

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/92 "Prötzeler Chaussee"

- Satzungsexemplar -

Stand: Oktober 2002

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4/92 "Prötzeler Chaussee" - 1. Änderung -

Stadt Strausberg Dezernat III - Stadtplanungsamt -

Inhalt:

		Seite
1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Inhalt der Änderung	1
3.	Bilanzierung	3
4.	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	9
5.	Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträg- lichkeitsprüfung	13
6.	Hinweise	13
7.	Auswirkungen auf den Haushalt	13
8.	Verfahren	13
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Anhang	15

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Strausberg hat für ein im Nordosten der Stadt gelegenes Gebiet - an der Prötzeler Chaussee - einen Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um die Überplanung eines weitgehend mit gewerblichen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen bebauten Bereichs. Ziel war es unter anderem, einen bisher überwiegend unbebauten Bereich für künftige Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan wurde 1999 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt, im Amtsblatt für die Stadt Strausberg bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig. Das geplante Wohngebiet wurde in den vergangenen Jahren von einem Vorhabenträger erschlossen.

Der genehmigte Bebauungsplan hat für den Bereich der Wohnbebauung textliche Festsetzungen zu Pflanzbindungen auf privaten Wohnungsbaugrundstücken zum Inhalt, die sich nach Abverkauf der Grundstücke durch den Vorhabenträger nur sehr schwer durchsetzen ließen. Die bereits entsprechend Bebauungsplan durch den Vorhabenträger vorgenommenen Pflanzungen sind teilweise wieder entfernt bzw. versetzt worden.

Eine Festsetzung zur Pflanzung von lückenschließenden Bäumen entlang der Prötzeler Chaussee als Landesstraße erweist sich ebenfalls als schwer durchführbar. Diese Pflanzungen könnten zu Behinderungen für spätere Planungen (Radweg, Zufahrten) führen.

Die 1. Änderung beinhaltet die Streichung von 4 grünordnerischen Festsetzungen, einen relativ geringen Teil der grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan. An der Umsetzung aller weiteren textlichen Festsetzungen wird festgehalten, d.h. sie behalten ihre Gültigkeit und werden von der 1. Änderung nicht berührt.

Diese 4 grünordnerischen Festsetzungen sollen nicht mehr umgesetzt werden, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Damit die Eingriffs – Ausgleichs-Bilanz aber insgesamt ausgeglichen bleibt, muss dies durch andere als die bisher festgesetzten, adäquate Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist die Aufwertung bestehender Kiefernforsten im Stadtgebiet durch standortgerechte Laubholzunterpflanzung mit indigenen Arten vorgesehen.

2. Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat die Aufhebung von 4 textlichen Festsetzungen zum Inhalt. Diese Festsetzungen beinhalten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Ausgleichsmaßnahmen können weder innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, noch an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Zur Kompensation für diese Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Aufwertung bestehender Kiefernforsten im Stadtgebiet durch standortgerechte Laubholzunterpflanzung mit indigenen Arten durchgeführt. Es handelt sich It. Bilanzierung für die Änderung des Bebauungsplanes um eine Fläche von 1,63 ha. Die Sicherung der Realisierung der Waldumbaumaßnahme erfolgt durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt Strausberg und dem Vorhabenträger.

Folgende textliche Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben:

Wegfall der Festsetzung	Begründung	Vorgesehene Kompensation
Festsetzung Nr. 16 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entlang der Böschungskante auf der mit B 1 gekennzeichneten Fläche eine Wildrosenhecke in einer Breite von mindestens 2 m zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.	Die Pflanzbindung bezieht sich auf private Grundstücksflä- chen. Die dauerhafte Umset- zung dieser Festsetzung hat sich als nicht praktikabel er- wiesen.	Maldumbau im Stadtwald zu Aufwertung bestehender Mo- nokulturen (Umfang siehe Bi- lanzierung).
Festsetzung Nr. 17 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf der mit B 2 gekennzeichneten Flächen als Ergänzung des ausgelich- teten Gehölzbestandes Heister und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.	zung dieser Festsetzung hat sich als nicht praktikahel er	Waldumbau im Stadtwald zur Aufwertung bestehender Mo- nokulturen (Umfang siehe Bi- lanzierung).
Festsetzung Nr. 18 Innerhalb der mit B 3 gekenn- reichneten Fläche sind als Fortsetzung des bestehenden Gehölzstreifens Gehölze und Sträucher zu pflanzen, zu er- ralten und zu pflegen, sodass der Eindruck einer geschlos- enen Baumhecke entsteht.	Die Pflanzbindung bezieht sich auf private Grundstücksflä- chen. Die dauerhafte Umset- zung dieser Festsetzung hat sich als nicht praktikabel er- wiesen.	Waldumbau im Stadtwald zur Aufwertung bestehender Mo- nokulturen (Umfang siehe Bi- lanzierung).
ee sind 18 Hochstämme in e bestehenden Lücken als	lang der Prötzeler Chaussee	Waldumbau im Stadtwald zur Aufwertung bestehender Mo- nokulturen (Umfang siehe Bi- anzierung).

3. Bilanzierung

Umfang der aufzuhebenden Festsetzungen

Die aufzuhebenden Festsetzungen beinhalten folgendes Volumen an Ausgleichsmaßnahmen:

Baumpflanzungen: 18 Stck Baumpflanzungen 3 xv, Festsetzung Nr. 24 des B-Plans

Pflanzgebote für heckenartige Pflanzungen aus Heistern und Sträuchern: 720 m²

Festsetzungen Nr. 17 und 18 des B-Plans

hiervon 372 m2 auf der Fläche B 2 gemäß Festsetzung Nr. 17

348 m2 auf der Fläche B 3 gemäß Festsetzung Nr. 18

Pflanzgebote für heckenartige Pflanzungen aus Wildrosen:

742 m²

Festsetzung Nr. 16 des B-Planes

Bilanzierung und Ersatzmaßnahme

Zur Kompensation für die Aufhebung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Form landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Wiederherstellung naturgerechter Strukturen und Funktionen auszuführen ist.

Als Ersatzmaßnahme wird die Aufwertung bestehender Kiefernforsten im Stadtgebiet durch standortgerechte Laubholzunterpflanzung mit indigenen Arten vorgeschlagen. Nach Maßgabe der nachstehenden Bilanzierung ist hierbei eine Bearbeitungsfläche von 16.310 m2 zu wählen.

Der Flächenansatz von 16.310 m² ergibt sich aus der schutzgutbezogenen Bilanzierung. Hierbei wurden den Flächenansätzen der aufzuhebenden Ausgleichsmaßnahmen die entsprechenden Flächenansätze für die vorgeschlagene Ersatzmaßnahme zugeordnet. Die Zuordnung erfolgte im Flächenbezug mit dem Faktor 1:1, für Bäume mit dem Faktor 1:100, jeweils wirkungsbezogen für jedes der betroffenen Schutzgüter. Die Gesamtheit der schutzgutbezogenen Flächenansätze wurde anschließend aufsummiert und ergibt in der Summe die vorgeschlagene Bearbeitungsfläche von 1,63 ha für die Durchführung der Ersatzmaßnahme.

Bei Durchführung der Ersatzmaßnahme im vorgeschlagenen Umfang von 1,63 ha ist der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bei einer Bearbeitungsfläche von 1,63 ha für die Ersatzmaßnahme kann das Defizit für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild ausgeglichen werden, da auf einer genügend großen Fläche Ersatzräume zur Verbesserung der jeweiligen Potentiale geschaffen werden.

scnutzgut	Aufzuhebende Maßnahme Arf der Wirkung	Umfang		Beschreibung der Maßnahme	Fläche	
Boden	× Baumpflanzungen	1001	_ .	in the latest of the	(m2)	7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
	Keine Auswirkung auf das Schutzgut Boden	lo steff.	⋖	naturnahe Forsturnwandlung	1.800 m2	Ausgleichsfunktion aus der GOP-Bilanzierung im Hinhlick auf den
,					St	Schutzgut Boden, daher mit einem Bilanzwert von 1.800 m2 auszu- gleichen, danach keine verbleiben- den Defizite
	M Heckenpflanzung aus Heistern	720 m2	٧	100		
	und Sträuchern Keine Auswirkung auf das Schutzgut Boden		ξ.	raturriane Forstumwandlung	720 m2	Ausgleichsfunktion aus der GOP. Bilanzierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden, daher mit einem
	×	a				Bilanzwerf von 720 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Defizite
	➤ Heckenpflanzung aus Heistern	742 m2	<			
	und Sträuchem Keine Auswirkung auf das Schutzgut Boden	7	<	naturnahe Forsturnwandlung	742 m2	Ausgleichsfunktion aus der GOP- Bilanzierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden, daher mit einem Bilanzwert von 742 m.2 auszu- gleichen, danach keine verhleiben-
						den Defizite
Fazit:		9				Im Hinblick auf das Schutzgut Boden keine bleibenden Beeinträchtigungen

ociiutzyut	Aufzuhebende Maßnahme Art der Wirkung	Umfang		Beschreibung der Maßnahme	Fläche	Bilanz
Wasser /	X Baumpflanzungen Keine Auswirkung gut 1	18 Stck.	A	naturnahe Forstumwandlung	(m2)	
Wasser Wasser	Schutzgut Wasser / Grund- wasser				7111 000:1	Ausgleichsfunktion aus der GOP- Bilanzierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser,
				200 200 20		daher mit einem Bilanzwert von 1.800 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Defizite
	Heckenpflanzung aus Heistern und Sträuchern Keine Auswirkung auf das	720 m2	A .	naturnahe Forstumwandlung	720 m2	Ausgleichsfunktion aus der GOP- Bilanzierung im Hinhlick auf des
	Schutzgut Wasser / Grund- wasser					Schutzgut Wasser / Grundwasser, daher mit einem Bilanzwert von 720 m2 auszugleichen, danach keine vorbleiteretten.
	★ Heckenpflanzung aus Heistern	742 m2	4	T described		cine verblenden Denzile
55	und Sträuchern Keine Auswirkung auf das Schutzgut Wasser / Grund-	!	ζ	raturiarie Forstumwandlung	742 m2	Ausgleichsfunktion aus der GOP- Bilanzierung im Hinblick auf das
	Wasser					daher mit einem Bilanzweit von 742 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Defreite
Fazil:						
						im Hinblick auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser keine Beeinträchtigungen

		Aufzuhebende Maßnahme Art der Wirkung	Umfang		Beschreibung der Maßnahme	Fläche	Bilanz
Klima /	×	Baumpflanzungen	18 Stck.	A	naturnahe Forstumwandlung	(Sin)	
Tall		Ausgleichsfunktion		- *		ZIII 000:1	mikrokilmatische Ausgleichsfunktion mit einem Bilanzwert von 1.800 m2 auszugleichen, danach keine
	×	Heckenpflanzung aus Heistern und Sträuchern	720 m2	<	naturnahe Forstumwandlung	720 m2	mikinklimatiooka A
		mikroklimatische Ausgleichsfunktion			Aug.		mit of the manage of the management of the manag
	×	Heckenpflanzung aus Heistern	Cm CPZ	<			
0		und Sträuchern mikroklimatische Ausgleichsfunktion	711171	<	naturnane Forstumwandlung	742 m2	mikroklimatische Ausgleichsfunktion mit einem Bilanzwert von 742 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Delizije
Fazil:							Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft keine bleibenden Beeinträchtigungen

Schutzgut		Aufzuhebende Maßnahme Art der Wirkung	Umfang		Beschreibung der Maßnahme	Fläche	Bilanz
Arten /	×	Baumpflanzungen Rijanzverlugt von Film III	18 Stck.	⋖	naturnahe Forstunwandlung	(m2)	
edolola		oranzventst von Einzelbaumen		3.	D. The state of th	1.800 MZ	Bilanzverlust von Einzelbäumen mit elnem Bilanzwert von 1.800 m2 auszugleichen, danach keine verhleibenden Doffwits
	×		720 m2	<	naturnahe Forstumwandlung	720 m2	Bilanzverlust von Vegetationsflä-
		biranaveriust von Vegetationsflächen					chen mit einem Bilanzwert von 720 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Defizite
	×	Heckenpflanzung aus Heistern	742 m2	A	naturnahe Forstimwandi ma		
		unu sulaucnern Bilanzverlust von			Dining	742 m2	Bilanzverlust von Vegetationsflä- chen mit einem Bilanzwart von
		Vegetationsflächen				6	742 m2 auszugleichen, danach kelne verbleibenden Defizite
Fazit:			I			-	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope keine bleibenden Beeinträchtigungen

Schutzgut		Aufzuhebende Maßnahme Art der Wirkung	Umfang		Beschreibung der Maßnahme	Fläche	Bilanz
Land-	×		18 Stck.	A	nafurnahe Forstumwandlung	(m2)	
scrians- bild		sabildsgrinings san film issued			1	2111 000:1	schutzgutbezogener Bilanzverlust durch Aufhebung der Maßnahme mit
					1200		einem Bilanzwert von 1.800 m2 auszugleichen, danach keine verbleibenden Defizite
	×	Heckenpflanzung aus Heistern und Sträuchern Gliederung des Siedlungsbildes	720 m2	⋖	naturnahe Forstumwandlung	720 m2	schutzgulbezogener Bilanzverlust durch Aufhebung der Maßnahme mit einem Bilanzwert von 720 m2 auszugleichen, danach keine
	×	Heckenpflanzung aus Fleistern	7.40 tm 9				verbrenden Defizite
		und Sträuchern Gliederung des Siedlungsbildes	711 74	₹	natumahe Forstumwandlung	742 m2	schulzgutbezogener Bilanzverlust durch Aufhebung der Maßnahme mit einem Bilanzwert von 742 m2
_							Verbielbenden Defizite
Fazit:				. 20			Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaffsbild keine bleibenden Beeinträchtigungen
Տաmme Ausgleichsmaßnahmen	leichsı	maßnahmen				16.310 m2	

4. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Verzeichnis der in Kraft bleibenden, sowie der im Rahmen der 1. Änderung gestrichenen Fest-

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2-11 BauNVO)

GEe 1 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen f
 ür kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen f
 ür sportliche Zwecke.

GEe 2 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 aufgeführt sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen f
 ür kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

GEe 3 (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 aufgeführt sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen f
 ür sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen f
 ür kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

SO Bau-, Heimwerker - und Gartenmarkt (§ 11 BauNVO:

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Bau-, Heimwerker- und

Einschränkungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels in den Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 und 8 BauNVO sowie § 1 Nr. 9 BauNVO):

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die

- ein produzierendes Gewerbe,
- eine Werkstatt oder ähnliche Dienstleistungen,
- oder Großhandel

an diesem Standort betreiben. Für ihr Sortiment gilt, dass die nachstehend aufgeführten Waren am Standort nur verkauft werden dürfen, wenn sie am Standort produziert werden; ansonsten ist der Handel mit diesen Waren unzulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren.
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbeläge als Bahnware,
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt, einschließlich Wohnraumleuchten,
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisati-
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den
- Mopeds, Mofas, Fahrräder,

- Nähmaschinen.
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere,
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Abstandsklassen der Abstandsleitlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB)

In den festgesetzten GEe 2 und GEe 3 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Diese Abstandsklasse umfaßt Betriebe, die in einer Entfernung von 100 m zu Wohngebieten errichtet werden dürfen.

überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

In der Prötzeler Chaussee sind die Anschlüsse der Grundstücke durch die Festsetzung der Zufahrten eindeutig verortet. In den anderen Bereichen der Prötzeler Chaussee sind keine Zufahr-

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

- 10. Die öffentliche Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist zum überwiegenden Teil naturnah anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 Hochstämme zu pflanzen.
- 11. Auf der öffentlichen Grünfläche im Knotenpunktbereich Prötzeler Chaussee/ Wilkendorfer Weg ist die Teilversiegelung aufzunehmen, der Bereich mit Mutterboden abzudecken und unter nachfolgender Maßgabe in die Bepflanzung der Gesamtflächen einzubeziehen. Die Fläche südlich der Zufahrt zu den Ämtern ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Wurzelraum der alten Alleebäume und ein mindestens 1 m - 1,5 m breiter Streifen über der Regenwasserdruckleitung auszusparen sind.

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

- 12. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind befestigte Außenflächen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großfugig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.)
- 13. Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswässer ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzufüh-

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)

14. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung oder zumindest mit Raseneinsaat gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens 1 Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ können auf kleinen Grundstücken Großsträucher gepflanzt werden. Mindestens 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, zu

erhalten und zu pflegen.

- 15. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Carports und Müllanlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu erhalten und zu pflegen.
- 16. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entlang der Böschungskante auf der mit B 1 gekennzeichneten Fläche eine Wildrosenhecke in einer Breite von mindestens 2 m zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 17. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf der mit B 2 gekennzeichneten Flächen als Ergänzung des ausgelichteten Gehölzbestandes Heister und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 18. Innerhalb der mit B 3 gekennzeichneten Fläche sind als Fortsetzung des bestehenden Gehölzstreifens Gehölze und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen, sodaß der Eindruck einer geschlossenen Baumhecke entsteht.
- 19. Die vorhandenen Baumhecken auf den mit C1 und C2 gekennzeichneten Flächen im "Eingeschränktem Gewerbegebiet 2" sind zu erhalten.
- 20. Die Gehölzstrukturen auf der Park + Ride Fläche sind weitgehend zu erhalten. Die Großgehölze ab 60 cm Stammumfang sind in die Park + Ride Fläche zu integrieren und während der Bauphase zu schützen.
- 21. Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² aufweisen. Sie sind mit bodendeckenden Stauden bzw. Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Alternativ zu Einzelbaumpflanzungen mit Baumscheiben kann die Anlage von Wall- und Grabenhecken auf einem mindestens 2,50 m breiten Streifen zwischen den Einstellreihen erfolgen.
- 22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diejenigen Wandflächen, die ab einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen, dauerhaft zu begrünen. Hierfür ist entlang der betroffenen Wände ein mindestens 0,3 m breiter unversiegelter Vegetationsstreifen mit Bodenanschluß zu belassen.
- 23. Entlang des neuen Teilstücks des Wilkendorfer Weges sind zwischen der Prötzeler Chaussee und der südlichen Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 25/98 "Wilkendorfer Weg" 6 Bäume in einem Abstand von 10 m zu pflanzen (Spitzahorn, Winterlinde, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 18 cm).
- 24. Entlang der Prötzeler Chaussee sind 18 Hochstämme in die bestehenden Lücken als Ergänzungspflanzungen zur bestehenden Allee vorzunehmen (Acer plantanoides, Spitzahorn, 3x verpflanzt als Alleebaum mit Drahtballierung).
- 25. Entlang der Bahnfläche im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Park + Ride Fläche sind 9 Bäume zu pflanzen (Spitzahorn, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 18 cm). Nicht versiegelte Verkehrsflächen sind mit Rasen oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

10. Anhang

Pflanzliste

Pflanzliste A

Großkronige Bäume:

Acer campestre Acer platanoides

Acer pseudoplatanus Betula pendula

Carpinus betulus Fraxinus excelsior

Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre Prunus avium Prunus padus

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Pflanzliste B Sträucher:

Cornus sanguinea

Coryllus avelana Crataegus monogyna Cytisus scoparius

Frangula Alnus Hippophae rhamnoides

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum Prunus spinosa

Ribes rubrum

Rosa canina

Rosa corymbifera Rubus idaeus

Salix caprea

Sambucus racemosa Viburnum lantana

Viburnum opulus

Pflanzliste C

Stauden:

Agrimonia aupatoria

Anemone sylvestris Convallaria majalis

Digitalis purpures

Geranium sanguineum Hyssopus officinalis

Lamium galeobdolon Lithospermum officinale

Lunaria rediviva Omphalodes verna Pulmonaria angustifolia Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Sandbirke

Hainbuche

Esche

Traubeneiche

Stieleiche

Winterlinde

Sommerlinde

Feldahorn

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Eberesche

Schwedische Mehlbeere

Roter Hartriegel

Haselnuß

Weißdorn

Binsenginster

Faulbaum

Sanddorn

Liquster

Heckenkirsche

Schlehe

Rote Johannisbeere

Hundsrose

Heckenrose

Echte Himbeere

Sal- Weide

Traubenholunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Odermennia

Großes Windröschen

Maiglöckchen Fingerhut

Blutstorchschnabel

Ysop

Goldnessel

Steinsame

Mondviole Gedenkemein

Lungenkraut

Sedum hybridum Stachys grandiflora

Fetthenne Ziest Vinca minor Immergrün

Kletterpflanzen:

Clematis, Wildarten Hedera helix

Humulus lupulus Lonicera caprifolium

Parthenocissus quinquefolia

Polygonum aubertii

Vitis vinifera

Clematis

Efeu

Hopfen

Geißblatt

Wilder Wein

Schlingknöterich

Weintraube

5. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Die UVP- pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in Anlage 1 (Liste "UVP- pflichtige Vorhaben") zum UVPG aufgeführt.

Das Änderungsverfahren hat lediglich den Verzicht auf Pflanzbindungen zum Inhalt. Der Verzicht auf Pflanzbindungen ist nicht UVP- pflichtig und unterliegt auch nicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. einer UVP- Pflicht nach Maßgabe nach Landesrecht. Für den Bebauungsplan ist demnach keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. "Screening") bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

6. Hinweise

Folgender Hinweis wird zusätzlich auf die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich."

Folgender Hinweis wird auf der Planzeichnung (Pkt. 6) aktualisiert:

Folgende Objekte werden im Verzeichnis der Denkmale des LK Märkisch-Oderland geführt:

- Wanderarbeiterheim mit Verwaltungsgebäude, zwei Wohnbaracken und Toilettenhäuschen sowie Freiflächengestaltung des Hofraumes" Klosterdorfer Chaussee 15 a, Kastanienallee 54
- ehemaliges Vorwerk mit Verwaltungsgebäuden, Kuhstall, Pferdestall, Speicher, Schlachthaus sowie Hofanlage, Prötzeler Chaussee 7

7. Auswirkungen auf den Haushalt

Ein finanzieller Mehraufwand ist aufgrund des Verzichts von Pflanzbindungen für die Stadt Strausberg nicht zu erwarten.

8. Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 10.01.2002. den Beschluss zur 1. Änderung und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04/92 "Prötzeler Chaussee" gefasst.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde als Erörterungsveranstaltung am 30.01.2002 durchgeführt.

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2002

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde vom 01.08.2002 bis zum 02.09.2002 öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen. Es werden lediglich folgende Ergänzungen vorgenommen:

Folgender Hinweis wird zusätzlich auf die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich."

Folgender Hinweis wird auf der Planzeichnung (Pkt. 6) aktualisiert:

Folgende Objekte werden im Verzeichnis der Denkmale des LK Märkisch-Oderland geführt:

- Wanderarbeiterheim mit Verwaltungsgebäude, zwei Wohnbaracken und Toilettenhäuschen sowie Freiflächengestaltung des Hofraumes" Klosterdorfer Chaussee 15 a, Kastanienallee 54
- ehemaliges Vorwerk mit Verwaltungsgebäuden, Kuhstall, Pferdestall, Speicher, Schlachthaus sowie Hofanlage, Prötzeler Chaussee 7

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.2002 die Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/92 "Prötzeler Chaussee" durchgeführt und den B- Plan als Satzung beschlossen.

9. Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) als Satzung aufgestellt.
- Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Weitere Fachgesetze bzw. Erlasse wurden beachtet:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I. S. 2785)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 25.06.92 (GVBI. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBI I S. 124, 140)