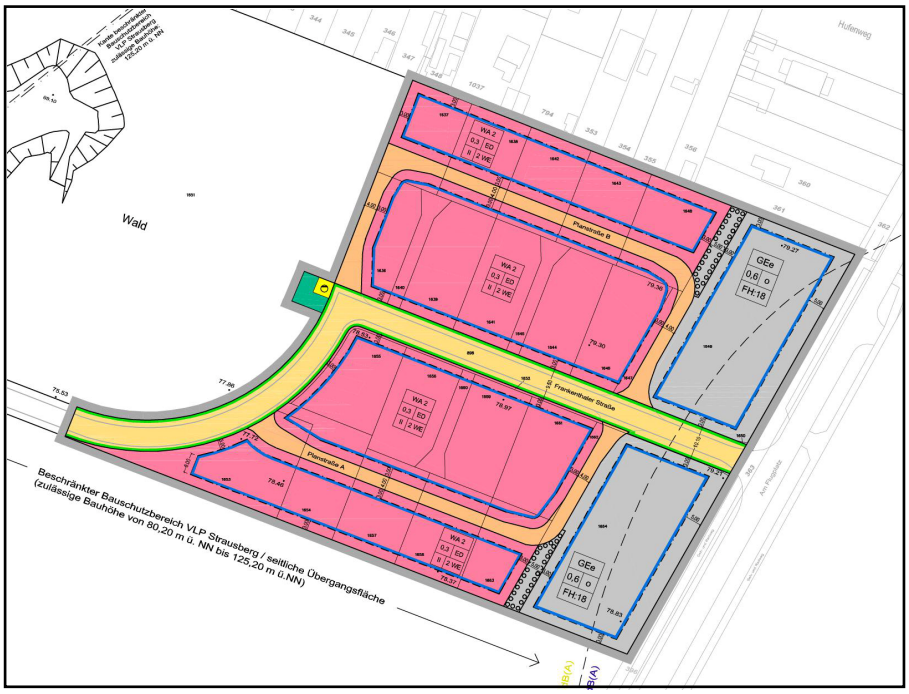
Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 41/07
„Wohngebiet Mittelfeldring“
1. Änderung

Begründung
Satzungsexemplar



21. Dezember 2015

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

<u>Bearbeitung</u>
ABA
Marktstraße 8 - 9
13597 Berlin

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS 4

2. PLANGEBIET 4

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 4
2.2 Lage und Einbindung 4
2.3 Natur und Landschaftshaushalt 5
2.4 Schutzgebiete 6
2.5 Verkehrsanbindung 6
2.6 Eigentumsverhältnisse 7
2.7 Denkmalpflege 7
2.8 Planungsrechtliche Beurteilung 7

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 7

3.1 Raumordnung und Landesplanung 7
3.2 Flächennutzungsplan 7
3.3 Landschaftsplan 7
3.4 Bebauungsplan 8

4. PLANUNGSZIELE 8

4.1 Städtebauliches Konzept 8
4.2 Verkehrliche Erschließung 9
4.3 Technische Erschließung 9
4.4 Immissionsschutz 10

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 11

5.1 Art und Maß der Nutzung 11
5.1.1 Art der Nutzung 11
5.1.2 Maß der Nutzung 12
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen 13
5.2.1 Bauweise 13
5.2.2 Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen 13
5.3 Erschließung 14
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
5.5 Pflanzbindungen 15
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
5.7 Immissionsschutz 17
5.8 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 17
5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege 17
5.10 Flächenbilanz 18

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt 18
6.2 Artenschutzrechtliche Regelungen 18
6.3 Eingriffsermittlung und -bewertung 24
6.4 Maßnahmen 24
6.5 Verkehrliche Auswirkungen. 24

6.6 Auswirkungen auf den Haushalt 25

7. VERFAHREN 25

8. RECHTSGRUNDLAGEN 26

9. ANHANG 26

9.1 Textliche Festsetzungen 26

9.2 Hinweise 28

9.3 Pflanzliste (Empfehlung) 30

9.4 Gestaltungsplan 31

9.5 Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 41/07 „ Wohngebiet Mittelfeldring“ der Stadt Strausberg 32

VERZEICHNIS PLANZEICHNUNG

Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 41/07

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

1.1 Allgemein

Die Stadt Strausberg hat den B-Plan Nr. 41/07 „Wohngebiet Mittelfeldring“ im September 2013 zum satzungsgemäßen Beschluß geführt.

Das Plangebiet zwischen der S-Bahn-Trasse und der Straße „Am Flugplatz“ ist durch seine innenstadtnahe Lage gekennzeichnet und bietet auch aufgrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung hohe Entwicklungspotentiale vorrangig für Wohnbebauung. Die im östlichen Drittel des Umgriffs vorhandene Waldfläche, die das Gebiet gliedert, wird in die ausgewiesenen Baugebiete integriert und zur Strukturierung des Gebiets genutzt. Bereits bei der Erarbeitung des VEP 10/93 wurden die Potentiale des Plangebiets zur Entwicklung eines Wohnstandortes erkannt und in Teilen auch schon umgesetzt.

Für die östlich gelegene Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 41/07 „Wohngebiet Mittelfeldring“ zwischen Wald und Straße „Am Flughafen“ wird ein Änderungsverfahren durchgeführt, um den Standort für die Schaffung weiterer Angebote für den Einfamilienhausbau, insbesondere für kleine Baugrundstücke, zu qualifizieren. Die Schaffung dieser Angebote entspricht der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Strausberg, den Bevölkerungsrückgang durch positive Ergebnisse bei den Bemühungen um Ortsansässige und um weitere Zuwanderer verlangsamen zu können.

Die wesentlichen Inhalte der 1. Änderung des B-Plans sind:

1. Die Größe der Baufenster
2. Die Festsetzung von 2 Privatstraßen
3. Reduzierung des Grünstreifens zwischen den beiden Nutzungsarten
4. Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

2. PLANGEBIET

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Straße „Am Flugplatz“; im Norden durch die Wohnbebauung am Hufenweg. Im Westen begrenzt der dort vorhandene Wald das Gebiet und südlich grenzt das Plangebiet an den ehemaligen Bundeswehrstandort „Am Mühlenweg“ an, der mittelfristig ebenfalls für eine Umnutzung vorgesehen ist.

Das Plangebiet liegt in der Flur 16 der Gemarkung Strausberg am Mittelfeldring. Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 41/07 umfasst folgende Flurstücke der Flur 16: 898 tlw., 1636 - 1649 und 1652 - 1664. Die Fläche für die 1. Änderung des B-Plans 41/07 beträgt ca. 21.245 m² (ca. 2,2 ha).

2.2 Lage und Einbindung

Das zu ändernde Plangebiet liegt ca. 1.200 m östlich der Altstadt von Strausberg. Das Gebiet erstreckt sich ca. 150 m in Ost-West-Richtung in einer Breite von ca. 150 m.
Am nördlichen Gebietsrand bindet das Gebiet an die bestehende Einfamilienhausbebauung der Straße „Am Hufenweg“ an. Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets des rechtsverbindlichen B-Plans 41/07 und die mediale Erschließung ist in großen Teilen fertig gestellt und auch schon in Benutzung. Für die östlich gelegene Teilfläche, für die das Änderungsverfahren durchgeführt wird, sind bereits alle Hauptleitungen der medialen Ver- und Entsorgung im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße verlegt worden. Die Straße „Mittelfeldring“ beschreibt in der westlichen Hälfte des Gebiets des rechtsverbindlichen B-Plans 41-07 einen geschlossenen Ring und verläuft in Richtung der östlichen Teilfläche zunächst südlich der bestehenden Waldfläche, um dann ca. mittig in dieser Teilfläche verlaufend in die Straße „Am Flugplatz“ einzumünden. Der Streckenabschnitt dieser Straße von der westlichen Waldkante bis zur Einmündung in die Straße „Am Flughafen“ ist durch Beschluß der Stadtverordneten umbenannt worden und heißt nun „Frankenthaler Straße“.

2.3 Natur und Landschaftshaushalt

Naturräumliche Gliederung, Geologie und Oberflächenformen, potentiell natürliche Vegetation

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs ist das Plangebiet der naturräumlichen Großeinheit "Ostbrandenburgische Platte" und hier der Haupteinheit "Barnimplatte" (811) zuzuordnen. Diese Einheit ist durch wellige in den randlichen Zonen auch flachhügelige Sand- und Lehmplatten charakterisiert, die durch End- und Stauchmoränenhügel und -züge sowie Tallagen differenziert werden. Es handelt sich um Grundmoränenplatten, die insbesondere in der Umgebung von Stausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sind. Die Höhenlagen liegen zwischen 40 und 90 m über NN.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Winterlinden-Hainbuchenwald. Die charakteristischen Arten sind Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus) und Traubeneiche (Quercus petraea).

Boden und Wasser

Vorherrschende Substrate sind im Plangebiet Geschiebelehm bzw. -mergel sowie Sande. Entsprechend des Untergrundes haben sich im Plangebiet hauptsächlich Sand-Braunerden entwickelt. Die Böden sind als ziemlich nährstoffarm bis mäßig nährstoffhaltig und grundwasserfern zu charakterisieren.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet zwischen 5 und 10 m. Aufgrund der durchlässigen sandigen Substrate ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als „sehr hoch“ einzuschätzen. Im Bereich von Geschiebemergellinsen ist mit Staunässe zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens als „hoch“ zu bewerten.
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Klima, Lufthygiene, Lärm

Makroklimatisch wird die Witterung im mitteldeutschen Raum durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt und kann als subkontinental bezeichnet werden. Die Barnimplatte liegt im Bereich des sogenannten ostdeutschen Binnenlandklimas mit warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 bis 8,5 °C, die Jahressumme des Niederschlags liegt zwischen 480 und 555 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest, ein Nebenschwerpunkt befindet sich in südöstlicher Richtung.
Zu lufthygienischen Vorbelastungen liegen keine Informationen vor.

Biotoptypen, Flora und Vegetation

Die Zuordnung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt nach den Erfassungseinheiten der Biotopkartierung Brandenburgs (LUA BBG 2007).

Das Plangebiet ist durch ein Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen gekennzeichnet. Prägend sind ruderale Staudenfluren und Halbtrockenrasen. Als Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen (03229) wurden Bestände gefasst, die aus unterschiedlichen Arten der Halbtrockenrasen sowie der Staudenfluren aufgebaut sind. Dies betrifft die großflächigen Ruderalfluren östlich des Waldgebietes.

Charakteristische Arten sind hier Quecke (*Elymus repens*), Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Feinstrahl-Aster (*Erigeron annuus*), Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*) und Gemeines Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*). Vereinzelt sind auch noch Arten der Sand-Trockenrasen wie Silber-Fingerkraut (*Potentilla*

argentea), Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Rispen-Flockenblume (*Centaurea rhenana*) vertreten.

Gehölzaufwuchs ist im Plangebiet der 1. Änderung nicht mehr vorhanden.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 32 BbgNatSchG sind die Trockenrasen ab einer Flächengröße von 250 m². Wälder trockenwarmer Standorte unterliegen entsprechend der Biotopschutzverordnung Brandenburgs ab einer Fläche von 400 m² dem gesetzlichen Schutz, sofern in den Beständen neben den charakteristischen Gehölzarten mindestens zwei besonders typische Arten der Bodenflora nicht nur in Einzelexemplaren vorkommen. Dies trifft für die Bestände des Plangebietes nur kleinflächig und nicht für die, für Wohnbauzwecke vorgesehenen Flächen zu.

Fauna
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen des B-Planverfahrens 41/07 abschließend faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen der Vögel und zum Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt.
In diesen Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Gebiet insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen wurden darunter 20 Brutvögel. 22 Arten traten als Nahrungsgäste auf. Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvögel sind in Brandenburg ungefährdet und meist häufig.

Um die baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden wurden die im Plangebiet angefundenen Zauneidechsen durch eine fachlich dafür geeignete Firma abgesammelt und in gesondert errichtete Zauneidechsenburgen verbracht und angesiedelt. Anschließend wurden angrenzend an die Baugebiete reptiliensichere Schutzzäune errichtet, die ein Einwandern von Zauneidechsen in diese Bereiche verhindern.

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet der 1. Änderung sind keine Schutzgebiete entsprechend der §§ 23 - 29 BNatSchG ausgewiesen.
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Strausberg. In der Verordnung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Strausberg vom 19.07.2012 sind für die einzelnen Zonen Schutzbestimmungen bis hin zu Verboten festgelegt worden. Für das B-Plangebiet sind folgende Punkte der Verordnung zu beachten: § 3, Nr. 15 (Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart), 18 (vertikale Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme), 22 (Verwenden von Recyclingbaustoffen zur Herstellung von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen), 28 (Errichten und Erweitern von Abwasserleitungen, wenn hierbei nicht die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden), 35 (Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser) und 37 (Errichten und Erweitern von Straßen und Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden).
Die zuständige Behörde kann von Beschränkungen und Verboten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist oder überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern.

2.5 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Bereichs der 1. Änderung des B-Plans an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den „Mittelfeldring“, der bedarfsgerecht geplant und ausgebaut worden ist. Östlich bindet die „Frankenthaler Straße“ (ehemals Mittelfeldring) über einen leistungsfähig erstellten Knoten in die Straße „Am Flugplatz“, die als Hauptsammelstraße klassifiziert ist, ein. Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 1.400 m nördlich des S-Bahnhofs Strausberg-Stadt. Die Fußwegeverbindung zum S-Bahnhof wurde im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans 41/07 bereits ausgebaut und gesichert.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

2.7 Denkmalpflege

Im Gebiet der vom 1. Änderungsverfahren betroffenen Teilfläche des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude. Es liegen auch keine Anzeichen vor, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet hinweisen. Da dieses allerdings auch nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

2.8 Planungsrechtliche Beurteilung

Für die Fläche der 1. Änderung des B-Plans 41/07 besteht seit September 2013 bereits Baurecht für Wohn- und eingeschränkte Gewerbenutzungen. Das bestehende Baurecht für Wohnbaunutzungen soll durch die beabsichtigte 1. Änderung für die östliche Teilfläche für kleinteilige Wohnbebauungen geändert werden. Die daran abschließenden Flächen für die eingeschränkten gewerblichen Nutzungen sind von diesem Änderungsverfahren nicht betroffen.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB, Verkündung 02.06.2015, rückwirkend zum 15.05.2009 in Kraft getreten) ist die Stadt Strausberg als Mittelzentrum und der Planungsraum als „Gestaltungsraum Siedlung“ dargestellt. Entsprechend der textlichen Festlegungen (Gliederungspunkt 4.5 (1) Nr. 2 ist hier die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich. Zudem liegt eine positive Stellungnahme zum geplanten Vorhaben durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004 vor.
Das Plangebiet, das gem. FNP nördlich und südlich großflächig von W-Flächen eingefasst ist, ist selbst zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und im Bereich der Straße „Am Flugplatz“ zum geringeren Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgewiesen.
Die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets diente der planerischen Konfliktbewältigung störungsempfindlicher benachbarter Nutzungen, für die bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Lösungen aufgezeigt werden sollten. Die im Bebauungsplan festgesetzte GEe-Fläche entspricht nicht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplans, sondern wurde in ihrer Größe auf eine Baufeldtiefe von ca. 40 m beschränkt. Dies entspricht den Empfehlungen der AVIA Consult, die im Rahmen des Änderungsplanfeststellungsverfahrens zum Flugplatz Strausberg formuliert worden sind. Der Grundzug der Planung des FNP, eine Pufferzone zwischen dem Flugplatz und dem Wohngebiet herzustellen, wird danach eingehalten. Die 1. Änderung der bereits rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird danach also gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Durch die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgestaltet und konkretisiert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Strausberg (1996) stellt für das Plangebiet die folgenden Ziele und Maßnahmen dar.

Für die östliche, an die Straße „Am Flugplatz“ angrenzende Teilfläche des B-Plans 41/07 ist als Zielsetzung die Sicherung einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung bei nachhaltiger Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und weiterer Bodenfunktionen dargestellt. Als Maßnahmen werden die Vermeidung der Akkumulation von Einträgen im Boden, Vermeidung von Auswaschungen grundwassergefährdender Stoffe, Erosionsvermeidung, Erhaltung der Bodenfilter- und -pufferfunktionen sowie Vermeidung von Verdichtungen und Verschlämmungen genannt. Die Siedlungsflächen sind durch Anlage von Gehölzen in die Landschaft einzubinden.

3.4 Bebauungsplan

Für den Umgriff des B-Plans 41/07 besteht seit September 2013 Baurecht, das für die östlich gelegene Fläche der 1. Änderung Wohnbauflächen und eingeschränkte gewerbliche Bauflächen ausweist. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet der Stadt Strausberg und in unmittelbarere Nachbarschaft zu bebauten Gebieten handelt es sich um eine Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Die Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO lag unter 20.000 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich ist. Weitere Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind, dass

1. das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegt,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH Gebiete - und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Diese Voraussetzungen gelten auch für das Vorhaben der 1. Änderung, somit liegt weiterhin kein Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB für das Planverfahren der 1. Änderung vor.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen folgt aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Strausberg, die die dahinter liegenden Wohnbauflächen von den direkten Immissionen der Straße „Am Flugplatz“ abschirmen.
Daran anschließend entwickeln sich allgemeine Wohnbauflächen bis zur östlichen Waldkante, die in je zwei hintereinander liegenden Baufeldern festgesetzt sind.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Mittelfeldring“, „Frankenthaler Straße“ und „Straße Am Flugplatz“, die das künftige Aufkommen problemlos aufnehmen können. Die Erschließung der Baufelder der zweiten Baureihe erfolgt über Privatstraßen, die in die „Frankenthaler Straße“ einbinden.

4. PLANUNGSZIELE

4.1 Städtebauliches Konzept

Für den Bereich der 1. Änderung besteht bereist Baurecht für allgemeine Wohngebiete sowie für eingeschränkte Gewerbegebiete. Ziel der 1. Änderung ist die Entwicklung kleinteiliger Baugrundstücke innerhalb zusammenhängender Grünflächen für kleinteilige Bebauungen, die in 3 Baureihen gemäß vorliegendem Gestaltungskonzept erstellt werden sollen. Die künftigen Baugrundstücke werden danach eine Flächengröße von ca. 250 - 300 m² aufweisen, die gem. des festgesetzten Nutzungsmaßes mit freistehenden Wohnhäusern bis ca. 75 m² Grundfläche bebaut werden und sich i. d. R. an Erwerber älterer Generationen wenden werden. Für dieses Konzept sind bereits mehrere Gebäudetypen entwickelt worden, die den

Vorgaben der Bauleitplanung folgen und sich an den besonderen Bedürfnissen der künftigen Erwerber orientieren.
Die Baugrundstücke der zweiten und dritten Reihe werden über private Verkehrsflächen, die nun im Änderungsverfahren auch festgesetzt werden, an die vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die Privatstraßen sind ausschließlich für die Anlieger im Einbahnverkehr geplant und vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird generell auf den privaten Grundstücken untergebracht. Gegenwärtig wird das vorliegende Gestaltungskonzept noch dahingehend untersucht, zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr im Gebiet unterzubringen, um weitere Stellplätze für z. B. Besucher nachweisen zu können.
Es ist in diesem Gestaltungskonzept weiterhin vorgesehen, einen öffentlich nutzbaren Dorfplatz an der Schnittstelle der Wohnnutzung mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet zu entwickeln. Es ist beabsichtigt einen zentralen Aufenthaltsbereich im Gebiet selbst für die künftigen Anwohner zu schaffen und damit die Attraktivität dieses Bereichs insgesamt zu steigern und durch gebietsinterne Qualitäten nachhaltig zu sichern.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließungsstraße „Mittelfeldring“ ist bereits vorhanden. Sie besteht aus einer etwa 5,50 bis 6,50 m breiten Asphaltfahrbahn, die überwiegend von Tiefborden eingefasst ist. Die Hauptzufahrt zum B-Plangebiet erfolgt von der Straße „Am Flugplatz“. Diese wird der Kategorie C III (Hauptverkehrsstraße innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Verbindungsfunktion) zugeordnet. Die „Frankenthaler Straße“ (ehemals Mittelfeldring) im Bereich der 1. Änderung erfüllt die Funktion einer Wohnanliegerstraße. Die Anbindung an die Straße „Am Flugplatz“ wurde mit den entsprechenden Schleppkurven überprüft und erwies sich als ausreichend.
Gemäß vorliegender und abgestimmter Erschließungsplanung wird auf für die Nordseite der „Frankenthaler Straße“ ein straßenbegleitender Gehweg auf der gesamten Straßenlänge errichtet (Gehwegbreite: 2,00 m) und die bestehende Fahrbahn damit entsprechend verengt. Durch diese Einengung der für ein Wohngebiet großzügig bemessenen Fahrbahn wird eine Verkehrsberuhigung erreicht. Auf der Südseite der „Frankenthaler Straße“ wird zusätzlich eine Abstandsfläche (Breite: ca. 1,50 m) eingerichtet, die sich über den gesamten Bereich des WA-Gebietes erstreckt.
Die innere Erschließung der kleinteiligen Wohnbaugebiete erfolgt über Privatstraßen, die im B-Plan als private Erschließungsflächen festgesetzt werden und für den Einbahnverkehr vorgesehen sind. Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen und unterzubringen.
Der Geltungsbereich des B-Plans 41/07 liegt im Einzugsgebiet der Brunnengalerie des Wasserwerkes Strausberg. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich weiterhin in der Trinkwasserschutzzone III B. Gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) ist somit hier eine wasserundurchlässige Versieglung der Verkehrsflächen erforderlich.

4.3 Technische Erschließung

Trinkwasser / Abwasser

Für das Gebiet der 1. Änderung sind im Bereich der „Frankenthaler Straße“ Trinkwasserleitun-gen der Kapazität PEHD 180x16,4 bereits vorhanden. TW-Leitungen dieser Dimension werden für die vorgesehene Art und Dichte der Bebauung als ausreichend angesehen.
Die derzeit noch nicht funktionsfähige Kanalisation für den Bereich der 1. Änderung ist über ein bereits bestehendes Pumpwerk und über bereits neuverlegte Schmutzwasserkanäle im Bereich Mittelfeldring Süd angebunden.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist in den bisher noch unbebauten Wohngebieten ein Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h erforderlich.
Dieser Bedarf kann nach Aussage vom Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Vom Wasserverband Strausberg-Erkner besteht zwar kei-

ne Verpflichtung, den Löschwasserbedarf bereitzustellen. Da das Trinkwassernetz die erforderliche Kapazität vorhält, wird eine Bereitstellung jedoch zugesagt.
Jedoch sind für die flächendeckende Entnahme von Löschwasser nicht ausreichend Hydranten vorhanden. Um eine erforderliche Löschwasserentnahme zu ermöglichen sind alle 120 m Unterflurhydranten einzubauen.

Regenwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt vor Ort auf der Grundstücksfläche und steht somit weiterhin der Grundwasseranreicherung zur Verfügung.
Im Plangebiet sind bereits Regenwasserkanäle aus gerippten Kunststoffrohren zwischen DN 250 und DN 500 vorhanden und an zwei Stellen (RV 1 und RV 2) im angrenzenden Wald, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, in Anlagen zur Regenwasserversickerung eingeführt. Die bereits bestehenden Anlagen wurden zu diesem Zweck in Versickerungsbecken in Erdbauweise mit vorgeschaltetem Absetzbecken umgebaut bzw. sind dazu noch zu ertüchtigen. Für beide Anlagen besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung.
Das auf den beiden Privatstraßen (Planstraßen A und B) anfallende Regenwasser wird in einseitig angeordneten Einläufen gefasst, in neu zu errichtenden RW-Kanälen gesammelt und den im Straßenraum der „Frankenthaler Straße“ bereits bestehenden RW-Kanälen zugeführt. Die wassertechnische Berechnung des zusätzlich anfallenden Regenwassers zeigt, dass dieses in den zur Verfügung stehenden Kapazitäten des RV 2 untergebracht werden kann. Das Becken des RV 2 muss ggfls. um 7 m verlängert werden. Dafür ist eine Ergänzung der vorliegenden wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; die bereits durch den Landkreis Märkisch-Oderland Untere Wasserbehörde fernmündlich in Aussicht gestellt worden ist.

Strom

Für die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Niederspannungskabel bereits verlegt worden. Die Verlegung der Versorgungskabel für die Straßenbeleuchtung und Kommunikationsmedien ist im Gehwegbereich vorgesehen.

Wärmeversorgung

Der Ausbau des Fernwärmenetzes ist für den Bereich der 1. Änderung nicht vorgesehen, deshalb ist das Gasversorgungsnetz im Bereich der „Frankenthaler Straße“ in der erforderlichen Dimensionierung bereits ausgebaut worden, um die künftige Wohnbebauung bei Bedarf zu versorgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des geplanten Wohngebietes wird durch die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland sichergestellt. Die künftigen Bewohner des Gebietes haben dafür Sorge zu tragen, dass die auf ihren Grundstücken aufgestellten Abfallbehälter am Abholtag von ihnen selbstständig an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Entsorgung durch den zuständigen Betrieb aufgestellt werden.

4.4 Immissionsschutz

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen.

Am östlichen Gebietsrand für den Bereich der 1. Änderung sind bereits eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, von denen allerdings aufgrund der Nutzungsbeschränkungen, die denen eines Mischgebiets entsprechen, keinerlei Belastungen für die empfindlichen Wohnnutzungen ausgehen.

Östlich des Plangebiets (auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Flugplatz“) wird der Verkehrslandeplatzes Strausberg betrieben. Im Bericht zur Ermittlung von Fluglärmkonturen zur Bestimmung eines Siedlungsbeschränkungsbereiches sind von der AVAI Consult die Zonen äquivalenter Dauerschallpegel errechnet worden (Prognosezeitraum bis 2020 nach erfolgtem Ausbau des Verkehrslandeplatzes Strausberg). Für den Plangebietsbereich von ca. Mitte des Waldes bis ca. 22,0 m vor der Umgriffsgrenze ergibt sich daraus ein äquivalenter Dauerschallpegel von 50 - 55 dB(A) und für den Bereich von ca. 22,0 m vor der Umgriffsgrenze bis zum Ende des Plangebiets ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 - 60 dB(A). Gem. DIN 18005 sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung möglichst nicht überschritten werden:

Schalltechnische Orientierungswerte gem. DIN 18005

Gebietsausweisung	dB(A)
bei Allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplätzen	55
bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65

Die Bauflächen östlich des Waldes (WA 2 und GEe) befinden sich demnach unterhalb der gem. DIN 18005 angegebene Orientierungswerte. Dennoch wird zur Sensibilisierung der zukünftigen Anwohner eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen. Die Lärmschutzzonen und der beschränkte Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Strausberg (VLP Strausberg) sind nachrichtlich in die Zeichnung des B-Plans übernommen worden.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die bisher für den Bereich geltenden textlichen Festsetzungen treten außer Kraft und werden durch die Festsetzung der 1. Änderung ersetzt. Die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans behalten weiterhin Ihre uneingeschränkte Gültigkeit für den Bereich der 1. Änderung.

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Gemäß § 8 BauGB (Entwicklungsgebot) werden für das zu ändernde Plangebiet überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe 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.

Einzelne Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
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 ist im hohen Störungsgrad der bezeichneten Nutzungen begründet, da andernfalls ein erhebliches Konfliktpotential in das Gebiet hineintragen würde. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben aufgrund ihres geringeren Störungsgrades weiterhin ausnahmsweise zulässig.
Die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO am östlichen Rand des Geltungsbereichs der 1. Änderung gewährleisten eine Abschirmung der allgemeinen Wohngebiete gegen die weiter östlich gelegenen Lärmimmissionsquellen. Auf der Grundlage dieser Festsetzung werden sich im Plangebiet Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht erheblich stören. Es handelt sich hierbei um Gewerbegebiete, die in ihrer Nutzungsstruktur dem Störungsgrad von gemischten Bauflächen entsprechen und langfristig durch die Bauleitplanung gesichert werden sollen.

Einzelne Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.
Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, für unzulässig erklärt. Der Ausschluss ist hier aufgrund des großen Flächenbedarfs und des hohen Störpotentials der genannten Nutzungsarten erforderlich, da das eingeschränkte Gewerbegebiet in seinem zulässigen Störungsgrad den Werten eines Mischgebietes entspricht.
Weiterhin werden Vergnügungsstätten, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Plangebietes ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich im hohen Störpotential, das durch diese Nutzung in das Gebiet eingebracht wird und dadurch Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen nicht auszuschließen sind.
Zudem werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Tankstellen können dann zulässige sein, wenn durch ihren Betrieb die Wohnruhe in den anschließenden Gebieten, insbesondere in den Nachtstunden, nicht gestört wird. Dies könnte durch eine Regelung bei den Öffnungszeiten, insbesondere von gegebenenfalls geplanten Shops, erfolgen.
Anlagen für sportliche Zwecke können dann zulässig sein, wenn von ihnen aufgrund ihrer Größe und Art (Innen- oder Außennutzung) sowie ihrer Betriebszeiten ebenfalls keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung erfolgt.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossanzahl und für den gewerblich genutzten Bereich durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe geregelt.
Für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2), für die keine Nutzungsvorgaben aus Bestandsgebäuden bestehen, wird eine GRZ von maximal 0,3 für angemessen erachtet und festgesetzt. In Testentwürfen ist für diese Bereiche eine Parzellierung erarbeitet worden, deren Bebaubarkeit anhand der vorgeschlagenen Festsetzungen überprüft und für ausreichend befunden worden ist.
Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) wird mit 2 Wohneinheiten und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) wird mit 2 Vollgeschossen als ausreichend und städtebaulich vertretbar erachtet. Im Plangebiet sind demnach folgende Nutzungsmaße maximal zulässig:

WA 2 = 2 WE pro Wohngebäude und maximal 2 Vollgeschosse

3. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die künftigen privaten Erschließungsstraßen zu rückwärtig gelegenen Gebäuden wurden von einem Fachingenieurbüro entsprechend ihres Bedarfes bemessen und werden gem. ermittel-

tem Flächenbedarf und Lage im B-Plan festgesetzt. Die privaten Straßen sind nicht für den ruhenden Verkehr ausgestattet und sind als Einbahnstraßen ausgebildet.

Es werden Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete getroffen, die das B-Plangebiet nach Osten zur Straße „Am Flugplatz“ und zum Flugplatz Strausberg selbst hin abschließen. Hier wird eine GRZ von 0,6 für angemessen erachtet. Die Höhenentwicklung künftiger Gebäude wird mit 18,00 m über dem Bezugspunkt angesetzt, um den Betriebserfordernissen des Flugplatzes (Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen) zu entsprechen. Der untere Bezugspunkt liegt bei 76,00 m ü. DHHN.
Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 18 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des unteren Bezugspunktes liegt bei 76,00 m ü. DHHN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Bauweise

Für die Bebauung im geänderten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind auch Hausgruppen und Reihenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Eine solche Gebäudestruktur könnte, wenn auch nicht in den maximal zulässigen Längenmaßen, im GEe unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände und der maximal zulässigen GRZ entstehen. Für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sollen aufgrund der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur der großflächigen Brachflächen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Folgende Bauweisen werden in die verbindliche Bauleitplanung eingebracht:

In den Wohngebieten WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.2 Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

In den von der Änderung betroffenen Flächen werden wie im rechtsverbindlichen B-Plan 41/07 Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt, die durch Baugrenzen gebildet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) werden die Baufelder mit einem Abstand von 3,00 m zum öffentlichen / privaten Straßenraum ausgewiesen. Die hinteren Baufelder weisen einen Abstand von 3,00 m zur privaten Erschließungsstraße auf. Der seitliche Abstand der Baufelder beträgt generell 3,00 m. Die Tiefe der einzelnen Baufelder ermöglicht damit einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück und läßt eine dreireihige Bebauung im geänderten Planbereich zu.
In den WA 2-Gebieten werden zusätzlich Festsetzungen zu den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, um einen durchgrünten Charakter des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. In diesen Bereichen sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung nur an einer Grundstücksgrenze zulässig, um die Grenzbereiche der privaten Grundstücke nicht durch eine vom Kfz-Verkehr bedingte Versiegelung oder sonstige Be- und Überbauung zu beeinträchtigen. Nebenanlagen auf den nicht-überbaubaren Flächen in den WA 2 Gebieten werden auf insgesamt 12 m² beschränkt. Die Errichtung kleinerer Gartenhäuschen und anderer untergeordneter Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich bleibt damit weiterhin zulässig. Diese einschränkende Regelung gilt nicht für Wasserbecken.
In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zudem im Bereich zwischen Fahrbahnkante und vorderer Baugrenze, d. h. also im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Abstellflächen für Müllbehälter,

Fahrräder sowie Einfriedungen, da diese üblicherweise im Vorgarten befindlichen Anlagen in der Regel nur geringfügige Ausmaße besitzen und den Vorgarten somit in seiner Gestaltung kaum beeinträchtigen dürften.
Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

5. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung nur an einer Grundstücksgrenze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Fahrbahnkante haben, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Einfriedungen und Anlagen für regenerative Energien. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen 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. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.3 Erschließung

Die „Frankenthaler Straße“, die das Plangebiet von West nach Ost durchläuft verkehrlich an die Straße „Am Flugplatz“ anbindet und die in einer Teilfläche in die 1. Änderung des B-Plans einbezogen ist bleibt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung im B-Plan.
Für die Erschließung der hinteren Baugrundstücke im Plangebiet werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese privaten Verkehrsflächen werden ausschließlich von dem eingeschränkten Nutzerkreis der dort ansässigen Bewohner und deren Besucher genutzt, eine Nutzung durch die Öffentlichkeit findet hier nicht statt. Die Verkehrsführung auf den Privatstraßen erfolgt im Einbahnverkehr, so dass die Gesamtbreite der Verkehrsflächen mit 4,00 m ausreichend bemessen ist. Eine Bebauung der hinteren Baureihen ist nur zulässig, wenn die jeweils erforderliche Erschließung gesichert ist.
Der ruhende Verkehr in den Gebieten WA 2 und im GEe ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg zu ermitteln und auf den dafür zulässigen Teilflächen des jeweiligen Baugrundstücks unterzubringen. Ruhender Verkehr ist auf den Privatstraßen nicht zulässig.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerks Strausberg. Gemäß der Verordnung für die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind bei der Errichtung oder Erweiterung von Straßen und Wegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten einzuhalten. Die Maßnahme vermeidet die Beeinträchtigung des Grundwassers durch verkehrsbedingte Schadstoffe.

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 Ausgestaltung der Einfriedungen der privaten Grundstücke fest.

Um gestalterisch ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild vom öffentlichen Straßenraum zu schaffen und um womöglich geschlossene Einfriedungen (z. B. Lamellenzäune) der privaten Grundstücke zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen entlang des Straßenraumes eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Die Einfriedungen sind durchsehbar und mit senkrechter Einteilung herzustellen. Diese Festsetzung schränkt die individuelle Gestaltungsfreiheit nur geringfügig und im erforderlichen Maß ein, da Einfriedungen der zulässigen Art durchaus üblich und ohne besonderen Kostenaufwand sind und in funktionaler Hinsicht keine Nachteile mit sich bringen. Zur Erhaltung eines einheitlich großzügigen Landschaftsbildes soll auf Abtrennungen der

Grundstücke untereinander möglichst verzichtet werden. Wo dies dennoch für erforderlich gehalten wird sind diese Einfriedungen als niedrig wachsende Hecken zulässig, die ein parkähnliches Landschaftsbild nur geringfügig stören werden. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

7. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem mittleren Straßenniveau, durchsehbar und mit senkrechter Einteilung oder als Hecken zulässig. Hinter den Hecken sind Drahtgitterzäune gleicher Höhe in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zulässig. Sonstige Einfriedungen, die nicht zum Straßenland abgrenzen, sind als Hecken auszuführen und dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem mittleren Straßenniveau nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

5.5 Pflanzbindungen

Zur Erhöhung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Für zu pflanzende Bäume und Sträucher wird empfohlen, Pflanzen der angehängten Pflanzenliste zu verwenden. Die individuelle Entscheidungsfreiheit künftiger Bauherren soll jedoch nicht unangemessen eingeschränkt werden.

Mindestbepflanzung der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der Qualität 12/14 STU auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Pflanzung einheitlicher Baumarten führt zu einer gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Zur Erreichung dieses Ziels und begründet durch die Kleinteiligkeit der künftigen Baugrundstücke ist hierfür die regionaltypische Baumart Feld-Ahorn (Acer campestre) zu verwenden. Die Anpflanzung weiterer Bäume auf den Baugrundstücken ist unter Beachtung der Pflanzempfehlungen sowie der Ziele des BbgNRG, hier insbesondere der Grenzabstände, zulässig. Aufgrund der Bestandssituation (Leitungen der Ver- und Entsorgung) und der zusätzlichen Anforderungen (z. B. Gehwege) können keine Straßenbäume gepflanzt werden.

Gehölzanpflanzung
Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen in den GEe-Gebieten sind pro angefangene 55 m² Anpflanzungsfläche 20 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung umfasst somit 12 Bäume und 240 Sträucher.
Bäume und Sträucher haben eine raumbildende Wirkung und sind damit wesentliche Elemente des Landschaftsbildes. Innerhalb des Gewerbegebietes erhöhen die Gehölzstreifen die Strukturvielfalt und bilden im Randbereich eine landschaftlich geprägte Raumkante. Die Gehölzstreifen sind Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel. Die Festsetzung der Pflanzung von einem Baum und 20 Sträuchern je 55 m² Pflanzfläche gewährleistet das Erreichen der beabsichtigten Wirkung in den Randbereichen mit Entwicklung einer grünen Kante.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

8. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der Baumart Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität 12/14 STU auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Weitere Arten für darüber hinausgehende Anpflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen ist der Baum in einem Abstand von 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)

9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den GEe-Gebieten sind pro angefangene 55 m² Anpflanzungsfläche 20 Sträucher und ein Laubbaum in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 das Niederschlagswasser soweit als möglich auf den Grundstücken versickert. Die Versickerung dient der Erhaltung der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung. Die Festsetzung bewirkt somit eine Reduzierung des bebauungsplanbedingten Eingriffs in die Schutzgüter "Boden und Wasser".

Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung im angrenzenden Wald westlich der ehemaligen Sandgrube erfolgte die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf der Fläche sind Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Zauneidechsenpopulation durchgeführt worden. Als Habitatoptimierungsmaßnahme für die Zauneidechse sind Reptilienburgen angelegt worden und zu sichern. Die Maßnahme diente der Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien-Lebensraumes, der Schaffung von Ausweichlebensräumen und zur Stabilisierung der lokalen Population.

Zur Anlage des Reptilienlebensraums wurden mehrere Bodengruben von 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche angelegt und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis ca. 0,5 m über Geländeoberkante verfüllt, so dass größere Zwischenräume entstehen, in die die Tiere hineinschlüpfen konnten. Die CEF Maßnahme ist vom LUGV mit Schreiben vom 19. Juni 2013 bestätigt worden. Die Ausnahmegenehmigung zur Durchführung dieser Maßnahme ist vom LUGV am 23. Juli 2013 erteilt worden und war bis zum 30.09.2014 befristet. Anschließend wurde der Bau der Reptileinburgen und der Abfang der Zauneidechsen im Plangebiet ordnungsgemäß von der Fachfirma Natur und Text in Zusammenarbeit mit dem Büro Planland im August 2013 durchgeführt. Die Firma Natur und Text hat die ordnungsgemäße Durchführung dieser Arbeiten am 30.08.2013 dokumentiert, die Abnahme und Bestätigung dieser CEF Maßnahme erfolgte am 17.06.2014 durch die Untere Naturschutzbehörde. Mit dieser Abnahme sind die Leistungen, die im Rahmen der erteilten Ausnahmegenehmigung zu erbringen gewesen sind, abgeschlossen worden.

Um rechtliche Beanstandungen zu vermeiden bzw. die Vollzugsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden ist geprüft worden, ob eine Betroffenheit von europäisch streng geschützten Arten und europäisch geschützten Vogelarten vorliegt und ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das beabsichtigte Vorhaben gegeben sind. Ist eine Freistellung von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 nicht gegeben, so müssen als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.
Zur nachhaltigen Sicherung der Population wird die CEF Maßnahme in die 1. Änderung aufgenommen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

11. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) 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. m. § 1a Abs. 2 BauGB)

12. CEF-Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind auf den Flurstücken 1635 und 1651 der Flur 16 Gemarkung Strausberg Reptilienburgen zu errichten. Zur Anlage des Reptilienlebensraums sind drei Bodengruben von je 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche anzulegen und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis 0,5 m über Geländeoberkante zu verfüllen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

5.7 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet entwickelt sich im Umfeld des Verkehrslandeplatzes Strausberg. Für die geplanten Siedlungsflächen östlich des Waldes (WA 2 und GEe) ist eine Belastung unterhalb der gem. DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte ermittelt worden. Dennoch wird für die Wohngebiete zur Sensibilisierung der künftigen Bewohner eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen.
Es ist davon auszugehen, dass mit einer entsprechenden Gestaltung der Gebäudehülle die in den Wohngebieten zulässigen Innenschallpegel gem. VDI Richtlinie nicht überschritten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung wird daher festgesetzt, dass für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, die sich im Bereich östlich der Waldfläche bis zu den eingeschränkten Gewerbegebieten befinden, ein Nachweis des baulichen Schallschutzes erforderlich ist. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

13. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) östlich der Waldfläche sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.8 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

In Verlängerung der Frankenthaler Straße ist an der östlichen Waldkante erschließungsseitig ein Abwasserpumpwerk geplant, da eine Freigefälleableitung in das städtische System aufgrund bestehender Geländeverhältnisse nicht möglich ist. Im Zuge der bereits laufenden Erschließungsarbeiten im Bereich der Bauphase 1 ist dies Pumpwerk bereits errichtet worden aber noch nicht in Betrieb. Die Ableitung des Abwassers der künftigen Nutzer erfolgt in nördliche Richtung.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.
Es ist aber möglich, dass sich im Geltungsbereich unentdeckte Bodendenkmale befinden. Aus diesem Grunde wird der nachfolgende Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen. Für Baumaßnahmen und sonstige Bodeneingriffe sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 besondere Sicherungsauflagen durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten für den gesamten Planbereich und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Folgender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten:

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben,

Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in geeigneter Weise 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).

5.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche (einzeln)	Fläche (gesamt)	Verteilung
Allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)		11.618 m²	54,7 %
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)		5.225 m²	24,6 %
Straßenflächen öffentlich privat	 2.995 m² 1.307 m²	4.302 m²	20,2 %
Flächen für Abwasserbeseitigung		100 m²	0,5 %
Gesamtfläche 1. Änderung		**21.245 m²**	**100 %**

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der bestehenden Nachfrage nach kostengünstigen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. 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 ca. 38 zusätzlichen Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser.

6.2 Artenschutzrechtliche Regelungen

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 41/07 abschließend geregelt und werden durch die 1. Änderung des B-Plans nicht berührt. Auf die naturschutzfachlichen Belange und auf die CEF-Maßnahme wird nachfolgend noch einmal eingegangen. Diese CEF-Maßnahme wurde bereits umgesetzt und durch die zuständigen Fachbehörden abgenommen.

Die in der naturschutzfachlichen Untersuchung zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgeführte CEF Maßnahme zur Sicherung der lokalen Zauneidechsenpopulation ist als Festsetzung Nr. 15 in den B-Plan aufgenommen worden, da die Einrichtung von Reptilienburgen auf der Grundlage geänderter Gesetzesgrundlagen zum Artenschutz erforderlich war (dies betraf die Flurstücke 914, 915 und 916 / jetzt 916, 1635 und 1651). Diese Festsetzung bleibt auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten, auch wenn sie inhaltlich nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt wird. Sie ist hier neu die Nr. 12. Sie wurde mit einem Hinweis zur Lage der Ausgleichsflächen ergänzt, da die Ausgleichsflächen sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden. Sie bleibt in der Festsetzungssystematik zur Gewährleistung der langfristigen Sicherung der Maßnahme erhalten.

Festsetzung Nr. 12 lautet:

CEF-Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind auf den Flurstücken 1635 und 1651 der Flur 16 Gemarkung Strausberg Reptilienburgen zu errichten. Zur Anlage des Reptilienlebensraums sind drei Bodengruben von je 0,5 m, Tiefe und 25 m² Grundfläche

anzulegen und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis 0,5 m über Geländeoberkante zu verfüllen.
Für die national gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten wird die Problembewältigung entsprechend der geltenden Fachpraxis im Rahmen der Eingriffsregelung erreicht.

Allgemeine Rechtsgrundlagen zum Artenschutz
Das besondere Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG dient dem besonderen und strengen Schutz von Arten und basiert auf den folgenden Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten und streng geschützten Arten. Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und streng geschützte Arten (für die nochmals strengere Vorschriften gelten) in § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG definiert. § 44 BNatSchG beinhaltet die zentralen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen. Des Weiteren sind nach der Ermächtigung des § 54 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BNatSchG in einer Rechtsverordnung Arten zu benennen, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem bzw. in besonders hohem Maße verantwortlich ist. Die Listen der sogenannten „nationalen Verantwortungsarten“ liegen z. Z. noch nicht vor.
- EG-Richtlinie Fauna-Flora-Habitat (FFH-RL)
  Die Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) dient dem Biotop- und Artenschutz. Nur die in Anhang IV aufgeführten Arten der FFH-RL gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG als streng geschützt.
- EG-Vogelschutzrichtlinie (VRL)
  Die VRL (79/409/EWG) dient dem europäischen Vogelschutz. Alle europäischen Vogelarten (Ausnahme: Haustaube) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 VRL sind grundsätzlich besonders geschützte Arten im Sinne des BNatSchG. Als "europäisch" im Sinne von Art. 1 Abs. 1 VRL gelten alle Arten, die im Gebiet der Mitgliedstaaten natürlicherweise wild lebend vorkommen (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG).
- EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG-VO)
  Darüber hinaus gehören das Washingtoner Artenschutzübereinkommen (WA) und die dazugehörige EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG-VO) ebenfalls zum besonderen Artenschutz. Diese Vorschriften beziehen sich auf den weltweiten Handel von Tier- und Pflanzenarten und haben in diesem Zusammenhang ausschließlich hinsichtlich der Einstufung in einen strengeren Schutzstatus Relevanz, z. B. gelten Greifvögel und Eulen nach der EG-VO als streng geschützt.

Im Zusammenhang mit dem nationalen Artenschutzrecht ist zusätzlich die Bundesartenschutzverordnung hinzuzuziehen:

- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
  Die Ermächtigung des § 54 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG bezieht sich u. a. auf die bereits bestehende BArtSchV. Darin wurden für eine Reihe heimischer Arten besondere Schutzbestimmungen auf nationaler Ebene erlassen. Die betreffenden Arten sind in Anlage 1 der BArtSchV enthalten und dort als besonders oder als streng geschützt gekennzeichnet.

Der „besondere“ Artenschutz (§ 44 BNatSchG) ist nicht auf besondere Schutzgebiete (Habitatschutz) beschränkt, sondern gilt auf allen Flächen.

Verbotstatbestände
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beziehen sich auf die sogenannten Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG) sowie die Besitz- und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 und 3 BNatSchG). Die im vorliegenden Zusammenhang zu berücksichtigenden Zugriffsverbote sind folgendermaßen gefasst:

Schädigungsverbote des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten

- Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Entwicklungsformen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)
- Beschädigung oder Zerstörung der Standorte von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Die streng geschützten Arten stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar, hierfür gelten weitere Verbote, die dem strengeren Schutz gerecht werden sollen. Für streng geschützte Arten ist zusätzlich das Störungsverbot des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dieses gilt auch für europäische Vogelarten. Demnach sind verboten:

- erhebliche Störungen wild lebender Tiere der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Die zu berücksichtigenden Verbotstatbestände (s. o.) beziehen sich auf die Betroffenheit einzelner Individuen durch die objektive Handlung und hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen. Störungsverbote sind nicht unmittelbar an den Ort gebunden, sondern beziehen sich auf bestimmte Zeiten und ebenfalls auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote (Schädigungs- und Störungsverbote) des Abs. 1 nicht für die ausschließlich national besonders geschützten Arten.

Die Verbotstatbestände werden, solange keine Liste der „nationalen Verantwortungsarten“ entsprechend der Ermächtigung gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG existiert, ausschließlich für gemeinschaftsrechtlich streng geschützte Arten und europäische Vogelarten geprüft.

<u>Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG</u>
Sind europäisch geschützte Arten (Anhang IV-Arten der FFH-RL, europäische Vogelarten) und/oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von einem nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. von einem Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (z. B. zulässige Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)) betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Individuen) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der jeweiligen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dies kann auch über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das Störungsverbot ist im Zusammenhang mit Eingriffsvorhaben entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu berücksichtigen.

Für das Frühjahr 2013 sind entsprechend der Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz erneute Erhebungen zur Avifauna sowie zum Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) durchgeführt worden. Diese bilden die Grundlage für die Prüfung, ob eine Betroffenheit von europäisch streng geschützten Arten und europäisch geschützten Vogelarten vorliegt und ob Konflikte

mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das beabsichtigte Vorhaben gegeben sind.

Ziel ist es, durch die Festsetzung bzw. Durchführung artspezifischer Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (funktionserhaltende bzw. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen zu können. Damit wäre die Voraussetzung für eine Freistellung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gegeben. Entsprechende Maßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Hinweise sind seit September 2013 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bereich westlich der ehemaligen Sandgrube erfolgte als funktionserhaltende (CEF-) Maßnahme die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf der Fläche sind zur Erhaltung und Entwicklung der Zauneidechsenpopulation Reptilienburgen angelegt worden. Zur Anlage des Reptilienlebensraums wurden drei Bodengruben von 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche angelegt und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis ca. 0,5 m über Geländeoberkante verfüllt, so dass größere Zwischenräume entstanden sind, in die die Tiere hineinschlüpfen können. Die Maßnahme dient der Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien Lebensraumes, der Schaffung von Ausweichlebensräumen und zur Stabilisierung der lokalen Population.

Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten sind zur Sicherung des Brutplatzangebotes und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

<u>Ausnahmeregelung nach BNatSchG § 45 Abs. 7</u>
Für Vorhaben, für die eine Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben ist, besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG durch die nach Landesrecht zuständige Behörde, wenn z. B. andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art gegeben sind (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Punkt 5 BNatSchG).

Allerdings darf eine Ausnahme nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. Es dürfen nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG:

- keine zumutbaren Alternativen gegeben sein,
- keine Verschlechterungen des Erhaltungszustands der Population einer Art erfolgen,
- der Art.16 Abs. 1 der FFH-RL keine weitergehenden Anforderungen enthalten.

Art. 16 Abs. 1 der FFH-RL beinhaltet: „(...) dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (...)“. Durch die zusätzliche Berücksichtigung des günstigen Erhaltungszustandes, erhält die Ausnahmeregelung für die ggf. betroffenen Anhang IV-Arten erhöhte Anforderungen.

Für die erforderliche Abwägung ist es relevant wie gravierend sich Verbotsverletzungen auf den Bestand einer betroffenen Art auswirken und inwiewieit artspezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (funktionserhaltende Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich sind, die dazu geeignet sind, den günstigen Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art nicht zu verschlechtern bzw. die Rückführung in einen günstigen Erhaltungszustand durch das Vorhaben nicht behindert wird.

Darüber hinaus sind Art. 16 Abs. 3 der FFH-RL und Art. 9 Abs. 2 der VRL, welche sich auf

die erforderlichen Angaben für die Abweichungen bzw. Ausnahmen beziehen, zu beachten.

Befreiung nach BNatSchG § 67 Abs. 2, 3
Die Befreiung ist vorrangig bei privaten Bauvorhaben anwendbar, da die Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG, die sich vor allem auf ein öffentliches Interesse gründet, nicht greifen kann.

Nach § 67 BNatSchG kann auf Antrag eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann behördenseits mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 15 Abs. 1-4, 6 BNatSchG finden auch dann Anwendung, wenn kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG vorliegt.

Durch die Ermessensregelung wird die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall der unzumutbaren Belastung des Einzelnen das Interesse an einer Durchführung des gesetzlichen Verbotes mit dem Interesse an der Ermöglichung der Nutzung abzuwägen. Durch die Nebenbestimmungen kann dabei im Falle der Erteilung der Befreiung sichergestellt werden, dass der Betroffene durch entsprechende Maßnahmen Verschlechterungen von Erhaltungszuständen vermeidet bzw. gleichwertige Zustände wieder herstellt. Ein Beurteilungsmaßstab liegt jedoch nicht vor, wobei sich hier an den Voraussetzungen für eine Ausnahme orientiert werden kann. Dies bedeutet, dass u. a. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population einer Art in Kauf genommen werden darf.

Der Antrag auf Befreiung ist mit den entsprechenden Angaben zu den betroffenen Arten in Abhängigkeit von der in der Artenschutzzuständigkeitsverordnung geregelten Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde bzw. beim LUGV zu stellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 41/07 Mittelfeldring erfolgte die Erstellung eines Artenschutzbeitrags (planland 2013). Zielsetzung des Gutachtens ist die Prüfung, inwieweit die Verbote des besonderen Artenschutzrechtes im Zusammenhang mit den durch den B-Plan vorbereiteten Nutzungsänderungen für europarechtlich geschützte Arten tatbeständig werden, und das Aufzeigen der sich ggf. ergebenden Rechtsfolgen.

Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungsmethodik für die artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan „Mittelfeldring“ basieren auf dem Untersuchungsinhalt des besonderen Artenschutzes und beziehen sich demzufolge auf die im Vorhabens- bzw. Wirkraum befindlichen gemeinschaftsrechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten einschließlich europäischer Vogelarten.

Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Beitrags erfolgte nach den folgenden Arbeitsschritten:

- Bestandsanalyse durch Auswertung aktuell durchgeführter faunistischer Untersuchungen (Brutvögel, Zauneidechse),
- Beschreibung und -bewertung der nachweislich im Planungsgebiet vorkommenden relevanten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, alle europäischen Vogelarten). Die relevanten Arten werden hinsichtlich Vorkommen, Habitatansprüche, Lebensstätten, Schutzstatus und Empfindlichkeit beschrieben,
- Ermittlung der Wirkfaktoren und der möglichen Betroffenheit bzw. Beeinträchtigungen von relevanten Arten. Darstellung, ob Individuen und/oder die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bzw. die lokale Population der relevanten Arten beeinträchtigt werden können,
- Prüfung, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Verbotsnormen (Schädigungs- und Störungsverbote) nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben berührt werden,

- Prüfung ob und inwieweit durch gezielte artspezifische Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion der Lebensstätten / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) den Anforderungen des Artenschutzes entsprochen wird bzw. werden kann,
- Angaben zu den Rechtsnachfolgen bei Vorliegen von Verbotstatbeständen.

Nahrungs- bzw. Jagdbereiche, die nur unregelmäßig oder fakultativ genutzt werden und daher nicht von existenzieller Bedeutung für eine Art sind, fallen i. d. R. nicht in den Schutzbereich der Lebensstätten. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese „unverzichtbaren“ Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (LANA 2009).

Im Zusammenhang mit der Darstellung des Vorhabens werden die relevanten, mittelbaren Wirkfaktoren durch das geplante Vorhaben beschrieben. Die daran anschließende Prognose beinhaltet die Ermittlung der aus den zu erwartenden bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen ggf. resultierenden möglichen Zerstörungen, Störungen und Schädigungen relevanter Arten in räumlicher (Lebensstätten) und zeitlicher (Lebenszyklen) Hinsicht. Hierzu werden die relevanten Arten und deren Lebensstätten mit der Reichweite der einzelnen Vorhabensauswirkungen überlagert. Die Prüfung, ob die jeweiligen Verbotstatbestände, erfüllt sind, erfolgt für jede Art im Einzelnen (Artenblätter). Es wird weiterhin geprüft, ob Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dazu führen können, das Verbot auszusetzen. Es ist dann keine Ausnahme oder Befreiung erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die zu betrachtenden Arten keine Verbotsverletzungen nach § 44 BNatSchG einschlägig sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind als rechtlich verbindliche Maßnahmen in das B-Planverfahren einzustellen:

Berücksichtigung von Schutzzeiten
Durchführung notwendiger Gehölzrodungen und Baufeldräumung in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., so dass eine Beeinträchtigung während des Brutgeschäfts und Aufzucht der Jungen sowie außerhalb der Aktivitätsphase bzw. Reproduktionszeit der Zauneidechse vermieden werden kann (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.).

Nachweis / Kontrollgang durch eine fachkundige Person mit Feststellung, dass das Reproduktionsgeschäft beendet ist.

- Vermeidung von Störungen der Fortpflanzungsstätten der in Gehölzen und im Offenland brütenden Vogelarten für die aktuelle Brutperiode sowie der artspezifischen Habitate der Zauneidechse in der Reproduktionszeit. Vermeidung von Individuenverlusten innerhalb der regelmäßigen Brut-/Reproduktionszeit bzw. der Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern bzw. von belegten Höhlen. Sicherung der aktuellen Reproduktion.

Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten
Kontrolle von zu rodenden Bäumen auf Bruthöhlen eine Brutperiode vor Baubeginn durch eine fachkundige Person. Für die ggf. betroffenen Bruthöhlen sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1-2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen in den verbleibenden Gehölzflächen an der vom Erschließungsverkehr abgewandten Seite anzubringen und zu erhalten. Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Rodung für die höhlenbewohnenden Arten zur Verfügung stehen bzw. angebracht werden. Abstimmung der Anzahl und der konkreten Orte mit der zu-

ständigen Naturschutzbehörde anhand der konkret festgestellten Anzahl an betroffenen Baumhöhlen.

- Sicherung des Brutplatzangebotes durch Schaffung von Ersatzlebensräumen bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten. Damit Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Vogelarten.

Schutz und Lebensstätten für Zauneidechsen
Errichtung von reptiliensicheren Schutzzäunen, die ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich verhindern. Absuchen des Baubereichs nach Errichtung der Schutzzäune. Umsetzen von aufgefundenen Tieren an geeignete Standorte bzw. die zu errichtenden Ausweichlebensräume außerhalb des Bauvorhabens.

- Vermeidung von baubedingten Tötungen von Zauneidechsen.

Anlage von Reptilienburgen westlich der ehemaligen Sandgrube im Bereich von Lichtungen innerhalb des Kiefernbestandes. Zur Anlage des Reptilienlebensraums werden drei Bodengruben von 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche angelegt und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis ca. 0,5 m über Geländeoberkante verfüllt, so dass größere Zwischenräume entstehen, in die die Tiere hineinschlüpfen können. Die Reptilienburgen müssen vor Durchführung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

- Sicherung des Lebensstättenangebotes durch Schaffung von Ausweichlebensräumen bei Verlust von Lebensstätten der vorkommenden Zauneidechsenpopulation. Damit Stabilisierung der lokalen Population und Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens, insbesondere die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, sind mit dem LUGV Brandenburg einvernehmlich abgestimmt worden. Die Maßnahmen sind geeignet den Bebauungsplan ohne Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen umzusetzen und bilden die Grundlage für die, durch das LUGV erteilte artenschutzrechtliche Freistellung.
Wie bereits dargestellt ist die CEF Maßnahmen zum Schutz der lokalen Zauneidechsenpopulation bereits umgesetzt und abgenommen worden.

6.3 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Konfliktanalyse der zu erwartenden Eingriffe für die künftigen Baumaßnahmen sind im B-Planverfahren bereits aufgezeigt und behandelt worden. Die Einwirkungen durch Bau-, Anlage- und Betriebsphase sind für den geänderten Planbereich gleichgestellt und damit bereits abschließend betrachtet worden.

6.4 Maßnahmen

Der Vorhabensträger hat als Eingriffsverursacher gemäß § 15 BNatSchG im B-Planverfahren verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für den geänderten Planbereich ist damit kein weiterer Regelungsbedarf erkennbar.

6.5 Verkehrliche Auswirkungen

Es wird von 3 Fahrzeugbewegungen je Wohneinheit und Tag ausgegangen und von zusätzlich 100 Fahrzeugbewegungen am Tag aus dem Gewerbegebiet. Daraus ergeben sich 214 Fahrzeugbewegungen je Tag im Baugebiet.
Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass auch künftig eine störungsfreie Zu- und Ableitung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgen wird.

6.6 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine wesentlich belastenden Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg.
Mit Übergang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (hier: Teilfläche der „Frankenthaler Straße“ im Bereich der 1. Änderung) in das Eigentum der Stadt Strausberg sind die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung dieser Flächen zu übernehmen und in den Haushalt einzustellen.

7. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Mit Beschluß Nr. 06/108/2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/07 „Wohngebiet Mittelfeldring“ gefasst. Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 28.03.2015.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 28.03.2015. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand als Erörterungstermin in Form einer Bürgerversammlung am 14.02.2015 in der Stadtverwaltung der Stadt Strausberg statt. Im Zuge des Erörterungstermins gingen keine Anregungen oder Hinweise ein, aus denen sich Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB
Mit Schreiben vom 13.04.2015 wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt.
Aus den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen ergaben sich keine Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen. Es wurden lediglich Textpassagen der Begründung zur Klarstellung von Sachverhalten ergänzt und Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Offenlagebeschluss
Der Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.09.2015 mit Beschluss
Nr. 10/175/2015 gefasst. Die Verwaltung wurde gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Die Bekanntmachung über den Offenlagebeschluss erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 10.10.2015.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB
Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 10.10.2015. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung ist mit Begründung vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt worden. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.10.2015 über die öffentliche Auslegung informiert.
Aus den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen ergaben sich keine Änderungen und Ergänzungen. Es wurden lediglich Textpassagen in die Begründung zur Klarstellung von Sachverhalten ergänzt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans soll von der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2016 gefasst werden.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31. August 2015 / 1474
- Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl. I/14, Nr. 22)

9. ANHANG

9.1 Textliche Festsetzungen

ausschließlich für den Bereich der 1. Änderung
Die bisher für diesen Bereich geltenden textlichen Festsetzungen treten außer Kraft.

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

1. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
   (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

3. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 18 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des unteren Bezugspunktes liegt bei 76,00 m ü. DHHN.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

<u>Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen</u>

5. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung nur an einer Grundstücksgrenze zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Fahrbahnkante haben, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Einfriedungen und Anlagen für regenerative Energien. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen 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. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem mittleren Straßenniveau, durchsehbar und mit senkrechter Einteilung oder als Hecken zulässig. Hinter den Hecken sind Drahtgitterzäune gleicher Höhe in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zulässig. Sonstige Einfriedungen, die nicht zum Straßenland abgrenzen, sind als Hecken auszuführen und dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem mittleren Straßenniveau nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Pflanzbindungen

8. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der Baumart Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität 12/14 STU auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Weitere Arten für darüber hinausgehende Anpflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, ist der Baum in einem Abstand von 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)

9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den GEe-Gebieten sind pro angefangene 55 m² Anpflanzungsfläche 20 Sträucher und ein Laubbaum in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

11. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) 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. m. § 1a Abs. 2 BauGB)

12. CEF-Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind auf den Flurstücken 1635 und 1651 der Flur 16 Gemarkung Strausberg Reptilienburgen zu errichten. Zur Anlage des Reptilienlebensraums sind drei Bodengruben von je 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche anzulegen und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis 0,5 m über Geländeoberkante zu verfüllen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Immissionsschutz

13. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) östlich der Waldfläche sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.2 Hinweise

Bauanzeigeverfahren

Bei Bauanzeigeverfahren hat der Bauherr gem. § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die Zustimmung der Luftfahrtbehörde parallel zur Bauanzeige selbst einzuholen. Die Bauantragsunterlagen sind bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Mittelstraße 9 in 12529 Schönefeld zur Zustimmung nach § 17 LuftVG einzureichen.

Verkehrslandeplatz Strausberg

1. Die Entfernung zwischen Flugplatzbezugspunkt des VLP Strausberg und dem Standort des Vorhabens beträgt ca. 625 m. Der VLP Strausberg verfügt über einen beschränkten Bauschutzbereich. Das ausgewiesene Planvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe der Schwelle 05 der Start- und Landebahn 05/23, der Anfluglinie und teilweise im Bereich der seitlichen Übergangsfläche des VLP Strausberg. Die seitlichen Übergangsflächen schließen an die seitlichen Begrenzungslinien des Streifens bzw. der An- und Abflugflächen an. Die max. zulässigen Bauhöhen betragen hier von 80,2 m ü. NN auf 125,2 m ü. NN ansteigend.

Gem. § 17 LuftVG darf die zur Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung der Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilen. Eine konkrete Beurteilung der im Vorhabengebiet geplanten Anlagen / Gebäude kann aus luftrechtlicher Sicht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2. Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Deshalb wird angeregt, Aufenthaltsräume baulich so zu gestalten, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet. Dieser Punkt ist im einzelnen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und aufgrund des Vorhabenstandortes der geplanten Bauwerke von der zuständigen Behörde in die künftigen Genehmigungsbescheide zu übernehmen.

3. Diese Zustimmungs- / Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Hindernisse. D.h. die Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten sind der Luftfahrtbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in geeigneter Weise 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 und / oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 und § 37 Brandenburgisches Abfallgesetz vom 06.06.1997)

Müllentsorgung

Die künftigen Bewohner des Gebiets tragen dafür Sorge, dass die auf den Grundstücken aufgestellten Abfallbehälter am Abholtag gemäß der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Märkisch Oderland von Ihnen selbstständig an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Abholung durch den Entsorgungsbetrieb bereit gestellt werden.

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/07 „Wohngebiet Mittelfeldring“ und der gegenständlichen 1. Änderung gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Strausberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 41/07 „Wohngebiet Mittelfeldring“ und der Bereich der 1. Änderung liegen innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Strausberg. Für das Plangebiet gilt damit die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 19.07.2012 und hier u. a. das Verbot zur Errichtung von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme sowie das Verbot zur Verwendung von Recyclingbaustoffen für die Herstellung von wasserdurchlässig befestigten Verkehrsflächen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Berücksichtigung der Schutzzeit
Durchführung notwendiger Rodungen in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., so dass eine Beeinträchtigung während der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase anderer Arten (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.) vermieden werden kann.

Berücksichtigung des Brutgeschäfts gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten
Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden, noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen. Vor Durchführung der Rodungsmaßnahmen bedarf es einer fachkundigen Kontrolle.

Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten
Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten sind zur Sicherung des Brutplatzangebotes und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.
Für die ggf. betroffenen Bruthöhlen sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1 - 2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen in den verbleibenden Gehölzflächen an der vom Erschließungsverkehr abgewandten Seite anzubringen und zu unterhalten. Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Rodung zur Verfügung stehen bzw. angebracht werden. Die Abstimmung der Anzahl und der konkreten Orte erfolgt dann mit der zuständigen Naturschutzbehörde anhand der konkret festgestellten Anzahl an betroffenen Baumhöhlen.

Schutz von Zauneidechsen

Um die baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden werden angrenzend an die geplanten Baugebiete reptiliensichere Schutzzäune errichtet, die ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich verhindern. Nach Errichtung der Schutzzäune ist das Baufeld nach Zauneidechsen abzusuchen. Die aufgefundenen Tiere werden in die zu errichtenden Ausweichlebensräume (Reptilienburgen) umgesetzt.

Bauanzeigeverfahren (zusätzlich für den Bereich der 1. Änderung)

Soweit auf Wunsch des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren nach § 58 Abs. 1 BbgBO durch

geführt wird, gilt § 12 Abs. 2 S. 4 LuftVG: Sehen landesrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrsrechtlichen Erwägungen.
Die Genehmigung ist durch den Bauherrn unmittelbar bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.
Die Frist des § 58 Abs. 3 S.1 BbgBO ist grundsätzlich unproblematisch, da das Genehmigungserfordernis nach § 12 Abs. 2 S. 4 LuftVG von den Regelungen des § 58 BbgBO unberührt bleibt. Das Bauanzeigeverfahren entfaltet keine Konzentrationswirkung im Sinne des § 67 Abs. 1 S. 2 BbgBO (vgl. Nr. 58.1 VVBbgBO).

9.3 Pflanzliste (Empfehlung)

Bäume

<u>großkronige Arten</u>

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

<u>klein- und mittelkronige Arten</u>

Obstgehölze	in Arten und Sorten,
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

9.4 Gestaltungsplan

9.5 Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 41/07 „ Wohngebiet Mittelfeldring“ der Stadt Strausberg

TF Nr.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	TF Nr.	1. Änderung
1	In den allgemeinen Wohngebieten 1 - 2 (WA 1, WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*	1	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO*
2	In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)*	2	In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO*
3	Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 11 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des Bezugspunktes liegt bei 76,00 m ü. DHHN. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*	3	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4	In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 18 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des Bezugspunktes liegt bei 76,00 m ü. DHHN. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*	4	In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 18 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des unteren Bezugspunktes liegt bei 76,00 m ü. DHHN. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*

5	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie auf den Flächen, die zwischen den Verlängerungen der Baugrenzen liegen und einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V .m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*		5	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO*)
6	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze und Einfriedungen. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen 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. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)*		6	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Fahrbahnkante haben, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Einfriedungen und Anlagen für regenerative Energien. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen 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. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)*
7	Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem mittleren Straßenniveau, durchsehbar und mit senkrechter Einteilung oder als Hecken zulässig. Hinter den Hecken sind Drahtgitterzäune gleicher Höhe in einem Abstand von 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sonstige Einfriedungen, die nicht zum Straßenland abgrenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem mittleren Straßenniveau nicht überschreiten. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)*		7	Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem mittleren Straßenniveau, durchsehbar und mit senkrechter Einteilung oder als Hecken zulässig. Hinter den Hecken sind Drahtgitterzäune gleicher Höhe in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zulässig. Sonstige Einfriedungen, die nicht zum Straßenland abgrenzen, sind als Hecken auszuführen und dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem mittleren Straßenniveau nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)
8	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Geh- und Radweg sind in der Fläche A mindestens 20 Laubbäume in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 38 BbgNRG)*		--	Entfällt

9	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück ein Laubbaum in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken, die an die private Grünfläche grenzen, ist der Baum innerhalb der Grünfläche zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen sowie auf den Baugrundstücken, die sowohl an öffentliche Straßenverkehrsflächen als auch an die private Grünfläche angrenzen, ist der Baum in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Als straßenbegleitende Baumart ist Feld-Ahorn (Acer campestre), innerhalb der Grünfläche Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus) zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)*		8	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der Baumart Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität 12/14 STU auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Weitere Arten für darüber hinausgehende Anpflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen ist, der Baum in einem Abstand von 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)
10	Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen in den GEe-Gebieten sind pro angefangene 55 m² Anpflanzungsfläche 20 Sträucher und ein Laubbaum in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*		9	Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den GEe-Gebieten sind pro angefangene 55 m² Anpflanzungsfläche 20 Sträucher und ein Laubbaum in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
11	Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der privaten Grünfläche sind in der Fläche B insgesamt 5 Laubbäume der Arten Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus) in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. Nach Festsetzung Nr. 9 anzupflanzende Bäume werden angerechnet. Abweichend von § 37 BbgNRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)*		--	Entfällt

12	Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in den Flächen C, D und E die geschützten Spitz- und Bergahorne zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*	--	Entfällt
13	Im Plangebiet sind die nicht-überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*	10	Im Plangebiet sind die nicht-überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
14	In den allgemeinen Wohngebieten 1 - 2 (WA 1, WA 2) 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. m. § 1a Abs. 2 BauGB)*	11	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) 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. m. § 1a Abs. 2 BauGB)
15	CEF-Maßnahme: Innerhalb der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Reptilienburgen zu errichten. Zur Anlage des Reptilienlebensraums sind drei Bodengruben von je 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche anzulegen und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis 0,5 m über Geländeoberkante zu verfüllen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)*	12	CEF-Maßnahme: Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind auf den Flurstücken 1635 und 1651 der Flur 16 Gemarkung Strausberg Reptilienburgen zu errichten. Zur Anlage des Reptilienlebensraums sind drei Bodengruben von je 0,5 m Tiefe und 25 m² Grundfläche anzulegen und schichtweise mit Holz (Wurzelstubben, Ästen, Brennholz), Bruchsteinen, Holzhackschnitzel und grobem Schotter bis 0,5 m über Geländeoberkante zu verfüllen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)*
16	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) östlich der Waldfläche sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) herzustellen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*	13	In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) östlich der Waldfläche sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) herzustellen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

17	Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zu Gunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträ-ger zu belasten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*		--	Entfällt