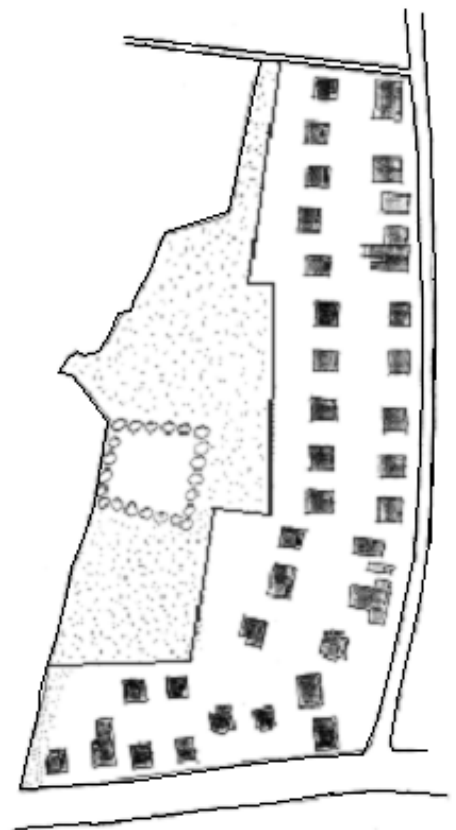




Stadt Strausberg

Bebauungsplan 36/05 „Walkmühlenstraße“

Begründung Satzungsexemplar



01.03.2007

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Inhalt

TEIL I BEGRÜNDUNG	1
1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	1
2 PLANGEBIET	1
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.2 Lage und bauliche Einbindung	1
2.3 Nutzung und naturräumliche Situation	2
2.4 Verkehrsanbindung	4
2.5 Eigentumsverhältnisse	4
2.6 Denkmalpflege	4
2.7 Planungsrechtliche Beurteilung	4
3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	5
4 PLANUNGSZIELE	6
4.1 Städtebauliches Konzept / Grünkonzept	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
4.3 Technische Erschließung	6
4.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	7
4.5 Immissionsschutz	7
5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
5.1 Art und Maß der Nutzung	8
5.1.1 Art der Nutzung	8
5.1.2 Maß der Nutzung	8
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.2.1 Bauweise	9
5.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3 Erschließung	11
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.5 Pflanzbindungen	12
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
5.8 Flächenbilanz	14
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	14
6.2 Wohnfolgebedarfe	14
6.3 Verkehrliche Auswirkungen	15
6.4 Auswirkungen auf den Haushalt	15

7	VERFAHREN	15
8	RECHTSGRUNDLAGEN	16
9	ANHANG.....	17
	9.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	17
	9.2 Hinweise.....	18
	9.3 Pflanzliste (Empfehlung).....	19
	9.4 Testentwürfe.....	20
TEIL II UMWELTBERICHT		23
1.	EINFÜHRUNG	23
	1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	23
	1.2 Planrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	23
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
	2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“	25
	2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
	2.1.2 Schutzgut Boden	27
	2.1.3 Schutzgut Wasser	29
	2.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	31
	2.1.5 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt	32
	2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	32
	2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	33
	2.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
3.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
4.	WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	34
	4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	34
	4.2 Monitoring.....	35
	4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
	4.4 Bestandsplan / Maßnahmeplan (GOP)	36

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Bereich zwischen August-Bebel-Straße und Walkmühlenstraße wird zwar durch die den Igelpfuhlgraben umgebenden Grünflächen geprägt, bietet jedoch aufgrund der innenstadtnahen Lage und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung Potenziale zur Verdichtung und Neuordnung. Bereits bei der Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hegermühlenstraße (1997) wurde festgestellt: „Westlich der Walkmühlenstraße bietet sich - zur „Igelsenke“ hin gelegen – die Entwicklung eines Wohnstandortes an.“

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die geplante Entwicklung der Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, deren Nutzung aufgegeben wurde, durch einen Vorhabenträger. Dieser möchte auf dem Standort innerstädtische Baugrundstücke entwickeln und erschließen. Die straßenseitige Bebauung an der Walkmühlenstraße wurde nach § 34 BauGB bereits genehmigt, die Gebäude sind errichtet. Für die geplante zweite Reihe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, wurde der Geltungsbereich so zugeschnitten, dass er den zwischen der Walkmühlenstraße und dem Igelpfuhlgraben (abhängig von den Flurstücksgrenzen), der Elisabethstraße und dem Fußweg südlich des Sparkassengeländes gelegenen Bereich umfasst.

Um die Eingriffe in den landschaftlich - ökologischen Bestand des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und um vermeidbare Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen, wird die Eingriffsregelung angewandt und in den Umweltbericht Teil II integriert.

2 Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Walkmühlenstraße und im Norden durch einen Fußweg, der die Walkmühlenstraße mit der August- Bebel- Straße verbindet. Im Westen wird das Gebiet teilweise durch den Igelpfuhlgraben, der im Blockinnenbereich zwischen der Bebauung an der Walkmühlenstraße und der August Bebel liegt, und teilweise durch die hinteren Grenzen der Grundstücke an der August-Bebel-Straße begrenzt. Im Süden bildet die Elisabethstraße die Grenze des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Strausberg:

- 442, 443, 450, 451, 452, 457, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 504, 505, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 2503, 2506, 2789, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817 und 2818 in Gänze,
- 2831, 508 und 2787 teilweise

2.2 Lage und bauliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 400 m südlich der Altstadt von Strausberg. Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 320 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 140 m in Ost-West-Richtung.

Auf der östlichen Seite der Walkmühlenstraße befinden sich auf Höhe des Plangebietes zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sowie die Ruine eines ehemaligen kalkverarbeitenden Betriebes. Diese Fläche soll voraussichtlich ebenfalls für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Anspruch genommen werden. Zwischen der Walkmühlenstraße und dem potenziellen Wohnbauland verläuft derzeit noch ein Schienenstrang der Strausberger Eisenbahn, der jedoch stillgelegt und rückgebaut wird.

Im weiteren Verlauf der Walkmühlenstraße findet sich auf der Ostseite ein öffentlich zugänglicher Parkplatz, das ehemalige Bahnhofsgebäude sowie der Straßenbahnbetriebshof, auf der Westseite eine teilweise geschlossene drei- bis viergeschossige Wohnbebauung sowie vereinzelt gewerbliche Betriebe (Tischlerei und Fußbodenleger).

Der nördlich gelegene Fußweg, der die Walkmühlenstraße mit der August-Bebel-Straße verbindet, hat eine große Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer. Er schafft eine Verbindung zwischen den Wohngebieten westlich der August-Bebel-Straße und der Verwaltung sowie der Grundschule oder dem Sportplatz an der Hegermühlenstraße. Nördlich des Fußweges hat die Sparkasse im Rahmen einer Baumaßnahme den Blockinnenbereich unter Einbeziehung des Igelpfuhlgrabens gestaltet.

Die straßenseitige Bebauung südlich der Elisabethstraße ist geprägt durch Einfamilienhäuser (auch als Doppel- oder Reihenhäuser), die keine einheitliche Bauflucht aufweisen.

Im westlich des Grabens gelegenen Blockinnenbereich findet sich ebenfalls eine ehemalige Gärtnerei und angelegte Gärten sowie Gartenbrachen. Gebäude und Nebenanlagen sind hier zahlreicher zu finden als auf der östlichen Seite des Grabens.

2.3 Nutzung und naturräumliche Situation

Baulicher Bestand, Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend durch Gebäude in offener Bauweise geprägt, die fast ausschließlich dem Wohnen dienen. Lediglich ein Gebäude an der Elisabethstraße weist eine gewerbliche Nutzung auf (Glaserei). An Gebäudetypen finden sich eingeschossige Bungalows ebenso wie ein- und zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Auffällig ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus der Vorkriegszeit im nördlichen Teil des Plangebietes, welches als einzelnes Segment einer wohl geplanten geschlossenen Bebauung errichtet worden ist und zu beiden Seiten Brandwände aufweist. Weiter südlich findet sich ein weiterer Dreigeschosser, welcher jedoch mehr den Charakter eines Seitenflügels besitzt. Im nördlichen Teilbereich befinden sich am Fußweg zudem ein paar Gartenparzellen, die mit Wochenendhäusern bebaut sind.

Naturräumliche Zuordnung

Die Gemarkung Strausberg gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ in der Landschaftseinheit der Barnimplatte (Scholz, 1962).

Die Oberfläche der Barnimplatte wurde vor allem durch das letzte Stadium der Weichseleiszeit, dem Frankfurter Stadium geprägt. Das Inlandeis hinterließ eine flachwellige Grundmoränen- und Sanderlandschaft. In der Umgebung von Strausberg sind die Grundmoränenplatten von teilweise recht starken Sanderüberschüttungen bedeckt.

Boden

Den in der oberen Schicht vorhandenen Mutterboden und sandigen Auffüllungen schließen sich schluffige Sande und sandige Schluffe an. Denen folgen wieder schluffige Sande. (aus dem

Bodengrundgutachten von IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, 04/05). Die Bodenverhältnisse gewährleisten eine Versickerung des Oberflächenwassers.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich hydrologisch im großräumigen Einzugsgebiet der Spree. Im Plangebiet befindet sich ein teils verrohrter, teils offener Graben, der Igelpfuhlgraben, dessen Böschung durch den Wasserverband oder stellvertretend durch die Privateigentümer gemäht wird. Der Grundwasserstand wurde bei einer bodenkundlichen Untersuchung zwischen 1,60-1,90 unter GOK geortet.

Klima

Die Ostbrandenburgische Platte gehört zum Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima (Mecklenburgisch- Brandenburgisches Übergangsklima). Für die Klimadaten werden die Temperaturen- und Niederschlagswerte der Wetterstation Müncheberg im Zeitraum (1951-2004) zugrunde gelegt. Danach liegen die mittleren Monatstemperaturen im Juli bei 17,8 °C und im Januar bei -1,2 °C. Die hohe mittlere Jahresschwankung der Temperatur von 19 °C verdeutlicht die subkontinentale Klimaprägung. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,2 °C. Die jährlichen Niederschläge sind vergleichsweise gering und liegen zwischen 510 und 610 mm, im Mittel bei 527 mm.

Die Hauptwindrichtung in Strausberg ist West bis Südwest

Potentielle natürliche Vegetation

Unter „potentieller natürlicher Vegetation“ versteht man den gedachten Endzustand der Vegetationsentwicklung, der sich langfristig einstellen würde, falls alle menschlichen Nutzungen aufhören würden. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein bodensaurer Eichenwald mit Birke, Kiefer und Buche sowie Rose, Schlehdorn, Weißdorn und Holunder in der Strauchschicht.

Flora und Fauna

Auf den unversiegelten Flächen, die sich im östlichen Randbereich des Grundstücks befinden, ist eine auf sandigen mageren Boden ruderalgeprägte Vegetation vorhanden. Neben *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß) und vereinzelt *Rumex acetosella* (Kleiner- Ampfer), findet man Pflanzen unterschiedlicher soziologischer Zuordnung, wie *Dactylis glomerata* (Gemeines Knaulgras); *Convolvulus arvensis* (Acker- Winde); *Conyza canadensis* (Kanadisches Berufskraut); *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze) u.a., so dass dieser Bereich des Untersuchungsgebietes dem Biotoptyp **10120 Ruderalflur (PR)** zugeordnet werden kann. Die Gartengrundstücke werden dem Biotoptyp **10111 Gärten (PGE)** und dem Biotoptyp **10150 Kleingärten (PK)** zugeordnet. Das Privatgrundstück dem Biotoptyp **10113 Gartenbrache (PGB)** Dieses Grundstück umfasst den restlichen Teil der alten Gärtnerei einschließlich der alten Thuja-Schonung. Es ist eingezäunt und nicht begehbar. Der Eigentümer überlässt es der natürlichen Entwicklung und pflanzt Gehölze. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Igelpfuhlgraben der dem Biotoptyp **01135 teilweise verrohrter Graben (FGR)** zugeordnet wird. Der einzige markante Baum innerhalb des Bearbeitungsgebietes ist eine große Weide mit einem Stammumfang von 1,90 m.

Landschaftsbild und Erholung

Im Plangebiet dominieren Hausgärten und Kleingartengrundstücke die intensiv genutzt werden. Durch die ehemalige Gärtnerei wurde ein großer Teil des Areals ebenfalls intensiv genutzt. Sie wurde nach 1990 aufgegeben. Der negative Eindruck, der durch die alten Gewächshausruinen entstanden ist wurde durch den Abriss beseitigt.

Prägend für das Plangebiet sind das Areal der alten Schonung und das Gebiet entlang des Grabens, welche jedoch beide nicht zugänglich sind, da sie einem Privateigentümer gehören.

2.4 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes an das bestehende innerörtliche Hauptverkehrsnetz erfolgt über die am Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Elisabethstraße, die als Hauptsammelstraße klassifiziert ist. Die Walkmühlenstraße bindet im Norden über den Bereich der Buswendeschleife am Lustgarten an die August-Bebel-Straße an.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich noch in fußläufiger Entfernung vom S-Bahnhof Strausberg-Stadt (ca. 500 m). Die nächstgelegene Haltestelle der Strausberger Eisenbahn sowie diverser Busse befindet sich an der August-Bebel-Straße.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 387 und 508 (Straßengrundstücke) befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg, ebenso wie das Flurstück 472, welches als Straßengrundstück nicht mehr benötigt wird und daher Baugrundstücken zugeschlagen werden kann. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer.

2.6 Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine, für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Aus der Auswertung vorliegender Unterlagen und den bisher vorgenommenen Aufgrabungen im Plangebiet liegen auch keine Hinweise vor auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

2.7 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Bebauung von Grundstücken, die direkt an der Elisabethstraße oder der Walkmühlenstraße liegen, kann nach § 34 BauGB erfolgen. Im rückwärtige Teil des Plangebietes ist keine Wohnbebauung möglich. Um auch langfristig auf den nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken die für das Plangebiet definierten Ziele zu sichern, werden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 05.05.2006 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 18.04.2006 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan sich unter der Voraussetzung, dass die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG festgestellt werden kann, in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg vom 27.08.1998 stellt den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Ein schmaler Streifen entlang des Igelpfuhlgrabens ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ diente im FNP der Abgrenzung der für die Bebauung in Betracht kommenden Flächen von den übrigen Flächen. D.h., alle Flächen, die keine bestehenden oder geplanten Baugebiete waren oder Wald oder konkrete öffentliche oder private Grünflächen (z.B. Dauerkleingärten), wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nunmehr geplante Festsetzung als „private Grünfläche“ ist demnach eine Konkretisierung und trägt der Absicht des FNP, die Fläche von einer Bebauung freizuhalten, Rechnung. Sie kann daher als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgestaltet und konkretisiert. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen.

Über die dargestellte Art der Nutzung hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Einige Grundstücke an der Elisabethstraße befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- Siedlungsgebiet mit lockerer Bebauung und hohem Grünflächenanteil: Erfordernis der Einhaltung der Bodenfunktion sowie einer hohen Grundwasseranreicherungsrate, daher bei geplanten Siedlungsverdichtungen Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein unvermeidliches Maß, Anlage von Flächen des ruhenden Verkehrs mit halboffener Versiegelung, bei größeren Objekten Regenentwässerung in Sickermulden auf der Vorhabensfläche.
- Boden: ziemlich nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Sande
- Hohe Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildungsrate
- Geringe Bodenfruchtbarkeit
- Geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz
- Bereich mit potenzieller Gefährdung für diffuse Einträge
- Elisabethstraße ist kein lärmemittierender Bereich
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen: Alleen und Baumreihen entlang der Elisabethstraße und Walkmühlenstraße.
- Anforderung an gemeindliche Erholungsplanung: Schaffung eines Kinderspielplatzes im Bereich Elisabethstraße

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet. Die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG wurde mit Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.01.2007 erklärt.

3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung August-Bebel-Straße von 1997 umfasst den gesamten Bereich nördlich der Elisabethstraße zwischen August-Bebel- und Walkmühlenstraße und südlich der Elisabethstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn bis hin zum Igelpfuhl. Für den Geltungsbereich wird eine zweite Baureihe im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befürwortet, da es sich um zentrumsnahe, gut erschlossene Flächen handelt. Die sogenannte „Igelsecke“ sollte jedoch von Bebauung freigehalten werden, um die

siedlungsgliedernde Wirkung dieser Grünzäsur zu erhalten. Ein kleiner Teil dieser Fläche sollte als öffentliche Grünfläche gestaltet werden, insbesondere in direkter Nachbarschaft des Fließgewässers sollte sie jedoch einer natürlichen Entwicklung vorbehalten sein. Das städtebauliche Konzept zeigt mehrere Fußwege, die den Freiraum erschließen, sowie einen Kinderspielplatz.

4 Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

Der hervorragenden Lage des Gebietes kann unter Berücksichtigung des vielfältigen Grünbestandes und des schlechten Zustandes der Walkmühlenstraße mit einer moderaten Verdichtung Rechnung getragen werden. Dies bedeutet, dass eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll, jedoch die Übergangsbereiche in den Freiraum eindeutig definiert und entsprechende Nutzungseinschränkungen und Sicherungsmaßnahmen festgesetzt werden sollen. Die Bebauung in zweiter Reihe soll daher auch eine geringere Dichte aufweisen als die straßenseitige Bebauung. Auf den hinteren Grundstücksteilen sollen zudem lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein und pro Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten. Damit wird neben der baulichen Dichte auch die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und somit auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und ggf. die Versiegelung durch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Stellplätze).

Im Bestand sind viele schmale Flurstücke vorhanden, die ehemals für eine mehr geschlossene Bauweise vorgesehen waren und die sich jeweils in unterschiedlichem Eigentum befinden. Für eine Bebauung in zweiter Reihe ist daher davon auszugehen, dass sich die Eigentümer über eine Neuparzellierung der hinteren Grundstücksflächen sowie über die Erschließung verständigen müssen. Dies soll im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden, da es dafür unterschiedliche Möglichkeiten gibt. Die Ausweisung der Bauflächen und Baufenster basiert auf Testentwürfen, die eine sinnvolle Bebauung nach o.g. Kriterien ermöglichen. Eine Bebauung in dritter Reihe wird jedoch ausgeschlossen.

Die den Igelpfuhlgraben umgebenden Grünflächen im Blockinnenbereich sollen langfristig gesichert werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des überwiegenden Teils des Plangebietes erfolgt über die Walkmühlenstraße. Diese ist unbefestigt und in keinem sehr guten Zustand. Sie weist auf Höhe des Plangebietes eine befahrbare Breite von ca. 5,00 bis 5,50 m auf, im nördlichen Verlauf (auf Höhe des Parkplatzes) auch bis zu 8,00 m. Ein Begegnungsverkehr ist auch mit Müll- oder Rettungsfahrzeugen weitgehend möglich. Im Notfall kann zudem auf Ausweichstellen, Zufahrten oder den Randstreifen ausgewichen werden. Der Abschnitt zwischen der Einmündung in die Buswendeschleife und dem ehemaligem Bahnhofsgebäude ist mit Lesepflaster befestigt.

4.3 Technische Erschließung

Trinkwasser / Abwasser

Die Elisabethstraße und die Walkmühlenstraße sind trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Die Trinkwasserleitung sowie der Schmutzwasserkanal für die Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück 2818 sind bereits geplant. Bei den übrigen Vorhaben können sie ebenfalls sichergestellt werden.

Regenwasser

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg soll das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden (weitere Informationen zum Thema Wasser siehe Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes).

Strom

Die Stromversorgung ist gesichert bzw. kann gesichert werden.

Wärmeversorgung

Das Wohngebiet kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des geplanten Wohngebietes wird durch die Abfallentsorgung des Kreises sichergestellt. Auf der Fläche der privaten Erschließungsstraße im Bereich der alten Gärtnerei sind 10 Stellplätze für Mülltonnen vorgesehen. Eine Abstimmung mit der UAWB und dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland ist dazu erfolgt.

4.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Eingriffe in den landschaftlich - ökologischen Bestand des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und um vermeidliche Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen, wurde die Eingriffsregelung schutzgutbezogen angewandt und in den Umweltbericht in Teil II integriert.

4.5 Immissionsschutz

Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Aus den im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Nutzungen (Wohnbebauung im Bestand und im Umfeld, Verwaltungsgebäude und gewerbliche Nutzungen im Norden der Walkmühlenstraße) resultieren keine Immissionen, die Schutzmaßnahmen für eine Wohnbebauung im Plangebiet notwendig machen würden.

Die Elisabethstraße weist ein Verkehrsaufkommen von ca. 2000 Kfz/ 24 Std. auf¹. Dies bedeutet in den Spitzenstunden zwischen 8.30 und 9.30 Uhr und zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 100 Kfz / Std. und Richtung. Diese geringe Belastung stellt keine Einschränkung der Wohnnutzung dar. Dies gilt auch für die Walkmühlenstraße. Aufgrund des Zustandes der Straße erfolgt der gewerbliche Verkehr zu der im nördlichen Bereich ansässigen Tischlerei und dem Fußbodenleger wie auch ein Teil des Zufahrtsverkehrs zum Parkplatz über die nördliche Anbindung zur August-Bebel-Straße. Die Mehrfamilienhäuser im südlichen Abschnitt der Walkmühlenstraße, die sich gegenüber des Plangebietes befinden, werden zudem über die Hegermühlenstraße erschlossen.

¹ Die Zahlen basieren auf einer Zählung von 1998. Eine Vergleichszählung, die 2006 durchgeführt wurde, ergab Abweichungen von + 3-5%.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind sowohl innerhalb des Plangebietes wie auch in der näheren Umgebung zu finden (am Nordrand der Walkmühlenstraße, in der August-Bebel-Straße). 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 zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

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 Unverträglichkeit der genannten Nutzungen mit der geplanten und bereits vorhandenen Wohnnutzung und mit der vorhandenen Erschließungssituation, die erheblichen zusätzlichen Publikumsverkehr nicht im erforderlichen Maße aufnehmen kann. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bleiben aufgrund des geringeren Störungsgrades weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Um in den hinteren Grundstücksbereichen die Bebaubarkeit auf Einfamilien- und Doppelhäuser zu beschränken, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und somit auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und ggf. die Versiegelung durch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Stellplätze).

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosshöhe und in einem Teilbereich der minimalen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 umfassen die straßenseitig orientierten Grundstücksflächen. Hier soll eine GRZ von 0,25 festgesetzt werden. Diese Dichte ist sowohl im Plangebiet wie auch in der näheren Umgebung bereits vorhanden und entspricht der Lagegunst des Gebietes. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2, welches die rückwärtigen Grundstücksbereiche umfasst, soll eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden. Damit erfolgt eine Abstufung von der straßenseitigen Bebauung zum Freiraum im Blockinnenbereich. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 505. Hier verläuft der Igelpfuhlgraben auf dem Grundstück. Dieser und die erforderlichen Sicherheitsflächen führen dazu, dass die anrechenbare Grundstücksfläche vergleichsweise gering ist. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, soll die GRZ von 0,25 angewendet werden können.

Da Art und Umfang möglicher Erschließungswege zu rückwärtigen Gebäuden der Abstimmung zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern bedürfen, werden im Bebauungsplan keine Flächen dafür festgesetzt. Wenn mehrere Parzellen über eine privatgemeinschaftliche Zufahrt erschlossen werden, muss damit gerechnet werden, dass diese auch befestigt wird. Diese Versiegelung wird auf die Parzellen anteilig verteilt. Um als Puffer zum Igelpfuhlgraben bzw. zum umgebenden Frauraum dienen zu können, wurden auch Teile von Grundstücken, auf denen eine Bebauung ermöglicht werden soll, als private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen ist eine Bebauung, selbst mit Nebenanlagen, unzulässig. Diese anteiligen Grundstücksflächen können jedoch nicht in die für die Berechnung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Grundstücksfläche einbezogen werden. Da die ausgewiesene GRZ von 0,2 für diesen Bereich ohnehin keine größeren Spielräume lässt, wurde anhand von Testentwürfen geprüft, ob die nach § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50% ausreichend ist, wenn die anteiligen m² Versiegelung für die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen einbezogen werden. Dies ist nicht immer der Fall. Unter der Voraussetzung, dass die zusätzliche Versiegelung für die Befestigung privatgemeinschaftlicher Erschließungsflächen erforderlich ist, soll daher im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 ausnahmsweise zulässig sein. Die Größe der Hauptanlagen verändert sich dadurch nicht (durch die Reduzierung der anrechenbaren Grundstücksflächen werden diese sogar ebenfalls etwas kleiner ausfallen), ebenso wie die übrigen auf dem Grundstück selbst befindlichen Nebenanlagen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 wird dem Umfeld entsprechend auf höchstens drei Vollgeschosse festgelegt. Nach der Novellierung der Bauordnung des Landes Brandenburg von 2003 gilt auch ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn es zu Aufenthaltszwecken genutzt werden kann. Für zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, wie sie im Plangebiet auch vorhanden sind, ist demnach die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen Voraussetzung. Da sich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine reine Dreigeschossigkeit nicht einfügen würde, wird festgesetzt, dass das oberste Vollgeschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden darf (siehe Kapitel 5.4, bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 hingegen würde sich eine eingeschossige Traufe nicht einfügen, da im Bestand zwei prägende Altbauten vorhanden sind, die eine zwei-, bzw. dreigeschossige Traufe aufweisen. Es wird daher für das allgemeine Wohngebiet WA 3 eine Mindesttraufhöhe von 6,0 m und eine Mindestfirshöhe von 8,00 m festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen 6 m, die Firshöhe (FH) baulicher Anlagen 8 m über Bezugspunkt nicht unterschreiten. Der Bezugspunkt beträgt 67,00 m über DHNN.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Bauweise

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind auch Hausgruppen zulässig. Eine solche könnte, mit seitlichen Grenzabständen und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ, im Bereich des Gebäudes auf dem Flurstück 452 entstehen und die-

ses damit besser einbinden. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung entspricht der für diesen Bereich angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

5. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch vordere, rückwärtige und z.T. auch seitliche Baugrenzen werden Baufenster gebildet, innerhalb derer sich die überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die vordere Baugrenze befindet sich dabei jeweils in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, um eine Überbauung der städtebaulich gewünschten Vorgärten zu verhindern. Auch zum Igelpfuhlgraben wird ein Abstand von 5 m gemäß § 87 Brandenburgischem Wassergesetz eingehalten.

Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück. Sie sind grundsätzlich so angeordnet, dass eine dritte Baureihe nicht möglich ist. Bei den sehr tiefen Grundstücken, die in Teilbereichen vorhanden sind, hat dies dazu geführt, dass nicht nur eine vordere und eine hintere Baugrenze festgesetzt werden, sondern dass im „Mittelbereich“ Flächen ausgespart werden.

Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, um den gewünschten durchgrünten Charakter des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Pufferzone zum Freiraum im Blockinnenbereich zu schaffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen daher Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um die zusammenhängenden privaten Grünbereiche nicht durch eine vom Kfz-Verkehr bedingte Versiegelung oder Überbauung zu beeinträchtigen. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen im WA 2 werden auf insgesamt 12 m² beschränkt. Die Errichtung kleinerer Gartenhäuschen und anderer untergeordneter Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich (bis zur privaten Grünfläche) bleibt jedoch weiterhin zulässig. Diese einschränkende Regelung gilt nicht für Wasserbecken.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind zudem in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, d.h. also im Vorgartenbereich unzulässig. 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 dürften.

Die Fläche ABCDEFGA (Wohnbaufläche des Flurstückes 505) wird in die Festsetzungen für das WA 2 einbezogen, um auch dort die für die hinteren Grundstücksteile getroffenen Festsetzungen gelten lassen zu können.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO)

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.3 Erschließung

Die Elisabethstraße und die Walkmühlenstraße (beide dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen), die jeweils bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die innere Erschließung des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, um individuelle Erschließungsvarianten zu ermöglichen. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann im konkreten Einzelfall nur zulässig sein, wenn die jeweils erforderliche Erschließung privatrechtlich gesichert werden kann.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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.

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. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollte jedoch nicht mehr als II+D gebaut werden. Dies wird als Obergrenze dessen definiert, was sich einfügen würde. Das dreigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 469 kann hier als Ausreißer gewertet werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird daher 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.

Um einer übermäßigen Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entgegenzusteuern, wird ebenfalls festgesetzt, dass Drempel oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig sind. Eine Beschränkung der Drempelhöhen von Gebäuden mit nur zwei Vollgeschossen (im WA 2) ist städtebaulich nicht erforderlich. Im Gegenteil weisen Häuser dieser Geschossigkeit mit Drempel eine angenehmeres Verhältnis zwischen Geschoss- und Dachhöhe auf als Gebäude ohne Drempel.

Um die Einblicke von der Walkmühlenstraße aus in die tiefergelegene Fläche des Plangebietes zu erhalten und um grundsätzlich an den öffentlichkeitswirksamen Grundstücksgrenzen hohe, womöglich geschlossene Einfriedungen (z.B. Lamellenzäune) zu verhindern, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass straßenseitige Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes und zum Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze 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. Um den Eigentümern am Fußweg, die dort die Längsseiten ihrer Grundstücke haben, die Möglichkeit zu geben, einen Sichtschutz zu erhalten, sollen Hecken von der Festsetzung ausgenommen werden. Dies gilt auch für die Grundstücke, die an der Elisabethstraße liegen und die ihre Gärten aufgrund der Südlage straßenseitig anlegen können.

Den Wohnhäusern zuzuordnende, genehmigungsfreie Vorhaben wie Garagen, Carports, Schuppen und Gewächshäuser dürfen trotz ihrer Genehmigungsfreiheit anderem öffentlichen Recht (z.B. dem Bebauungsplan, dem § 34 BauGB, der Bauordnung, der Garagen- und Stellplatzverordnung etc.) nicht entgegenstehen. Dies ist vielen Bauherren nicht bewusst. Es gibt keine allgemeine Anzeigepflicht. Um im Plangebiet insbesondere auf die Freihaltung der privaten Grünflächen und die Einhaltung der Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen achten zu können, soll mit dem Bebauungsplan eine Anzeigepflicht für o.g. genehmigungsfreie Vorhaben festgesetzt werden.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Höhe des DREMPELS, d.h., der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 50 cm nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
10. Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zum Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Elisabethstraße und zum Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)
11. Nachfolgend aufgeführte, nach § 55 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben der Errichtung und Änderung sind der Gemeinde einen Monat vor Durchführung anzuzeigen:
 - a. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten nach § 55 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO
 - b. Zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen nach § 55 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO
 - c. Gewächshäuser nach § 55 Abs. 2 Nr. 6 BbgBO
(§ 81 Abs. 7 BbgBO)

5.5 Pflanzbindungen

Um einen Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu gewährleisten und um eine Erhöhung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität zu erreichen, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Für zu pflanzende Bäume und Sträucher wird empfohlen, Pflanzen der an die textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzenliste zu verwenden. Die individuelle Entscheidungsfreiheit des Bauherren soll jedoch nicht unangemessen eingeschränkt werden.

12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 700 m² aufweisen, sind 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 900 m² aufweisen, sind 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem 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 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.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

14. 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

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Als Hinweis wird der Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen aufgenommen. Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 besondere Sicherungsaufgaben durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten für die Bebauung im gesamten Planbereich und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Beginn der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 und 12 BbgDSchG).

5.8 Flächenbilanz

WA 1	9.770 m ²	
WA 2	13.180 m ²	
WA 3	2.990 m ²	
Wohngebietsfläche gesamt		25.940 m ²
Private Grünfläche		13.580 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		2.320 m ²
Gesamt		41.840 m ²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 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 in nennenswerten Umfang Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von max. 20 zusätzlichen Grundstücken für Einfamilienhäuser (unter Einbeziehung von Abriss/Neubau). Die Bebauung entlang der Walkmühlenstraße und der Elisabethstraße ist auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig und wird daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

6.2 Wohnfolgebedarfe

Bei 20 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 60 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 50 Einwohnern angenommen. Gemäß den Brandenburger Richtwerten ergeben sich somit folgende Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen:

Kindertagesstättenplätze	4
Grundschulplätze	4
ungedeckte Sportflächen	190 m ²
gedeckte Sportflächen	18 m ²
Spielplatzflächen	75 m ²
wohnungsnaher Grünflächen	300 m ²
siedlungsnaher Grünflächen	350 m ²

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur können durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. So befindet sich die nächste Kita in der Weinbergstraße. Die nächste Grundschule befindet sich etwa 500m östlich in der Hegermühlenstraße. Die erforderlichen öffentlichen Sportflächen können zumindest teilweise im Wohngebiet Hegermühle nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen kann durch die renaturierte Grünfläche im Nordteil der ehemaligen GUS-Liegenschaft an der Hegermühlenstraße abgedeckt werden. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche kann durch den bestehenden Spielplatz am Fichteplatz abgedeckt werden.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen 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 90 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen. Auf die Spitzenstunden bezogen, die in der Regel 10 % des Gesamtverkehrs aufnehmen, ergibt sich somit für die Elisabethstraße eine maximale zusätzliche Belastung von 9 Fahrzeugen je Stunde. Dies ist vertretbar und kann ohne Probleme von der Elisabethstraße aufgenommen werden. Für die Walkmühlenstraße kann bei 14 Einfamilienhäusern, die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, mit 63 Fahrbewegungen am Tag gerechnet werden. Dies ist, auch angesichts der unbefestigten und an vielen Stellen ausgefahrenen Walkmühlenstraße, dennoch vertretbar. Inwiefern die Walkmühlenstraße später von der Stadt ausgebaut werden sollte, kann zur Zeit noch nicht gesagt werden und ist nicht bebauungsplanrelevant.

6.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36/05 „Walkmühlenstraße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2005 eingeleitet.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 5.5.2006 bestätigt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 28.02.2006 fand eine Bürgerversammlung zur Erörterung der Planung und verschiedener Festsetzungsvarianten statt. Vom 24.04. bis zum 28.04.2006 lag der Vorentwurf (in Varianten) sowie die Begründung zur Einsicht aus. Es liegen keine schriftlichen Stellungnahmen vor. Auf der Bürgerversammlung wurde eine vorgeschlagene Festsetzung, wonach eine Mindesttraufhöhe von 2,50 über Straßenniveau einzuhalten wäre, abgelehnt. Eine zwingende Dreigeschossigkeit für das Grundstück an der Walkmühlenstraße südlich des Fußweges wurde ebenfalls abgelehnt. Es wurde stattdessen vorgeschlagen, eine Mindesttraufhöhe von 6 m und eine Mindestfirshöhe von 8 m festzusetzen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 5.4.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Hinweise wurden, wenn möglich, berücksichtigt. Grundlegende Einwände gab es nicht. Dem Hinweis der Naturschutzverbände, den Bestand auch der Fauna aufzunehmen (z.B. Vögel, Fledermäuse, Amphibien) und die Trittssteinbiotopfunktion zu prüfen, wurde durch die Begehung mit einem Gutachter gefolgt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingegangen.

Trägerbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 24 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 21.11.2006 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 36/05 gebeten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine festsetzungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes.

Von der Unteren Wasserbehörde wurde eine Betrachtung der abflussbildenden Prozesse des nördlichen Igelpfuhlgrabens angeregt. Es sei zu prüfen, ob im Einzugsgebiet des Igelpfuhls ein Wasseranstieg im Graben zu erwarten ist. Der Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe vertritt die Auffassung, dass aufgrund der Größe des Einzugsbereiches des Igelpfuhlgrabens bzw. des Igelpfuhls allein durch die Bebauung im Plangebiet keine nachhaltige Veränderung der Verhältnisse zu erwarten sei. Aufgrund der Aussagen zur Aufnahmefähigkeit des Igelpfuhlgrabens und entsprechender Hinweise, die es bereits im Rahmen anderer Planungen gab, soll unabhängig vom Bebauungsplan geprüft werden, ob nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Wasserverband Strausberg-Erkner ein Gutachten zur Ermittlung der Abflussmengen und -bedingungen des Igelpfuhlgrabens beauftragt wird.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.11.2006 bis zum 09.01.2007 im Parallelverfahren zur Trägerbeteiligung statt. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Am 01.03.2007 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36/05 „Walkmühlenstraße“ gefasst.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 09.03.2007 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg öffentlich bekanntgemacht.

Landschaftsschutz

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet. Mit Schreiben vom 15.01.2007 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz mitgeteilt, dass die künftigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 36/05 „Walkmühlenstraße“ nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der LSGVO stehen, die Vereinbarkeit also gegeben ist, und die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens nicht erforderlich ist.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).
- 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).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267).

9 Anhang

9.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen 6 m, die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen 8 m über Bezugspunkt nicht unterschreiten. Der Bezugspunkt beträgt 76,00 m über DHHN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bauweise

5. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie auf der Fläche ABCDEFGA sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Höhe des Dremfels, d.h., der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 50 cm nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
10. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Elisabethstraße und zum Fußweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
11. Nachfolgend aufgeführte, nach § 55 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben der Errichtung und Änderung sind der Gemeinde einen Monat vor Durchführung anzuzeigen:
 - d. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten nach § 55 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO
 - e. Zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen nach § 55 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO
 - f. Gewächshäuser nach § 55 Abs. 2 Nr. 6 BbgBO
§ 81 Abs. 7 BbgBO

Pflanzbindungen

12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 700 m² aufweisen, sind 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 900 m² aufweisen, sind 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
13. In dem Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

14. 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

9.2 Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Beginn der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für

die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 und 12 BbgDSchG).

Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten 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)

Entwässerung

Bei der Bauwerksabdichtung ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in niederschlagsreichen Zeiten und in Extremsituationen oberflächennah anstehen kann. Für Keller ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser von außen erforderlich. Für die Grundstücksentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob die Fläche für eine oberflächennahe Muldenversickerung ausreichend ist oder ob ein Überlauf vorzusehen ist.

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

9.3 Pflanzliste (Empfehlung)

private Gärten:

Baumarten:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Süß- Kirsche
Prunus cerasus	Sauer- Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur Birne

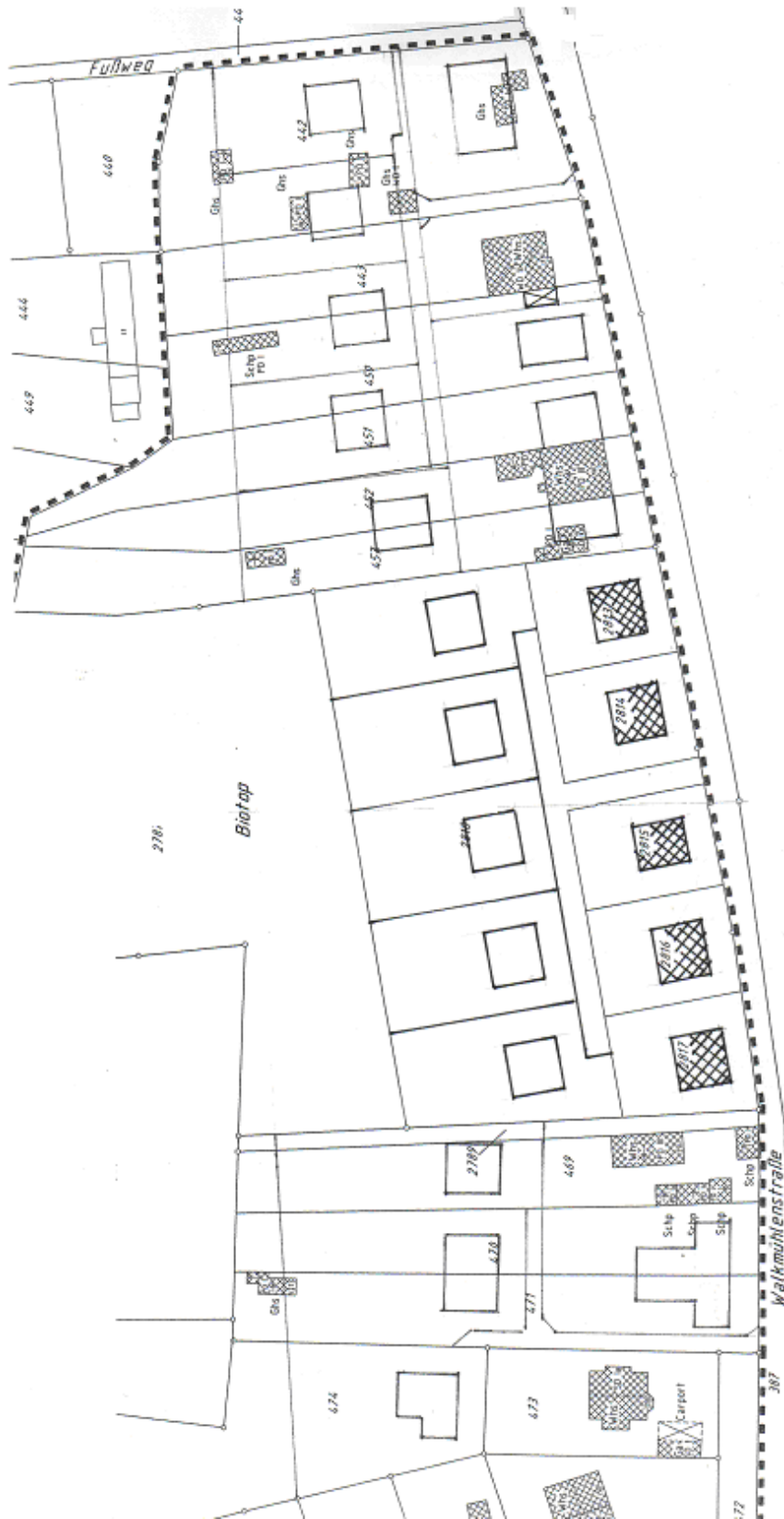
Straucharten:

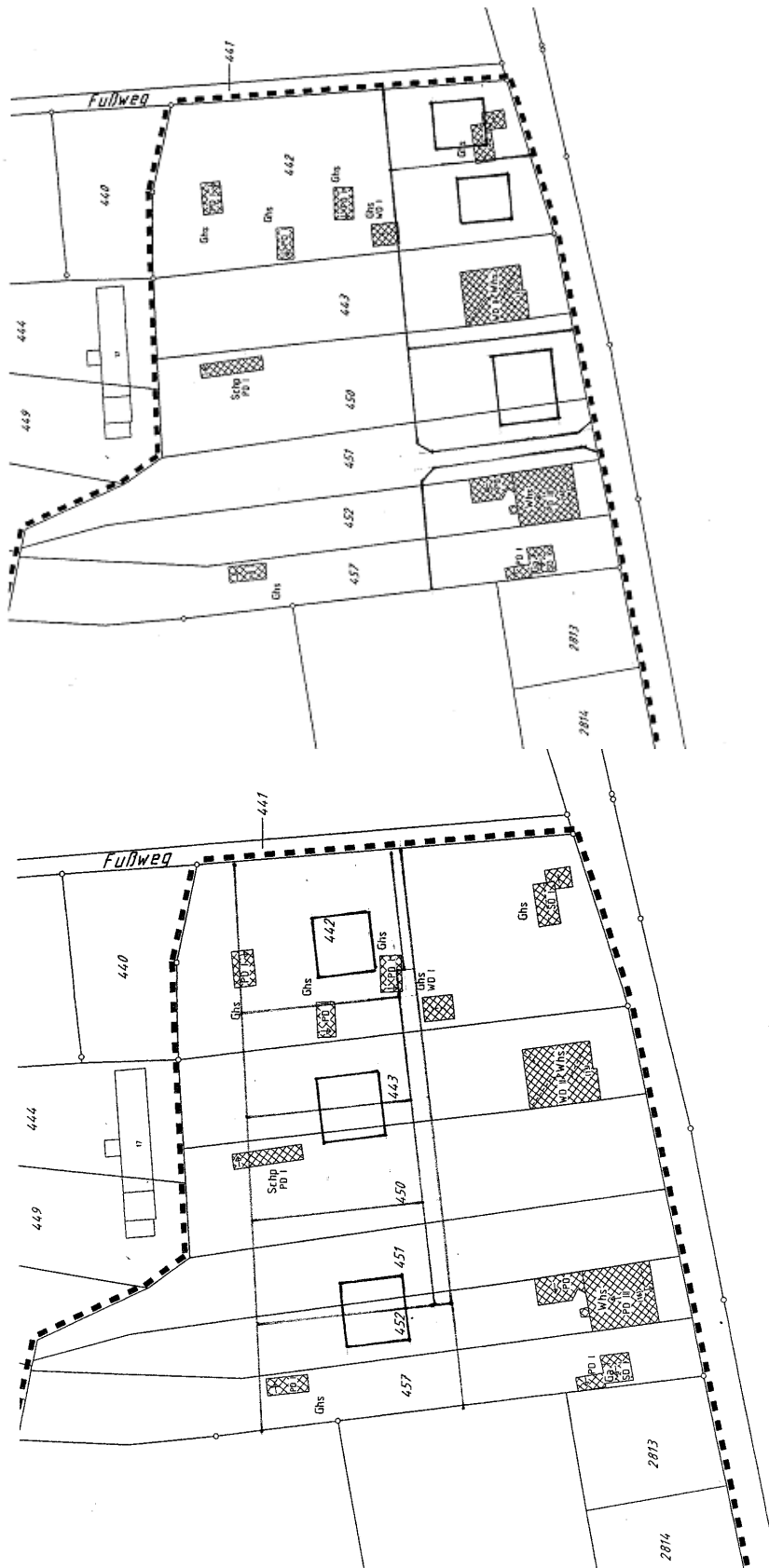
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix repens	Kriech- Weide

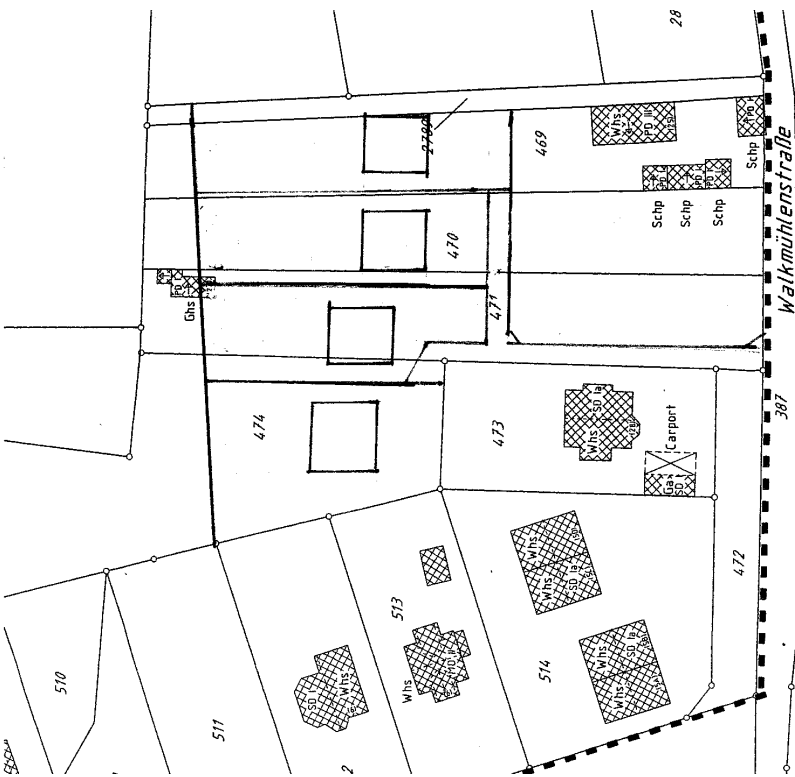
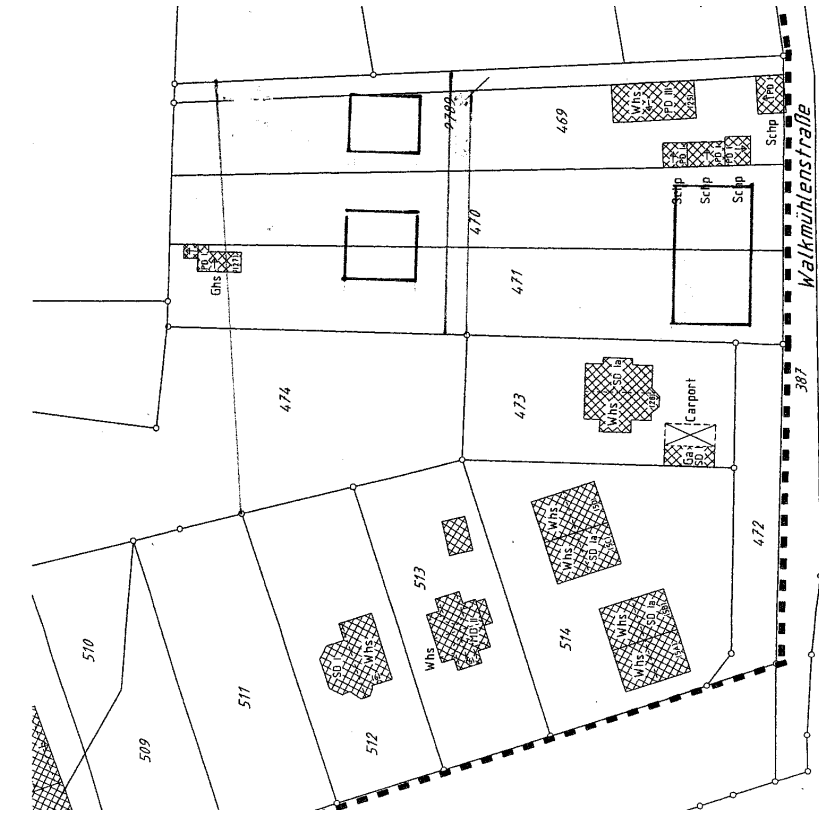
Kletterpflanzen:

Clematis Wildarten oder Hybriden	Waldrebe
Parthenocissus Arten/	Sorten Wilder Wein
	Kletterrosen- Sorten

9.4 Testentwürfe







TEIL II UMWELTBERICHT

1. Einführung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Wie in der Begründung unter 1. und 4.1 dargestellt, soll mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, die Verdichtungspotenziale, die das Plangebiet aufgrund der innenstadtnahen Lage und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung bietet, zu realisieren. Dies bedeutet, dass eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt jedoch ebenfalls das Ziel, den Freiraum am Igelpfuhlgraben langfristig zu sichern. Für die Übergangsbereiche werden Nutzungseinschränkungen und Sicherungsmaßnahmen definiert. Umfang und Art der möglichen Bebauung ist dem Kapitel 5 der Begründung (Planinhalt und Planfestsetzungen) zu entnehmen.

1.2 Planrelevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des BNatSchG benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§18bis 20 BNatSchG).

Baugesetzbuch

Durch die Revitalisierung von bereits teilweise vollversiegelten und teilversiegelten Flächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs in gut erschlossener Stadtlage wird der Anforderung des Baugesetzbuches gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei großflächig versiegelt gewesen. In Vorbereitung der Parzellierung und Bebauung von 10 Grundstücken wurde diese Fläche bereits vollständig entsiegelt. Mit der geplanten Neuordnung und Erweiterung erfolgt eine angemessene Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes. Obwohl die bauliche Dichte insgesamt zunehmen wird, wird auch den Zielen des Naturschutzes entsprochen.

Wassergesetz

Einige Grundstücke an der Elisabethstraße befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Brunnen, die zu der Abgrenzung des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes geführt haben, sind nicht mehr in Betrieb. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde ist eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan daher entbehrlich. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies ist hier nicht mehr der Fall. Eine neue Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen der neuen Brunnengalerie des Wasserwerkes Strausberg ist in Vorbereitung. Das noch bestehende Wasserschutzgebiet, in dessen Schutzzone III sich die Grundstücke entlang der Elisabethstraße befinden, wird dann aufgehoben.

Der Igelpfuhlgraben ist ein Gewässer II. Ordnung ist und unterliegt daher dem Brandenburgischen Wassergesetz. Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung von Anlagen an Gewässern II. Ordnung, die sich in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Uferlinie landeinwärts befinden, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde, sofern sie nicht einer behördlichen Zulassung auf Grund der Bauordnung bedürfen. Um zwischen Wassergesetz und Bebauungsplan Übereinstimmung herzustellen, wurde die Baugrenze auf dem Flurstück 505 in einem Abstand von 5 m zum Igelpfuhlgraben festgesetzt.

Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Von dem Bebauungsplan gehen keine Belastungen auf Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder auf europäische Vogelschutzgebiete aus.

FFH- und Naturschutzgebietsverordnung

Belastungen auf Schutzgüter in FFH- Gebieten und Naturschutzgebieten gem. § 23 BNatSchG gehen von den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht aus.

Nationalparkverordnung und Biosphärenreservate

Von dem Bebauungsplan gehen aufgrund seiner Lage keine Belastungen auf Schutzgüter in Nationalparks gem. § 24 BNatSchG oder Biosphärenreservaten gem. § 25 BNatSchG aus.

Landschaftsschutzgebietsverordnung und gesetzlich geschützte Biotope

Der Bebauungsplan befindet sich trotz seiner Lage im besiedelten und verkehrlich gut erschlossenen Stadtgebiet im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet.“ Eine abschließende Entscheidung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Beschluss d.R.d.Bez. Ff/O Nr. 7-1/65, April 1965) ist im weiteren Verfahren herzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Auch gehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Belastungen auf andere gesetzlich geschützten Biotope aus.

Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplans, dessen Ziele in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingeflossen sind, sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

- Siedlungsgebiet mit lockerer Bebauung und hohem Grünflächenanteil: Erfordernis der Einhaltung der Bodenfunktion sowie einer hohen Grundwasseranreicherungsrate, daher bei geplanten Siedlungsverdichtungen Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein unvermeid-

liches Maß, Anlage von Flächen des ruhenden Verkehrs mit halboffener Versiegelung, bei größeren Objekten Regenentwässerung in Sickermulden auf der Vorhabensfläche.

- Boden: ziemlich nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Sande
- Hohe Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildungsrate
- Geringe Bodenfruchtbarkeit
- Geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz
- Bereich mit potenzieller Gefährdung für diffuse Einträge
- Elisabethstraße ist kein lärmemittierender Bereich
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen: Alleen und Baumreihen entlang der Elisabethstraße und Walkmühlenstraße.
- Anforderung an gemeindliche Erholungsplanung: Schaffung eines Kinderspielplatzes im Bereich Elisabethstraße

Die Ziele und Anforderungen der Landschaftsplanung werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem der Blockinnenbereich von Bebauung freigehalten wird, differenzierte Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen werden und auf eine ausgeglichene Bilanzierung der Versiegelung und auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt wird. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche kann durch den bestehenden Spielplatz am Fichteplatz abgedeckt werden

Immissionsschutz und Verkehrslärm

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgeschlagen bzw. festgelegt. Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als ein einschlägiges Fachgesetz anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA- Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Schutz vor Schadstoff-Immissionen

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU- Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume wie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Teilgebieten. Auf dem Standort, der zeitnah bebaut werden soll, befand sich bis zum Beginn der Bebauung des Straßenrandes nach § 34 eine Gärtnereianlage mit Gewächshäusern und Lagerflächen, die abgerissen wurden. (siehe Bestandsplan) Seit dem Abriss hat sich auf dem Areal eine ruderal geprägte Vegetation entwickelt, die dem Biotoptyp **10120 Ruderalflur (PR)** zugeordnet werden kann.

Die Gartengrundstücke werden dem Biotoptyp **10111 Gärten (PGE)** und dem Biotoptyp **10150 Kleingärten (PK)** zugeordnet

Das Privatgrundstück dem Biotoptyp **10113 Gartenbrache (PGB)** Dieses Grundstück umfasst den restlichen Teil der alten Gärtnerei einschließlich der alten Thuja- Schonung. Es ist eingezäunt und nicht begehbar. Der Eigentümer überlässt es der natürlichen Entwicklung und führt an ausgewählten Stellen Pflanzungen durch.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Igelpfuhlgraben der dem Biotoptyp **01135 teilweise verrohrter Graben (FGR)** zugeordnet wird.

Der einzige markante Baum innerhalb des Bearbeitungsgebietes ist eine große Weide mit einem Stammumfang von 1,90 m.

Bewertung

Die Fläche der Gartenbrache **Gartenbrache (PGB)** ist durch die verschiedensten Gehölze und Hochstauden sehr vielgestaltig. Als Biotopverbund dient dieser Bereich auf Grund seiner Insel-lage nicht. Er ist zu allen Seiten von Bebauung und Straßen umgeben, die Barrieren zu den angrenzenden Biotopen wie z.B. Annaflies und Straussee bilden. Der Graben weist keine besondere, ihn begleitende Vegetation auf.

Tiere

Um den Hinweisen aus dem Scoping nachzugehen und die Notwendigkeit einer genaueren Kartierung zu untersuchen, wurde mit einem Biologen die Fläche begangen. Erhöhte Aufmerksamkeit galt der privaten Gründstücksfläche. In der privaten Grünfläche befindet sich im mittleren, zu gärtnerischen Zwecken genutzten Bereich, ein ca. 100 m² großer Gartenteich. Dieser kann als potentielles Vermehrungsgewässer für folgende Amphibienarten dienen: Moorfrosch, Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch. Der Teich weist einen Fischbesatz mit Graskarpfen auf, der den Vermehrungserfolg der Amphibien beeinträchtigen kann.

Die Gartenbrache ist durch eine Abzäunung und durch die aktuellen Eigentumsverhältnisse geschützt und wird daher primär nicht beeinträchtigt.

Im Teilgebiet **10120 Ruderalflur (PR)**, das für eine Bebauung in naher Zukunft vorgesehen ist, führt aufgrund des bisherigen Zustandes, leerstehende Gewächshäuser und verfallene Anlagen, der Eingriff nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Tier und Pflanzenwelt. Die Pflanzenwelt der dazwischen liegenden Flächen kommt in unserer Natur so häufig vor, dass auch dieser Eingriff als unerheblich einzustufen ist.

Ebenfalls unerheblich ist der Eingriff für die beiden Biotope **10111 Gärten (PGE)** und **10150 Kleingärten (PK)**, die durch ihre intensive Nutzung anthropogen beeinflusst sind.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche die zeitnah bebaut wird, würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter bewachsen mit den Pflanzen der Ruderalvegetation. Später mit Gehölzen, eine Verbuschung würde eintreten. Der ungestaltete Zustand im innerstädtischen Bereich bliebe aber bestehen.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Planung werden auf diesem Areal Gärten entstehen die gärtnerisch angelegt werden, wenigstens mit Rasen angesät. Hier werden wieder Rückzugsbereiche für Insekten und Kleinstlebewesen entstehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um die private Grünfläche mit ihrer Vielgestaltigkeit und den verschiedenen Pflanzungen langfristig zu sichern und ihre Entwicklung in dem Maße zu unterstützen, wie es bei diesen Eigentumsverhältnissen möglich ist, wurde sie im Bebauungsplan als Private Grünfläche ausgewiesen. Damit ist eine Bebauung dieser Fläche ausgeschlossen. Aufgrund des Abstandes von den zukünftigen Bauflächen ist eine Beeinträchtigung der Tierwelt dadurch ebenfalls nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Boden

Laut Baugrundgutachten wechseln im Plangebiet Sande mit schluffigen Sanden und sandigen Schluffen.

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. dabei sollen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen in Anspruch genommen werden. Dies ist bei dem betreffenden Baugebiet der Fall. Dem Abriss von 2.995 m² versiegelter Fläche stehen 4.284 m² neuversiegelnde Fläche gegenüber. Die Überprüfung der versiegelten Flächen erfolgt anhand der neuen, im B-Plan ausgewiesenen Flächen und wird in nachfolgender Tabelle gegenübergestellt. Da die Gebiete WA 1 und WA 3 in den Geltungsbereich des § 34 fallen wird für die Versiegelungsbilanz nur die Fläche des WA 2 betrachtet.

	Flächenbestand Überbauung/ Ver- siegelung	Flächeninanspruchnahme Überbauung/ Versiegelung WA2
	Bestand in m²	Planung in m²
Bilanzfläche WA 2	13.180 m²	13.180 m²
Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Flächen (siehe Bestandsplan)	Gesamt 2.995 m²	
		<p><u>Bebaubare Fläche</u></p> <p>41.840 m²-28.660 m², die nach § 34 BauGB bebaut werden - private Grünfläche</p> <p>=13.180 m² x 0,2 = 2.636 m²*</p> <p>=2.636 m² x 0,3 = 1.318 m²**</p> <p style="text-align: right;">= 989 m²</p> <p>ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis 0,35 zulässig</p> <p>=2.636 m² x 0,25 = 659 m²</p> <p>Gesamt = 4.284 m²</p>
Gesamtversiegelung	2.995 m²	4.284 m²

* 0,2 x 50%- ige Erhöhung für Nebenanlagen = 0.3

** Davon werden nur 75% angerechnet, da die Befestigungen wasserdurchlässig sind.

Die Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zur Entsiegelung der vorhandenen Gewächshausflächen liegt bei **1.298 m²**.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung durch die Gärtnerei liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichzeitig liegt ein Eingriff in den Bodenhaushalt vor, für den sich ein Kompensationserfordernis ableitet.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Maßnahme nicht durchgeführt, käme es nicht zur Erhöhung der Versiegelung. Andererseits blieben die abgekippten Abfälle, Müll etc. im Planungsgebiet. Diese jedoch tragen ebenfalls zur Verschmutzung des Bodens, z. B. durch Auswaschung bei.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung einerseits, zum anderen konnten auch große Flächen entsiegelt werden. Ebenfalls entsorgt wurden die großen Mengen Schutt und Hausmüll, die im Laufe der Jahre in denen die Gärtnerei stillgelegt war, hier illegal abgeladen wurden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die Stadt Strausberg keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung hat, wird die versiegelte Fläche mit Festsetzungen zur Baumpflanzung (laut HVE) kompensiert. Hierfür wurde folgende Festsetzung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 700 m² aufweisen, sind 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, auf Grundstücken, die eine anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 900 m² aufweisen, sind 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bearbeitungsgebiet ist laut Variantenuntersuchung Platz für 19 Grundstücke.

5 > 700 m ²	10	
1 > 900 m ²	3	
13 < 700 m ²	13	Es werden 26 Bäume gepflanzt.

Da gemäß HVE 1 Baum als Ausgleich für 50 m² Versiegelung angesetzt werden kann, ist der Eingriff mit der Pflanzung von 26 Bäumen ausgeglichen (26 x 50 = 1.300 m²). Die Bäume werden entsprechend der Inanspruchnahme der Bebauungsmöglichkeiten gepflanzt.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser unterscheidet man die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser.

Bewertung

Die bestehende Versiegelung betrug 2.995 m², die neuversiegelnde Fläche beträgt 4.284 m², dass ist eine Erhöhung um 43 %. Durch die Erhöhung der Versiegelungsrate kommt es zu einer schnelleren Ableitung des Regenwassers. In den vorhandenen Gräben kann dieses Wasser nicht direkt eingeleitet werden. Dieser Eingriff wird als erheblich eingeschätzt.

Im Bereich der Baugrundstücke ist nach dem Höhensprung an der Walkmühlenstraße (ca. 2 m) nur noch ein minimales Gefälle Richtung Fließ vorhanden (<1%), so dass diese alle weitgehend die gleiche Höhenlage aufweisen. Der bei der bodenkundlichen Untersuchung im Baugebiet gelotete Grundwasserstand liegt zwischen 1,60 und 1,90 unter GOK. Dies entspricht, unter Berücksichtigung der Ausgangshöhen, dem Grundwasserstand, der bei einer Bohrung am Rohrdurchbruch an der Elisabethstraße ermittelt wurde und annähernd dem mittleren Grundwasserstand, der bei einem Bauvorhaben nördlich des Geltungsbereiches beim Bundesamt für Geowissenschaften angefragt wurde. Der Wasserstand des Igelpfuhlgrabens befindet sich ungefähr

auf der gleichen Höhe, wenn man die Höhe des Rohrdurchlasses an der Elisabethstraße betrachtet. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass der Boden versickerungsfähig ist. Daher ist eine Versickerung des Regenwassers möglich, auch wenn die Versickerungsbedingungen nicht so günstig sind wie an anderen Standorten. Grundsätzlich ist 1 m Sickerraum vorzuhalten. Ein geringerer Abstand ist zulässig, wenn es sich um unbedenkliches Regenwasser handelt (Dachflächen) und über die belebte Oberbodenschicht versickert wird. Dies trifft für die Grundstücke zu. Die Anlage von Rigolen ist bei diesem Grundwasserstand jedoch nicht möglich. Die nördlich und südlich an die alte Gärtnerei angrenzenden Grundstücke weisen in den rückwärtigen Grundstücksteilen vergleichbare Höhenlagen auf, so dass die gleichen Bedingungen vorherrschen. Das Niederschlagswasser der seit 2005 errichteten Gebäude an der Walkmühlenstraße versickert ebenfalls auf den Grundstücken, die hier ca. 500 m² groß sind. Die geplanten Grundstücke weisen eine Größe von jeweils ca. 700 m² auf, so dass bei einer zulässigen GRZ von 0,2 ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes Stöbber-Erpe gab es zuletzt in den 80er Jahren Vernässungen in diesem Bereich. Inzwischen wurde durch die Stadt im Rahmen der Baumaßnahme Elisabethstraße den Rohrdurchlass des Grabens erneuert und durch den Wasser- und Bodenverband der Graben rekonstruiert, um einen ungehinderten Wasserabfluss zu gewährleisten und um das Rückhaltevermögen des Gewässers zu erhöhen. Im Regelfall verdunstet und versickert das Wasser im Igelpfuhl. Bei lang anhaltendem Regen wird Wasser aus dem Igelpfuhl in das Annafließ übergeschöpft.

Der Wasser- und Bodenverband weist jedoch darauf hin, dass der Graben eine abflusslose Senke ist und dass bei extremen Witterungsbedingungen aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser und im Graben mit hohen Wasserständen gerechnet werden muss. Eine Bebauung ist möglich, wenn man entsprechende Vorsichtsmaßnahmen ergreift, so dass die Gebäude auch bei drückendem Grundwasser dicht bleiben. Auf die Grundwasserverhältnisse muss daher im Vorfeld hingewiesen werden.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Regenwasser in gleicher Menge anfallen, aber auf den unversiegelten Flächen versickern.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Regenwasser wird schneller abgeleitet und kann durch die erhöhte Versiegelung nicht sofort und ungehindert versickern. Von der Unteren Wasserbehörde wurde eine Betrachtung der abflussbildenden Prozesse des nördlichen Igelpfuhlgrabens angeregt. Es sei zu prüfen, ob im Einzugsgebiet des Igelpfuhls ein Wasseranstieg im Graben zu erwarten ist. Der Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe vertritt die Auffassung, dass aufgrund der Größe des Einzugsbereiches des Igelpfuhlgrabens bzw. des Igelpfuhls allein durch die Bebauung im Plangebiet keine nachhaltige Veränderung der Verhältnisse zu erwarten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg sieht vor, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und Ausnutzung der Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschicht vorrangig oberirdisch versickert wird. Da bei extremen Witterungsbedingungen auch mit höher stehendem Grundwasser oder Schichtenwasser gerechnet werden muss, sollte ein Überlauf aus den Mulden vorgesehen werden. Dies ist von dem Investor bzw. den Einzelbauherren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten rückwärtigen Erschließungsstraße im Bereich der alten Gärtnerei soll mit einer offenen Rinne oberflächlich in einen Schacht und von da

in die festgesetzte private Grünfläche abgeleitet werden. Dort beabsichtigt der Eigentümer, eine großflächige Versickerungsmulde anzulegen (zentrale Mulden- und Beckenversickerung), der das Wasser zugeführt wird. Die Möglichkeit eines Überlaufes ist gegeben, da der Abstand zum Graben sich auf weitere ca. 50 m beläuft, so dass genügend Fläche für die Versickerung vorhanden ist. Zudem werden versickerungsfähige Wegebelaäge verwendet, um eine unmittelbare Versickerung zu erreichen und die Menge des abzuleitenden Wassers zu reduzieren. Für die Entwässerung der privaten Erschließungsstraße muss eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden. Die Entwässerungsplanung muss mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Mit diesen Maßnahmen wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert. Das Wasser der Straße wird gesammelt und versickert ebenfalls. Ob es letztendlich in den Graben fließt oder durch andere wasserführende Schichten abgeleitet wird ist nicht belegbar. Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der großflächigen baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei im Gebiet versickert ist, ohne dass es Auswirkungen auf den Wasserstand des Igelpfuhlgrabens hatte. Die Versiegelung in diesem Bereich war zudem deutlich höher als die geplante.

Aufgrund der Aussagen zur Aufnahmefähigkeit des Igelpfuhlgrabens soll unabhängig vom Bebauungsplan geprüft werden, ob nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Wasserverband Strausberg-Erkner ein Gutachten zur Ermittlung der Abflussmengen und –bedingungen des Igelpfuhlgrabens beauftragt wird.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

“Bei der Bauwerksabdichtung ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in niederschlagsreichen Zeiten und in Extremsituationen oberflächennah anstehen kann. Für Keller und Fundamente ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser von außen erforderlich. Für die Grundstücksentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob die Fläche für eine oberflächennahe Muldenversickerung ausreichend ist oder ob ein Überlauf vorzusehen ist.“

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Das Bearbeitungsgebiet ist abgesehen von dem Höhensprung, der zwischen dem Gelände der Walkmühlenstraße und der eigentlichen Bearbeitungsfläche liegt fast eben. Es hat keine Funktion als Frischluftschneise, da es in Strausberg durch die relativ offene Lage und den See in unmittelbarer Nachbarschaft keine solchen Klimaextreme gibt, dass dieser Bereich die Funktion einer Frischluftschneise zu erfüllen hätte.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich auch keine grundsätzlichen Unterschiede ergeben, da eine Bebauung nur in der Form von Einzel oder Doppelhäusern durchgeführt wird. Nur bei einer Blockbebauung könnten sich etwaige Klimaauswirkungen entwickeln.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da im Osten des Bearbeitungsgebietes sich der Straussee befindet und westlich davon das Annaflied und keine geschlossene Blockbebauung geplant wird, hat das Vorhaben keine klimatischen Auswirkungen auf das Stadtklima.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen zur Begrünung wird eine positive Wirkung auf das Klima ausgehen.

Ebenfalls positiv auf das Kleinklima wirkt sich die Festsetzung versickerungsfähiger relativ offener Wegebeläge aus. Dadurch wird die Verdunstungsrate minimiert.

2.1.5 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Vor allem im Bereich der ehemaligen Gärtnerei hatten die alten Gewächshäuser und die befestigten Flächen keinen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Fläche der alten Gärtnerei im demselben desolaten Zustand, durch dem das Landschaftsbild nicht positiv beeinflusst wurde.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es werden nach Abschluss der Maßnahme relativ große Grundstücke mit einer Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung entstehen, die dem Charakter der umliegenden Baugebiete entsprechen. Durch den Erhalt und die Sicherung des Grünbereiches als Private Grünfläche ist der Innenbereich von einer Bebauung ausgeschlossen.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Vordergrund der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung besteht eine überwiegende Wohnnutzung. Die den Igelpfuhlgraben umgebenden Grünflächen sind privat, werden jedoch nicht zu Zwecken der lokalen Erholung genutzt. Durch die Emissionen der bestehenden Besiedlung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf andere Umweltbelange.

Die Belastung des Gebietes durch den Verkehrslärm der Walkmühlenstraße und auch der Elisabethstraße sind insgesamt als gering zu bewerten (siehe Kapitel 4.5 der Begründung).

Die Stadt Strausberg gehört nicht zu den Gebieten, in denen die durch die Europäische Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. In einem amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes zur Klimabeurteilung zur Anerkennung als Erholungsort von 2006 wird im Ergebnis festgestellt, dass in Strausberg insgesamt gute klimatische und bioklimatische sowie ausreichende lufthygienische Bedingungen bestehen. Die Schadstoffbelastung der Luft entspricht im Wesentlichen den an einen Erholungsort zu stellenden Anforderungen.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Errichtung einer zweiten Reihe haben die Bewohner der ersten Reihe nicht mehr einen ungehinderten Zugang bzw. Blick in den grünen Blockinnenbereich. Der Zugang ist jedoch bereits jetzt eingeschränkt, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden. Den unverbaubaren Blick erhalten die Bewohner der zweiten Reihe. Der maßgebliche Freiraum entlang des Igelpfuhlgrabens bleibt auch weiterhin unangetastet. Bei Aufgabe der Wochenendnutzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze direkt am Igelpfuhlgraben wird eine zukünftige Nutzung der Freifläche wie in der bisherigen Art nicht mehr zulässig sein.

Die Zunahme des Verkehrs wird durch die Errichtung von maximal 20 zusätzlichen Wohneinheiten in der zweiten Reihe insgesamt nicht relevant sein im Vergleich zu den gegenwärtigen Verkehrsstärken.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Verdichtung der Bebauung entlang der Walkmühlenstraße ist auch ohne die Planung gemäß § 34 BauGB zulässig. Der Freiraum bleibt ebenfalls auch weiterhin unangetastet, jedoch in einem noch größerem Umfang. Da diese Fläche jedoch keine größere Erholungsfunktion hat, hat dies keine Auswirkungen auf den Menschen.

geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wurden die Grenzen der geplanten Wohngebietsfläche möglichst eng gezogen.

Da aufgrund der bestehenden und prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastung an der Walkmühlenstraße und der Elisabethstraße davon ausgegangen werden kann, dass weder tagsüber noch nachts die Beurteilungspegel der DIN 18005 überschritten werden, sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalsbereiche. Auch sind keine eingetragenen Bodendenkmale vorhanden. Die vorhandenen Bauten sind von keinem kulturellen oder sonstigen hervorgehobenen Wert.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung hat keine umweltbedingten Auswirkungen auf Kultur- oder andere Sachgüter.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei ausbleibender Realisierung der Planung sind keine umweltbedingten Auswirkungen auf Kultur- oder andere Sachgüter zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erforderlich

2.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung vor allem durch den Gärtnereibetrieb von geringer Erheblichkeit

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit

Wasser	hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Da es sich um die Verdichtung eines bestehenden Gebietes handelt, dessen Erschließung gesichert ist, werden keine Standortalternativen untersucht. Der Flächennutzungsplan und die Bereichsentwicklungsplanung sehen eine Verdichtung in diesem Bereich aufgrund der innenstadtnahen Lage und guten Verkehrsanbindung vor. Der Zuschnitt des Geltungsbereiches hätte um die Fläche bis zur August-Bebel-Straße erweitert werden können, um auch den Freiraum westlich des Igelpfuhlgrabens planerisch langfristig zu sichern und ebenfalls eine Zweite-Reihe-Bebauung planerisch vorzubereiten. Städtebaulich gesehen ist dieser Bereich jedoch ganz unterschiedlich strukturiert und daher nicht zwingend im Zusammenhang mit der Bebauung an der Walkmühlenstraße zu betrachten. Zudem gibt es dort keinen akuten Handlungsbedarf. Mit dem Abriss und der Entsiegelung der ehemaligen Gärtnerei wurde an der Walkmühlenstraße eine größere Fläche für eine Neuparzellierung und –bebauung vorbereitet. Die geplante Bebauung entspricht den Zielstellungen der Stadt, so dass das Bebauungsplanverfahren für einen städtebaulich sinnvollen Geltungsbereich eingeleitet wurde.

Planinhalt

Es wurden verschiedene Varianten für die Abgrenzung zwischen der privaten Grünfläche und der Wohngebietsfläche entwickelt. Die Zielsetzung, den grünen Innenbereich weitgehend zu schützen und trotzdem eine Zweite-Reihe-Bebauung zu ermöglichen, kann mit der nun getroffenen Festsetzung weitgehend optimal umgesetzt werden.

Eine Planungsalternative wäre es, den Blockinnenbereich als eine öffentliche Grünfläche mit vielfältigen Wegebeziehungen und einem öffentlichen Spielplatz zu entwickeln. Dem widerspricht, dass die Flächen ausnahmslos in Privateigentum sind und für die Biotopstrukturen, insbesondere entlang des Igelpfuhlgrabens, eine natürliche Entwicklung entsprechender ist. Eine Gestaltung als öffentliche Grünfläche, insbesondere mit einem Spielplatz, würde eine Belastung dieses Bereiches darstellen, die hier nicht gewünscht und angebracht ist.

4. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“ (Kapitel 2.1) wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde zusätzlich eine gesondert durchgeführte Baugrund-

untersuchung herangezogen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde die HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) des Landes Brandenburg verwendet.

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichender Schutz ggf. vorhandener geschützter Arten gewährleistet ist.

4.2 Monitoring

Mit dem Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Strausberg wird in eigener Zuständigkeit die Umsetzung des Bebauungsplans und in diesem Zusammenhang die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beobachten. Darüber hinaus soll im Rahmen der regelmäßigen Straßenüberwachung, die sich aus der Verkehrssicherungspflicht der Stadt ergibt, überprüft werden, ob ggf. aufgrund einer weit über die Prognose hinausgehenden Verkehrsbelastung der Walkmühlenstraße sich unerwartete erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben (Lärm, Staub).

Die Behörden sollen gemäß § 4 Abs. 3 die Gemeinden unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen ein Bebauungsplan erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Im Rahmen des Monitorings beabsichtigt die Stadt Strausberg, die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Naturschutzbehörde des Landkreises sowie das Landesumweltamt, Abteilung Immissionsschutz, jährlich anzuschreiben, um diese Erkenntnisse abzufragen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt eine innenstadtnahe und gut erschlossene Baulandreserve da. Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert. Mit dem Bebauungsplan wird auch eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Die vorgesehenen Haustypen entsprechen der Bauweise in der Ortslage. Entlang der Walkmühlenstraße und der Elisabethstraße können bis zu dreigeschossige Gebäude errichtet werden, während für die zweite Reihe eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise und geringerer Dichte vorgesehen ist. Die äußere Erschließung ist über die bestehenden Straßen gesichert, während die innere Erschließung über individuelle Varianten privat erfolgen soll. Der gesamte, bis zum Igelpfuhlgraben reichende Blockinnenbereich wird als private Grünfläche gesichert und somit von Bebauung freigehalten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit zusammenhängend eine schnellere Ableitung des Regenwassers.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der alten Gärtnerei, der mit der geplanten Versiegelung entgegengerechnet wird, ist der Ausgleichsbedarf nicht erheblich. Es werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Die Beeinträchtigung vermutlich vorkommender Amphibienarten und anderer Tiere wird durch den großen Abstand zwischen Igelpfuhlgraben sowie Gartenteich und den bebaubaren Grundstücksflächen und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche vermieden. Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird diese Gefahr weiter minimiert.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden und Verwendung von versickerungsfähigen Wegebelägen reagieren. Der schnelleren Ableitung des Regenwassers, die durch eine Erhöhung der Versiegelungsrate zustande kommt, kann durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt werden. Ggf. sind Überläufe erforderlich. Bei der Bauwerksabdichtung ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4.4 Bestandsplan / Maßnahmeplan (GOP)

(siehe folgende Seiten)