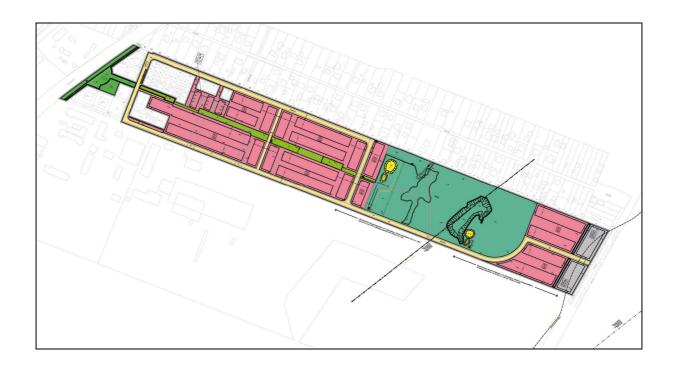


# **Stadt Strausberg**

# Bebauungsplan 41/07 "Wohngebiet Mittelfeldring"

# Begründung Satzungsexemplar



# 21. Mai 2013

Stadtverwaltung Strausberg Fachgruppe Stadtplanung Hegermühlenstraße 58 15344 Strausberg

> Bearbeitung ABA Marktstraße 8 - 9 13597 Berlin

# **INHALT**

1.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
1.1	Allgemein	4
1.2	Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Lage und Einbindung	
2.3	Natur und Landschaftshaushalt	
2.4	Schutzgebiete	
2.5	Verkehrsanbindung	
2.6	Eigentumsverhältnisse	
2.7	Denkmalpflege	
2.8	Planungsrechtliche Beurteilung	
3.	Planerische Ausgangssituation	1/
<b>3.</b> 3.1	Raumordnung und Landesplanung	
3.1 3.2	Landschaftsprogramm Brandenburg	
3.2 3.3	Flächennutzungsplan	
3.4	Landschaftsplan	
	·	
4.	Planungsziele	16
4.1	Städtebauliches Konzept	16
4.2	Verkehrliche Erschließung	
4.3	Technische Erschließung	17
4.4	Immissionsschutz	19
5.	Planinhalte und Festsetzungen	20
5.1	Art und Maß der Nutzung	20
5.1.1	Art der Nutzung	
5.1.2	Maß der Nutzung	
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen	
5.2.1	Bauweise	
5.2.2	Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen	22
5.3	Erschließung	23
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
5.5	Private, öffentliche Grünfläche	
5.6	Pflanzbindungen	24
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	
	Boden, Natur und Landschaft	
5.8	Flächen für Wald / Waldumwandlung	
5.9	Immissionsschutz	
5.10	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
5.11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	
5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.13	Kennzeichnungen	
5.14	Flächenbilanz	30
6.	Auswirkungen der Planung	30
6.1	Auswirklungen auf dem Wohnungsmarkt	30
6.2	Wohnfolgebedarf	

6.3	Artenschutzrechtliche Regelungen	31
6.4	Berücksichtigung der Belänge von Natur und Landschaft	37
6.5	Eingriffsermittlung und -bewertung	
6.6	Maßnahmen	
6.7	Verkehrliche Auswirkungen	44
6.8	Auswirkungen auf den Haushalt	44
7.	Verfahren	45
8.	Rechtsgrundlagen	48
9.	Anhang	48
9.1	Textliche Festsetzungen	48
9.2	Hinweise	51
9.3	Pflanzliste (Empfehlung)	
9.4	Testentwurf (Ausschnitt aus dem Gesamtplan)	

# Verzeichnis Planzeichnungen

Plan 1: Planzeichnung B-Plan Plan 2: Planzeichnung Biotop- und Nutzungstypen

#### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

#### 1.1 Allgemein

Die Stadt Strausberg führt das seit Sommer 2009 ruhende Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 41/07 "Wohngebiet Mittelfeldring" 2. Entwurf weiter.

Anlass für die Aufstellung/Weiterführung des Bebauungsplans 41/07 "Wohngebiet Mittelfeldring" 2. Entwurf ist die geplante Entwicklung, die den Standort für innenstadtnahe Baugrundstücke qualifizieren und erschließen soll. Die Schaffung weiterer Angebote für den Einfamilienhausbau entspricht der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Strausberg, den Bevölkerungsrückgang durch positive Ergebnisse bei den Bemühungen um Zuwanderer verlangsamen zu können.

Das Plangebiet zwischen der S-Bahntrasse 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.

Der 1995 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Mittelfeld" (VEP 10/93), der eine verdichtete Wohnbebauung in Kombination mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung am östlichen Plangebietsrand vorsah, wurde nur im westlichen Teilbereich des Mittelfeldes realisiert. Die Satzung über den VEP 10/93 wurde im Jahr 2004 aufgehoben.

Die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung wurde auf der Grundlage des noch rechtskräftigen VEP 10/93 errichtet. Ein Nachverdichten in den bestehenden Baulücken ist gem. § 34 BauGB zulässig.

#### 1.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet der Stadt Strausberg und in unmittelbarere Nachbarschaft zu bebauten Gebieten handelt es sich bei dem Vorhaben 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 liegt 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).

Beide Voraussetzungen treffen im vorliegenden Fall zu, so dass kein Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB für das weitere Planverfahren vorliegt.

#### 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 die S-Bahntrasse das Gebiet und

südlich grenzt das Plangebiet an den ehemaligen Bundeswehrstandort "Am Mühlenweg" an, der mittelfristig ebenfalls für eine Umnutzung vorgesehen ist.

Aus der B-Planfläche wurden die im westlichen Planbereich vorhandenen, bebauten Flurstücke sowie die noch unbebauten Flächen, für die Baurecht gem. § 34 BauGB besteht, herausgelöst.

Das Plangebiet liegt in der Flur 16 der Gemarkung Strausberg am Mittelfeldring. Der Geltungsbereich des 2. Entwurfs umfasst folgende Flurstücke der Flur 16: 364/3, 843, 844 tlw., 845, 882 - 901, 903 - 917, 982 - 984 und weist eine Fläche von ca. 125.205 m² (ca. 12,5 ha) auf.

#### 2.2 Lage und Einbindung

Das Plangebiet liegt ca. 300m östlich der Altstadt von Strausberg. Das Gebiet erstreckt sich ca. 1.000 m in Ost-West-Richtung in einer Breite von ca. 150 m. Der Umgriff des B-Plans bildet damit im Wesentlichen ein lang gestrecktes Rechteck. Am westlichen Gebietsrand sind auf der Grundlage des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt 7 mehrgeschossige Wohngebäude sowie 7 Doppelhäuser und 18 Reihenhauseinheiten errichtet worden, die nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Diese Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Die in diesem Bereich noch vorhandenen Baugruben, die mittlerweile bewachsen sind, sowie Parzellierungen, die im Bereich der Reihenhäuser durchgeführt worden sind, lassen den Schluss zu, dass bereits geplante Baumaßnahmen teilweise zwar begonnen worden sind, aber in einem frühen Stadium gestoppt worden sind und nicht mehr durchgeführt wurden. Demgegenüber ist die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets und die mediale Erschließung in großen Teilen fertig gestellt worden und in Benutzung. Die Straße "Mittelfeldring" beschreibt in der westlichen Hälfte des Plangebiets einen geschlossenen Ring, der in der östlichen Gebietshälfte zunächst südlich der bestehende Waldfläche weitergeführt wird, um dann ca. mittig im Gebiet verlaufend in die Straße "Am Flugplatz" einzumünden.

#### 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.

Im Bereich der früheren, heute mit Wald bestockten, Sandgrube sind die Bodenverhältnisse aufgrund von Abgrabungen und der Altablagerung von hauptsächlich Asche, Schlacke, Haus- und Sperrmüll stark anthropogen verändert. Die Altlastenverdachtsfläche / Altablagerung wird im Altlastenkataster der Kreisverwaltung mit der Bezeichnung "Aschegrube am Hufenweg" geführt. Von der Altablagerung im gegenwärtigen Zustand geht für die geplante

Bebauung keine Gefahr aus. Die Fläche gilt als gesicherte Deponie ohne Gefährdungspotential.

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 sub-kontinental 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 westlich und 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. An Gehölzaufwuchs sind die Kiefer (*Pinus sylvestris*), Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides, A. pseudoplatanus*), Silber-Pappel (*Populus alba*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*) zu finden. Bestände, die durch die Dominanz der Quecke geprägt sind, wurden den Quecken Pionierfluren zugeordnet (03221), Bestände die von Landreitgras geprägt sind den Landreitgrasfluren (03210).

Nitrophile Staudenfluren treten partiell insbesondere auf nährstoffreichen Ablagerungen von Gartenabfällen auf. Diese sind meist durch die Dominanz der Brennnessel (*Urtica dioica*) teilweise auch durch Topinambur (*Helianthus tuberosus*) geprägt (03243). Jüngere Ablagerungen sind durch einjährige Ruderalfluren mit Glanz-Melde (*Atriplex nitens*) und Zurückgebogenem Fuchsschwanz (*Amaranthus retroflexus*) gekennzeichnet (03234). Ein Bestand des Japanischen Staudenknöterichs (*Reynoutria japonica*) wurde den sonstigen ruderalen Staudenfluren zugeordnet (03249).

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird von spontan aufgewachsenen Waldbeständen, die überwiegend durch die Kiefer (Pinus sylvestris) geprägt sind eingenommen. Die Waldbestände haben sich im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube entwickelt und stocken auf stark reliefiertem Untergrund. Die Bestände werden, da sie nicht forstlich begründet sind Kiefernwäldern trockenwarmer Standorte (08210) zugeordnet. Neben der Kiefer sind in der Baumschicht Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer

pseudoplatanus) und vereinzelt auch die Winter-Linde (*Tilia cordata*) vertreten. Die Krautschicht ist teilweise durch Arten der nährstoffarmen trocken-warmen Kiefernwälder wie Schafschwingel (*Festuca brevipila*), Mausohr Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und Grasnelke (*Armeria elongata*) charakterisiert. In weiten Teilen wird die Krautschicht jedoch auch durch nitrophile Stauden wie Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), Ruprechtsstrochschnabel (*Geranium robertianum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stadt-Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedris*) bestimmt. Stellenweise sind Moose insbesondere Rotstengelmoos (*Pleurozium schreberi*) vorherrschend.

Jüngere, überwiegend durch Stangenholz geprägte Bestände sind als Kiefern-Vorwälder kartiert worden (082819). Weitere Vorwälder werden durch die Robinie aufgebaut (082814). Kleinflächig sind in das Waldgebiet Sandtrockenrasen eingestreut. Kennartenarme Bestände mit Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) sind als Sandtrockenrasen (05121), Bestände, die durch Schaf-Schwingel (*Festuca brevipila*), Grasnelke (*Armeria maritima*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) und weitere Arten der Trockenrasen bestimmt sind, sind als Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen (0512121) aufgenommen worden.

In den Randbereichen der Kiefernwälder sind Gebüsche aus heimischen Arten wie Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) bzw. nicht heimischen Arten wie Flieder (*Syringa vulgaris*) vertreten (071031/071032). Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist mittig innerhalb der Ruderalfluren eine lückige aus Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides, A. pseudoplatanus*) aufgebaute Baumreihe ausgebildet.

Die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) ist nach der Roten Liste Brandenburgs als "gefährdet" eingestuft, die Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*) ist der Kategorie "V" (Vorwarnstufe) zugeordnet. Die Grasnelke (*Armeria maritima*) ist nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

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 Waldflächen zu.

Nach Einschätzung der selektiven Kartierung des LUGV von 2007 sind die Offenflächen im Osten des Geltungsbereichs ebenfalls als gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 32 BbgNatSchG geschützt aufzufassen. Der Einschätzung wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung von 2008 nicht gefolgt. In Verbindung mit einer erneuten Begehung im Frühjahr 2013 ist der Status in Abstimmung mit der UNB zu klären.

Der entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Strausberg geschützte Baumbestand ist in der u. st. Tabelle wiedergegeben.

#### Geschützter Baumbestand

Nummer	Botanischer Name	Deutscher Name	Kronendurch- messer	Stammumfang in m
1	Acer platanoides	Spitzahorn	7	0,45-0,55
2	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	19	1,30
3	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	13	2,57
4	Acer platanoides	Spitzahorn	13	2,45
5	Acer platanoides	Spitzahorn	7	1,25

Nummer	Botanischer Name	Deutscher Name	Kronendurch- messer	Stammumfang in m
6	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	7	1,25
8	Acer platanoides	Spitzahorn	15	2,20
9	Acer platanoides	Spitzahorn	7	0,25/0,54
10	Acer platanoides	Spitzahorn	8	0,50/0,62
11	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	14	2,30
12	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	11	1,76
13	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18	2,43
14	Acer platanoides	Spitzahorn	14	1,90
15	Acer platanoides	Spitzahorn	14	2,02
16	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	11	0,37/0,80/0,80/0,83/0,88
17	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15	1,56
18	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15	2,42
19	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	14	1,54
20	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15	2,50
21	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	13	1,48
22	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	8	0,33/0,44/0,45/0,48/0,50/ 0,54
23	Picea abies	Gemeine Fichte	5	0,71
24	Picea abies	Gemeine Fichte	4	0,61
25	Picea abies	Gemeine Fichte	5	0,47/0,49/0,56
26	Picea abies	Gemeine Fichte	4	0,71
27	Picea abies	Gemeine Fichte	5	0,60
28	Picea abies	Gemeine Fichte	6	0,57
29	Acer platanoides	Spitzahorn	15	2,39
30	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15	1,84
31	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15	1,77
32	Acer platanoides	Spitzahorn	15	1,74
33	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	17	2,39
34	Quercus robur	Stieleiche	17	1,36/1,60
35	Quercus robur	Stieleiche	7	0,68
36	Quercus robur	Stieleiche	6	0,55
37	Quercus robur	Stieleiche	7	0,22/0,32/0,36/0,41/0,58/ 0,71
38	Quercus robur	Stieleiche	11	1,79
39	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	11	2,37
40	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10	1,93
41	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	11	1,94
42	Pinus sylvestris	Waldkiefer	7	1,10
43	Pinus sylvestris	Waldkiefer	6	1,20
44	Acer platanoides	Spitzahorn	9	0,42/0,58/0,63/0,65
45	Pinus sylvestris	Waldkiefer	7	1,05
46	Acer platanoides	Spitzahorn	7	0,45/0,45/0,55/0,59
47	Acer platanoides	Spitzahorn	7	0,50/0,51
48	•	Waldkiefer	5	
49	Pinus sylvestris	Waldkiefer	5	0,84
50	·	+		·
	Pinus sylvestris	Waldkiefer	5	0,89
51				0.03
41 42 43 44 45 46 47 48 49 50	Acer pseudoplatanus Pinus sylvestris Pinus sylvestris Acer platanoides Pinus sylvestris Acer platanoides Acer platanoides Pinus sylvestris Pinus sylvestris Pinus sylvestris	Bergahorn Waldkiefer Waldkiefer Spitzahorn Waldkiefer Spitzahorn Spitzahorn Waldkiefer Waldkiefer Waldkiefer	11 7 6 9 7 7 7 5 5	1,94 1,10 1,20 0,42/0,58/0,63/0,65 1,05 0,45/0,45/0,55/0,59 0,50/0,51 0,62/0,73 0,84 0,5

Nummer	Botanischer Name	Deutscher Name	Kronendurch-	Stammumfang in m
			messer	
53	Picea abies	Gemeine Fichte	6	0,93
54	Acer platanoides	Spitzahorn	9	0,23/0,41/0,43/0,53/0,57/ 0,58/0,58/0,62
55	Betula pendula	Sand-Birke	8	1,29
56	Betula pendula	Sand-Birke	6	0,93
57	Betula pendula	Sand-Birke	9	1,39
58	Betula pendula	Sand-Birke	6	0,89
59	Betula pendula	Sand-Birke	6	0,8
60	Betula pendula	Sand-Birke	8	0,94
61	Larix decidua	Europäische Lärche	7	1
62	Tilia cordata	Winterlinde	7	0,71
63	Juglans regia	Walnuss	8	0,81
64	Pinus sylvestris	Waldkiefer	11	1,45
65	Betula pendula	Sand-Birke	6	0,26/0,71

#### Fauna

In Abstimmung mit der Untern Naturschutzbehörde erfolgten faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen der Vögel und zum Vorkommen der Zauneidechse.

# Vögel

#### Methode

Bei insgesamt 5 Begehungen wurden die Reviere bzw. Brutplätze der Vögel erfasst. Neben Revier anzeigenden Merkmalen wie warnende sowie Futter- und Nistmaterial tragende Altvögel, war das hauptsächliche Kriterium für die Ausweisung eines Revieres der Reviergesang eines Männchens bei mindestens zwei aufeinander folgenden Begehungen im Abstand von wenigstens 7 Tagen. Zusätzlich wurde im Bereich der Bäume auf der westlichen Brachfläche gezielt nach Nestern bzw. Bruthöhlen gesucht. Die Begehungen fanden am 08.04., 25.04., 08.05, und 23.05. und Anfang Juni im Jahr 2013 in den frühen Morgenstunden zwischen 5 und 10 Uhr bei überwiegend sonnigem Wetter und geringer Windstärke statt, da unter diesen Bedingungen Vögel ihre Aktivität am besten entfalten.

#### Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen darunter 20 Brutvögel. 22 Arten traten als Nahrungsgäste auf (siehe u. st. Tab.). Die Brutstandorte bzw. Reviere sind in Karte "Faunistische Kartierungen" eingetragen. Unter den nachgewiesenen Brutvögeln stehen Gartenrotschwanz und Baumpieper auf der Vorwarnliste von Brandenburg.

In einem Ahornbaum der Baumreihe auf der westlichen Brachfläche des Planungsgebietes wurde eine Bruthöhle des Gartenrotschwanzes erfasst. Ein weiteres Revier findet sich am Rand des Kiefernwaldes in der Nähe von Grundstücken mit Einzelhausbebauung im Übergang zur Brachfläche im Osten des Planungsgebiets. Der Gartenrotschwanz siedelt bevorzugt in Bereichen mit lockerer Bebauung, u. a. auch Kleingartenanlagen. Der Bestand des Gartenrotschwanzes wird in Berlin und Brandenburg auf 8.500 bis 12.400 Reviere geschätzt, der langfristig als abnehmend eingestuft wird. Die Ursachen der Abnahmetendenz sind bisher nicht eindeutig ersichtlich (ABBO, 2011).

Ebenfalls auf der Brachfläche im Osten befindet sich am Rande des Kiefernaufwuchses ein Revier des Baumpiepers. Laut ABBO, 2011 belegen die Monitoringdaten seit Mitte der

1990er Jahre eine starke kontinuierliche Bestandsabnahme um gut 50% auf derzeit 40.000 bis 60.000 BP bzw. Reviere in Berlin und Brandenburg. Ursachen hierfür könnten eine ständige Zunahme der Kraut- und Strauchschicht in den Forstflächen und negative Beeinträchtigungen des Winterquartiers des Langstreckenziehers sein.

Mit jeweils drei Revieren waren Mönchsgrasmücke und Fitis die häufigsten Brutvögel im Untersuchungsgebiet. Vom Fitis fand sich ein Revier in der Baumreihe auf der westlichen Brachfläche und zwei Reviere am nördlichen und südlichen Rand des Kiefernwaldes. Die Reviere der Mönchsgrasmücke wurden ebenfalls in den Randbereichen des Kiefernwaldes ausfindig gemacht. Im Bereich des Kiefernwaldes brüten außerdem noch die Blaumeise mit zwei Revieren sowie Amsel, Sumpfmeise, Tannenmeise, Haubenmeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zilpzalp, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Buchfink und Eichelhäher mit jeweils einem Revier. Im Übergang vom Kiefernwald zum Siedlungsrand besteht ein Revier des Grünfinks. Auf der westlich gelegenen Brachfläche wurde im Gehölzaufwuchs in der Nähe des Kiefernwaldes ein Revier der Dorngrasmücke festgestellt und am südlichen Rand der Brache findet sich in der Pappelbaumreihe südlich des Mittelfeldrings ein Revier der Nachtigall. Auf der östlichen Brachfläche findet sich im Bereich einer Aufschüttung ein Revier der Goldammer als Offenlandbewohner.

Im Bereich der Brachflächen waren Star, Mehl- und Rauchschwalbe, Elster, Hausspatz, Feldspatz und Türkentaube häufige Nahrungsgäste, an den Baumgruppen und Baumreihen wurde außerdem häufig der Kleiber beobachtet. Über der östlichen Brachfläche rüttelte an zwei Terminen ein Turmfalke. Im Kiefernwald kamen Buntspecht, Grünspecht, Kolkrabe als häufigere Nahrungsgäste und an einzelnen Begehungen Waldlaubsänger, Pirol, Mäusebussard und Gartenbaumläufer vor.

Unter den Nahrungsgästen ist die Rauchschwalbe in Brandenburg gefährdet. Der Pirol und Feldspatz stehen sowohl landes- als auch deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Turmfalke, Mäusebussard und Grünspecht sind nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

#### Zusammenfassende Bewertung

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen darunter 20 Brutvögel. 22 Arten traten als Nahrungsgäste auf.

Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvögel sind in Brandenburg ungefährdet und meist häufig. Lediglich der Gartenrotschwanz und der Baumpieper stehen in Brandenburg auf der Vorwarnliste.

Vögel im Untersuchungsgebiet (Brutvögel sind fett gedruckt)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote- Liste BB 2008	Rote Liste D 2007	BNat SchG § 7	EU- Vogel- schutz- RL	Status (Mit Anzahl der Reviere (R) und Nester bzw. Brut- höhlen (N)
Amsel	Turdus merula			§		B (1 R)
Bachstelze	Motacilla alba			§		Ng
Baumpieper	Anthus trivialis	V		§		B (1 R)
Blaumeise	Parus caeruleus			§		B (2 R)
Buchfink	Fringilla coelebs			§		B (1 R)
Buntspecht	Dendrocopos major			§		Ng
Dorngrasmücke	Sylvia communis			§		B (1 R)
Eichelhäher	Garrulus glandarius			§		BV (1 R)
Elster	Pica pica			§		Ng

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote- Liste BB 2008	Rote Liste D 2007	BNat SchG § 7	EU- Vogel- schutz- RL	Status (Mit Anzahl der Reviere (R) und Nester bzw. Brut- höhlen (N)
Feldsperling	Passer montanus	V	V	§		Ng
Fitis	Phylloscopus trochilus			§		B (3 R)
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla			§		Ng
Gartengrasmücke	Sylvia borin			§		Ng
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	V		§		B (1 N, 1 R)
Goldammer	Emberiza citrinella			§		B (1 R)
Grünfink	Carduelis chloris			§		B (1 R)
Grünspecht	Picus viridis			§		Ng
Haubenmeise	Parus cristatus			§		B (2 R)
Hausspatz	Passer domesticus			§		Ng
Haustaube	Columba livia domestica			§		Ng
Heckenbraunelle	Prunella modularis			§		B (1 R)
Kleiber	Sitta europaea			§		Ng
Kolkrabe	Corvus corax			§		Ng
Kohlmeise	Parus major			§		B (1 R)
Kuckuck	Cuculus canorus		V	§		Ng
Mehlschwalbe	Delichon urbicum		٧	§		Ng
Mäusebussard	Buteo buteo			§§		Ng
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla			§		B (3 R)
Nachtigall	Luscinia megarhyn- chos			§		B (1 R)
Nebelkrähe	Corvus corone cornix			§		Ng
Pirol	Oriolus oriolus	V	V	§		Ng
Rotkehlchen	Erithacus rubecula			§		B (1 R)
Ringeltaube	Columba palumbus			§		B (1 R)
Rauchschwalbe	Hirunda rustica	3	V	§		Ng
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus			§		Ng
Star	Sturnus vulgaris			§		Ng
Sumpfmeise	Parus palustris			§		B (1 R)
Tannenmeise	Parus ater			§		B (1 R)
Türkentaube	Streptopelia decaocto			§		Ng
Turmfalke	Falco tinnunculus	V		§§		Ng
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix			§		Ng
Zilpzalp	Phylloscopus collybita			§		B (1 R)

Rote Listen: Rote Liste des Landes Brandenburg (BB) (2008); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (D) (2007) V: Vorwarnliste, 3: gefährdet.

B: Brutvogel, Ng: Nahrungsgast BV: Brutverdacht

BNatSchG § 7: §: besonders geschützt, §§: streng geschützt EU-Vogelschutzrichtlinie: In Anhang I (Stand 2009) aufgeführt

Der Kiefernwald mit seinen Lichtungen und Randbereichen zu den Brachflächen hat für Brutvögel eine mittlere Bedeutung. Die relativ strukturreichen Baumgruppen und Baumreihen auf der westlich gelegenen Brachfläche haben für Brutvögel ebenfalls eine mittlere Bedeutung. Während der Untersuchungen konnte dort zwar nur eine Bruthöhle vom Gartenrotschwanz ausgemacht werden jedoch bieten die höhlenreichen Bäume ein mittleres Potential für Höhlenbrüter. Die Brachflächen werden von vielen Nahrungsgästen aufgesucht, sind jedoch für Brutvögel eher von geringerer Bedeutung.

#### Reptilien - Zauneidechse

Methode

Das Gebiet wurde zur Erfassung der in Brandenburg sowie auch bundesweit gefährdeten

und nach Anhang IV FFH-RL streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) an drei Terminen per Sicht langsam abgegangen. Die Begehungen fanden bei überwiegend sonnigem Wetter vormittags statt. Die meisten Tiere haben dann ihre Nachtverstecke verlassen um sich zu sonnen und sind somit am besten sichtbar, bevor sie sich nach dem Jagen bei Eintritt der Mittagshitze wieder im Schutz der Vegetation aufhalten. Die Begehungen wurden am 24.04., 07.05. und 23.05. im Jahr 2013 durchgeführt. Die Witterung war am 24.04. zunächst teilweise bewölkt, dann sonnig und unbewölkt bei ca. 15°C, am 07.05. unbedeckt sonnig, bei ca. 18 - 22°C, und am 23.05. bedeckt mit sonnigen Aufheiterungen bei ca. 13 - 16°C.

#### Ergebnisse

Die Fundorte der Zauneidechse sind mit Angabe des Begehungstermins in der Karte "Faunistische Kartierungen" dargestellt.

Am 24.04.2013 wurden insgesamt 11 Exemplare angetroffen. Davon waren 8 Exemplare subadult sowie ein mit grün gefärbten Flanken zur Paarungszeit gut erkennbares Männchen und zwei Weibchen. Die Fundorte konzentrierten sich in der sandigen Grube im Kiefernwald, am südöstlichen Rand der östlich gelegenen Brachfläche und am kürzeren quer verlaufenden Weg durch die westlich gelegene Brachfläche.

Am 07.05.2013 wurden insgesamt 41 Zauneidechsen gefunden, darunter 6 Weibchen, 6 Männchen und 29 Subadulte. Die Fundorte waren über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, d.h. es kamen innerhalb des Kiefernwaldes außer der sandigen Grube Fundorte an den Waldrändern und Lichtungen hinzu und auch auf den Brachflächen konnten deutlich mehr Tiere gefunden werden. Der Schwerpunkt der Vorkommen lag innerhalb des Waldgebietes und der östlichen Brachfläche. Auf der größeren westlichen Brachfläche fanden sich nur insgesamt sieben Tiere.

Am 23.05.2013 wurden 29 Zauneidechsen gefunden, darunter 2 Männchen, 5 Weibchen und 22 Subadulte. Mit Ausnahme der westlichen Brache konnten viele Fundorte des vorherigen Begehungstermins diesmal wieder bestätigt werden, wenn auch nicht ganz so zahlreich, weil das Wetter im Vergleich zum vorherigen Begehungstermin kühler und etwas windig war. Das gesamte Gebiet ist flächendeckend von Zauneidechsen besiedelt wobei im Bereich der Saumstrukturen des teilweise lückigen Kiefernwaldes und der östlich gelegenen Brachfläche mehr Tiere gefunden wurden. Die westlich gelegene Brachfläche ist zwar dünner besiedelt, stellt aber dennoch einen dauerhaften Lebensraum für Zauneidechsen dar.

#### Zusammenfassende Bewertung

Bei den durchgeführten drei Begehungsterminen konnten bei der ersten Begehung 11 Eidechsen, bei der zweiten Begehung 41 Eidechsen und bei der dritten Begehung 29 Eidechsen gefunden werden die über das gesamte Gebiet verteilt waren.

Die Saumstrukturen des teilweise lückigen Kiefernwaldes und die östlich gelegene Brachfläche sind dichter besiedelt, weil hier günstigere Strukturen für die Zauneidechsen wie Sonnenplätze, günstige Versteckmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Eiablage gegeben sind. Die dicht bestandenen Teile der Waldflächen haben für die Zauneidechse keine Bedeutung, da sie keine günstigen Habitatstrukturen aufweisen.

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und gilt entsprechend BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 als besonders und streng geschützt.

Zusätzlich wurden auf den lückigen Ruderalfluren im Osten des Untersuchungsgebietes und

im Bereich der ehemaligen Sandgrube Heuschrecken beobachtet und gehört. Auch für Bienen und Wespen sind diese Stellen wegen des Blütenreichtums und des teilweise grabbaren Bodens bedeutsam. Alle heimischen Bienen und Hummeln sind nach der BArtSchVO besonders geschützt.

Von den Schmetterlingen wurden in der Sandgrube bzw. auf den Ruderalfluren östlich des Waldes die nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Arten Gemeiner Bläuling (Polyommatus icarus), Kleines Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus) und Kleiner Feuerfalter (Lycaena phlaeas) angetroffen.

# 2.4 Schutzgebiete

Im B-Plangebiet 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 Wasserschutzgebietes 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.

Für die Umwandlung von Wald sowie für die Regenwasserversickerungsflächen im Wald werden bei den zuständigen Behörden Anträge auf Befreiung gestellt, für die Zustimmung bereits in Aussicht gestellt ist.

# 2.5 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den "Mittelfeldring", der bedarfsgerecht geplant und ausgebaut worden ist. Östlich bindet der "Mittelfeldring" über einen leistungsfähig erstellten Knoten in die Straße "Am Flugplatz", die als Hauptsammelstraße klassifiziert ist, ein. Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 400m nördlich des S-Bahnhofs Strausberg-Stadt. Die vorhandene Fußwegeverbindung zum S-Bahnhof wird im Geltungsbereich ausgebaut und gesichert.

#### 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der evangelischen Kirche und eines privaten Eigentümers sowie der Stadt Strausberg.

# 2.7 Denkmalpflege

Im Gebiet 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 eine künftige Bebauung der am westlichen Gebietsrand bestehenden Baulücken (Baugruben) besteht bereits ein eigenständiges Baurecht gem. § 34 BauGB. Im daran anschließenden Plangebiet bis zur Straße "Am Flugplatz" ist eine Bebauung derzeit

nicht zulässig. Das Baurecht für diese Flächen wird durch den Bebauungsplan erst geschaffen.

#### 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

# 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB, Rechtskraft: 15.05.2009) 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat bereits mit Schreiben vom 05. November 2007 auf Anfrage die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse mitgeteilt und weiter ausgeführt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Auch zu den Zielen des damals noch in Aufstellung befindlichen Entwurfs des LEP B-B gibt es Übereinstimmung mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Strausberg.

#### 3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) für das Plangebiet u.a.:

# Schutzgut Boden

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als "größere Siedlungsfläche" ohne Formulierung von Zielsetzungen dargestellt. Für den östlichen Teil ist als Zielsetzung die nachhaltige Sicherung der Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden und insbesondere die bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden dargestellt.

#### Schutzgut Wasser

Für den westlichen als Siedlungsbereich dargestellten Teil gilt die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten durch Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz. Für den östlichen Teilbereich hat der Grundwasserschutz Priorität (Gebiet überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (>150mm/a) sowie die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

#### Schutzgut Klima

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als "größere Siedlung" (Wirkraum)" ohne Formulierung von Zielsetzungen dargestellt. Für den östlichen Teil ist als Zielsetzung die Sicherung der Luftqualität durch Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen dargestellt.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den westlichen als Siedlungsbereich dargestellten Teil gilt die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich. Für den östlichen Teil ist als Zielsetzung der Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) dargestellt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als "größere Siedlung" ohne Formulierung von Zielsetzungen ausgewiesen. Für den östlichen Teil ist als Zielsetzung die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters dargestellt.

# Schutzgut Erholung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als "größere Siedlung" ohne Formulierung von Zielsetzungen dargestellt. Für den östlichen Teil ist als Zielsetzung die Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit ausgewiesen.

Als Entwicklungsziele werden für den westlichen Teilbereich die Verbesserung der Umweltund Lebensqualität in den Siedlungsbereichen und für den östlichen Teilbereich der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden ackerbaulichen Bodennutzung dargestellt.

# 3.3 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 BauN-VO 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 vorliegende Bauleitplanung wird also gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

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

#### 3.4 Landschaftsplan

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

Für den westlichen Bereich besteht die Zielsetzung in der Erhaltung der Bodenfunktionen sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate. Bei geplanten Siedlungserweiterungen ist der Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren, Flächen des ruhenden Verkehrs sind mit halboffener Versiegelung (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Bei größeren Objekten ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über Sickermulden vorzusehen.

Für die Waldflächen im östlichen Teilbereich ist als Zielsetzung die Erhöhung der Grundwasseranreicherung formuliert. Als Maßnahmen sind der naturnahe Umbau von Nadelforsten in Laubmischwald mit einheimischen standortgerechten Baumarten des Winterlinden-Eichen-Hainbuchenwaldes sowie die Förderung standortheimischer Naturverjüngung benannt. Zudem ist hier der Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Einträgen gefordert. Bei Beseitigung von Altlasten sind belastete Böden zu sichern bzw. zu sanieren.

Für die östlichste, an die Straße "Am Flugplatz" angrenzende Teilfläche 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. Die lückige Ahorn-Reihe ist ohne Benennung spezifischer Ziele und Maßnahmen dargestellt.

#### 4. PLANUNGSZIELE

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das zugrundeliegende Nutzungskonzept soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete (WA) und an der Straße "Am Flugplatz" ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festsetzt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt.

Für die Flächen, die im Zuge des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans bereits bebaut worden sind, besteht Baurecht gem. § 34 BauGB, so dass diese Flächen aus dem Umgriff des B-Plans herausgelöst werden konnten.

Die Ausweisung der bisher nicht bebauten Siedlungsflächen im angrenzenden Bereich orientiert sich u. a. an der bestehenden Erschließung und Parzellierung, die im Zuge des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans bereits hergestellt worden ist.

In der Planung werden allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1) zur Ergänzung der am westlichen Gebietsrand befindlichen Bestandsbebauung ausgewiesen, die die vorgegebenen Strukturen der verdichteten Bauweise (Reihenhäuser) in begrenzter Form fortführen. Direkt an diese Flächen anbindend entwickelt die Planung allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2), auf denen freistehende Einfamilien- oder auch Doppelhäuser errichtet werden können. Die Baugrundstücke für die EFHs werden hier eine Fläche i. M. von ca. 500 – 600 m² aufweisen.

Östlich der bestehenden Waldfläche, die selbst nicht einer Siedlungsflächennutzung zugeführt wird, werden weitere allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2) vorgeschlagen, die durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets von der Straße "Am Flugplatz" abgeschirmt werden. Die Abgrenzung zwischen den beiden Nutzungsarten selbst wird durch die planungsrechtliche Sicherung einer ca. 5 m breiten Pflanzbindung im Gewerbegebiet erfolgen.

In den WA 2-Gebieten entwickeln sich die Baugrundstücke innerhalb zusammenhängender Flächen, die auch eine Bebauung in 2 Reihen zulassen. Die Grundstücke der zweiten Reihe werden i.d.R. über private Zufahrten an die vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Am westlichen Rand des Plangebiets wird die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe ausnahmsweise über eine Privatstrasse sichergestellt, um hier Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Weiterhin sieht der B-Plan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets mit einem in diesem Bereich geplanten Spielplatz sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor.

Diese private Grünfläche entwickelt sich in Ost-West Richtung entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der WA 2-Gebiete vom westlichen Mittelfeldring bis zur westlichen Waldkante. Die in dieser privaten Grünfläche vorhandenen Großbäume werden in die Planung integriert und bleiben somit erhalten (Ahornreihe). Die Ahornreihe soll dazu beitragen, den Charakter des Wohngebietes zu prägen.

Zur Gliederung der Siedlungsflächen wird eine zusätzliche Verkehrsverbindung, die in Nord-Süd Richtung verläuft, in die Planung aufgenommen.

# 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließungsstraße "Mittelfeldring" ist bereits vorhanden. Sie besteht aus einer etwa 5,50 bis 6,50m breiten Asphaltfahrbahn, die überwiegend von Tiefborden eingefasst ist. Die bestehenden Mängel bei der Bauausführung wurden erfasst und werden im Rahmen der Entwicklung des Gebietes beseitigt.

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. Der "Mittelfeldring" erfüllt die Funktion einer Wohnanliegerstrasse. Die Anbindung an die Straße "Am Flugplatz" wurde mit den entsprechenden Schleppkurven überprüft und erwies sich als ausreichend. Eine weitere untergeordnete Zufahrt zum B-

Plangebiet erfolgt über den Hufenweg (schmale Mischverkehrsfläche). Im Bereich der Ringstraße ist eine weitere Nord-Süd-Verbindung vorgesehen. Diese wird als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00m und einer Straßenlandbreite von 6,00m ausgebildet. Der Bau weiterer Straßen ist weder vorgesehen noch für die Erschließung erforderlich. Für erforderlich hingegen wird der Bau weiterer, straßenbegleitender Gehwege entlang eines Großteils der Straßen erachtet. Die geplanten Gehwege sollen in einer Gesamtbreite von

Großteils der Straßen erachtet. Die geplanten Gehwege sollen in einer Gesamtbreite von 2,25m (Gehwegbreite: 1,50m) erstellt werden. Im Rahmen der Herstellung der Gehwege wird die bestehende Fahrbahn im Bereich der Neubauten verengt. Durch diese Einengung der für ein Wohngebiet üppig bemessenen Fahrbahnen wird eine Verkehrsberuhigung erreicht. Beidseitige Gehwege werden nur bei beidseitiger, mit diesem Bebauungsplan geplanter Bebauung vorgesehen. Zusätzlich sollen in drei Bereichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in das Gebiet eingebracht werden:

- Kreuzungsbereiche der neugeplanten Nord-Süd Verbindungsstrasse mit den vorhandenen Erschließungsstrassen (2 Bereiche)
- Kreuzungsbereich der vorhandenen Nord-Süd Strasse süd-westlich des Waldes mit der vorhandenen Erschließungsstrasse (1 Bereich)

Durch die Maßnahmen werden die langen Straßenläufe der Ost-West Erschließungsstrassen unterbrochen und somit die Fahrzeuggeschwindigkeit herabgesetzt. Die bauliche Gestaltung dieser Kreuzungsbereiche wird voraussichtlich vorsehen, dass die Fahrbahn im jeweiligen Kreuzungsbereich auf bis ca. 3 cm unterhalb des Gehwegniveaus angehoben werden. Der Übergang erfolgt mittels für die Autofahrer erkennbarer Rampe. Die Fußgänger bewegen sich dadurch nahezu niveaugleich und die Geschwindigkeit der PKWs wird herabgesetzt. Als Schutz der Fußgänger vor abbiegenden PKWs soll der Gehweg durch Poller gesichert werden. Die Ausführung dieser Rampen kann in Asphaltbauweise oder in Pflasterbauweise mit Fugenverguss erfolgen, um ein Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund zu verhindern.

Der Geltungsbereich des B-Plans 41/07 liegt im Einzugsgebiet der neuen Brunnengalerie des Wasserwerkes Strausberg. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich weiterhin in der Trinkwasserschutzzone III B. Gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) ist somit hier eine wasserundurchlässige Versieglung der Verkehrsflächen erforderlich.

#### 4.3 Technische Erschließung

#### Trinkwasser / Abwasser

Im Plangebiet sind im Bereich der Fahrbahnen Trinkwasserleitungen der Kapazität PEHD 180x16,4 bereits vorhanden. TW Leitungen dieser Dimension werden für die vorgesehene Art und Dichte der Bebauung als völlig ausreichend angesehen. Das gesamte B-Plangebiet wird von der Straße Am Flugplatz aus mit Trinkwasser erschlossen. In der neu geplanten Nord-Süd-Verbindungsstraße ist eine weitere Trinkwasserleitung zu verlegen.

Im Großteil der Fahrbahnen des Plangebiets sind bereits Schmutzwasserkanäle mit der Nennweite DN 250 verlegt worden. Der Schmutzwasserkanal des westlichen Teils bindet an die Kanalisation im Hufenweg an. Die Kanalisation östlich der Waldfläche ist noch nicht funktionsfähig und ist über ein Pumpwerk an den nächstgelegenen Anbindpunkt, der in ca. 380 m Entfernung im westlichen Mittelfeldring vorhanden ist, anzubinden. Der südliche Mittelfeldring ist nur teilweise mit Schmutzwasserkanälen versehen, die darüber hinaus voneinander getrennt sind und gegenläufiges Gefälle aufweisen.

Um eine Schmutzwasserentsorgung der südlich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten, ist in diesem Bereich ein ca. 340m langer Schmutzwasserkanal zu bauen. Für den Leitungsbau im Mittelfeldring muss die Asphaltstraße aufgebrochen und anschließend wieder hergestellt werden.

#### **Löschwas**ser

Für die Löschwasserversorgung ist in den bisher noch unbebauten Wohngebieten ein Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48m³/h erforderlich.

Für den bereits bebauten Bereich (Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen) und für die projektierten Gewerbeflächen ist ein höherer Löschwasserbedarf von 96m³/h vorhanden.

Dieser Bedarf kann nach Aussage vom Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Auf zusätzliche Maßnahmen wie Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche kann verzichtet werden. Vom Wasserverband Strausberg-Erkner besteht zwar keine 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 120m Unterflurhydranten einzubauen. Dies ergibt ca. 5 zusätzliche Hydranten auf der vorhandenen Leitung innerhalb des Plangebietes.

#### Regenwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt vor Ort auf der Grundstücksfläche und steht somit weiterhin der Grundwasseranreicherung zur Verfügung.

Unter dem Großteil der Fahrbahnen im Plangebiet wurden bereits Regenwasserkanäle aus gerippten Kunststoffrohren zwischen DN 250 und DN 500 verlegt und an zwei Stellen Anlagen zur Regenwasserversickerung angelegt. Lediglich die Regenwasserkanalisation im Bereich der bereits bebauten Flächen im Westen des Plangebiets bindet in den Regenwasserkanal im Hufenweg ein.

Für die Flächen, die nicht in diese Kanalisation einleiten, wird nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Befreiung vom Verbot Nr. 35 der Wasserschutzbietsverordnung und damit auch eine wasserrechtliche Erlaubnis prinzipiell in Aussicht gestellt (Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 21. Dezember 2012).

Die bereits bestehenden Anlagen werden zu diesem Zweck in Versickerungsbecken in Erdbauweise mit vorgeschaltetem Absetzbecken umgebaut. Die Errichtung dieser Anlagen erfolgt innerhalb der Waldfläche an zwei Stellen und hat gem. der allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblätter ATV-DVWK-A 117 und ATV-A 166) zu erfolgen. Für die Sicherung der Erreichbarkeit dieser beiden Anlagen zu Wartungszwecken werden Geh-, Fahrund Leitungsrechte im B-Plan festgesetzt.

#### Strom

Im westlichen Bereich des Plangebiets (vorhandene Bebauung) sind im Gehwegbereich Niederspannungskabel und Beleuchtungskabel bereits verlegt worden.

Das derzeit in der privaten Grünfläche vom östlichen Rand bis zur westlichen Waldkante verlaufende Mittelspannungskabel wird in den neuen Gehweg des südlichen Teils des Mittelfeldrings verlegt. Im Bereich der neu-gebildeten Nord-Süd Straße wird das MS Kabel an die neu zu errichtende Trafostation, die direkt westlich der Straße in der privaten Grünfläche eingerichtet wird, herangeführt, um dann wieder innerhalb der neu-gebildeten Straßenfläche zum Gehweg südlicher Mittelfeldring zurück geführt zu werden. Im weiteren Verlauf wird das MS Kabel in der vorhandenen Nord-Süd Straße bis zur privaten Grünfläche geführt, um dann im Waldgebiet in die dort bereits vorhandene Trafostation einzubinden. Für die Sicherung der Erreichbarkeit des MS-Kabels sowie der beiden Trafostationen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl in der privaten Grünfläche im Bereich westlich der neuen Nord-Süd Straße als auch im Wald im B-Plan festgesetzt.

Insofern weitere Verlegungen von Niederspannungskabeln erforderlich sind, erfolgen diese im Gehwegbereich.

#### Wärmeversorgung

Das Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmevorrangsatzung von Strausberg. Im westlichen Bereich mit vorhandener Bebauung wurden im Gehwegbereich Fernwärmeleitungen verlegt. Nach Aussage der Stadtwerke Strausberg sind die Leitungen für einen Anschluss der weiteren Bebauung ausreichend dimensioniert. Im Waldgebiet kreuzt eine weitere Fernwärmeleitung, mit der ein Ringschluss erfolgen soll. Ein weiterer Ausbau

des Fernwärmenetzes in den bisher noch nicht bebauten Bereichen ist daher problemlos möglich. Abgesehen von Fahrbahnquerungen im Kreuzungsbereich können die Leitungen im Bereich der späteren Gehwege ohne Straßenaufbruch- und -wiederherstellung gebaut werden.

Als Alternative zur Fernwärmeversorgung ist auch eine Gasversorgung möglich. Im nördlich angrenzenden Baugebiet wurden nach Aussage der Stadt Strausberg Gasleitungen gelegt.

#### <u>Abfallentsorgung</u>

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.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst entwickeln sich für Bestand und Planung keinerlei Belastungen, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Die bestehenden Gebäuden sind als Wohngebäude errichtet worden und die durch den Bauleitplan überplanten Flächen werden vorrangig für Wohngebäude (allgemeine Wohngebiete) festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand werden 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 anderen 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 geplanten Gebiete östlich des Waldes (WA 2 und GEe) befinden sich demnach unterhalb der gem. DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte. Dennoch wird zur Sensibilisierung der zukünftigen Anwohner eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen. Die Lärmschutzzonen und der beschränkte Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Strausberg (VLP Strausberg) sind nachrichtlich in die Zeichnung des B-Plans übernommen worden.

#### 5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

# 5.1 Art und Maß der Nutzung

# 5.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Weiterführung bereits bestehender Nutzungen sowie gem. Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB werden für das Plangebiet überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 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.

Am östlichen Gebietsrand werden eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, die eine Abschirmung der allgemeinen Wohngebiete gegen die weiter östlich gelegenen Lärmimmissionsquellen gewährleisten. 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 Lagerhäuser, 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 ggfls. 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 1 2 (WA 1, 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 Ver-

waltungsgebäude. 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 einen geringen Teilbereich des Plangebiets durch die maximale Firsthöhe geregelt.

Für die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) im Bereich der bereits parzellierten aber noch nicht bebauten Grundstücke wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um die bestehenden Vorgaben (Parzellierung der Grundstücke) umsetzen zu können. Denkbar ist an dieser Stelle allerdings auch die Errichtung von Doppel- oder auch Kettenhäusern.

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 Vollgeschosse leitet sich für die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) aus den Vorgaben der bereits bestehenden Gebäude ab, für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) wird eine maximal zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen als ausreichend und städtebaulich vertretbar erachtet. Im Plangebiet sind demnach folgende Nutzungsmaße maximal zulässig:

- WA 1 = maximal III Vollgeschosse
- WA 2 = maximal II Vollgeschosse

Art und Umfang vorhandener und künftiger Erschließungswege zu rückwärtig gelegenen Gebäuden bedürfen der Abstimmung zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern; im B-Plan werden dafür keine Flächen ausgewiesen. Wenn mehrere Parzellen über eine privatgemeinschaftliche Zufahrt erschlossen werden, wird davon ausgegangen, dass diese auch befestigt wird. Diese Versiegelung wird auf die Parzellen zu gleichen Teilen angerechnet. Ausnahmsweise wird für eine geringe Anzahl von Grundstücken in zweiter Baureihe am westlichen Rand des B-Planumgriffs eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um hier Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Es wird für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) eine Firsthöhenbeschränkung festgesetzt. Es ist das Ziel, dass mit der Errichtung der neuen Gebäude südlich der bestehenden Doppelhäuser die Freiflächen dieser bereits bestehenden Gebäude nicht unangemessen verschattet werden.

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 Bezugspunkt liegt bei 76,00 m ü. DHHN.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- 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)

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)

# 5.2 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

#### 5.2.1 Bauweise

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind auch Hausgruppen, Reihenhäuser bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Eine solche Gebäudestruktur könnte, wenn auch nicht in den maximal zulässigen Längenmaßen, im WA 1 und im GEe jeweils 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 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- In den Wohngebieten WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des B-Plan 41/07 werden Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt, die durch Baugrenzen gebildet werden.

Für die Bereiche der allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1), das an bereits bebaute Grundstücke angrenzt, erfolgt die Festsetzung der Baufelder wie folgt:

Die Ausweisung der Baufelder ist mit einem definierten Abstand (1,0 m) zur möglichen Bebauung erfolgt, um hier einen gewissen Spielraum für künftige Planungen zuzulassen und zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) werden die Baufelder mit einem Abstand von 3,00 m zum öffentlichen / privaten Straßenraum in einer Tiefe von jeweils 18 bzw. 20 m ausgewiesen. Die hinteren Baufelder weisen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur privaten Grünfläche (Baumreihe) auf. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sollen die der privaten Grünfläche direkt zugewandten Grundstücksflächen überwiegend von Bebauung freigehalten werden. Damit wird der grüngeprägte Charakter dieser privaten Grünfläche unterstützt. Der seitliche Abstand der Baufelder beträgt generell 3,00 m.

Die Baufelder, die jeweils an der bestehenden und der geplanten Querstrasse in Nord-Süd Richtung orientiert sind, werden mit einer Tiefe von 18 m festgesetzt. Die Tiefe der einzelnen Baufelder ermöglicht damit einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück. Aufgrund der Gestaltung der Baufelder ist eine dritte Baureihe nicht möglich.

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 und zusätzlich in den Bereichen der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen den Verlängerungen der Baugrenzen liegen und einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die zusammenhängenden 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 Straßenbegrenzungslinie 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 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)
- 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)

# 5.3 Erschließung

Der Mittelfeldring, der das Plangebiet von West nach Ost durchläuft und es verkehrlich an die Straße "Am Flugplatz" anbindet und der in seiner gesamten Fläche in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen ist sowie die neu geplanten Straße im Mittelbereich werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung im B-Plan.

Für die Erschließung der hinteren Baugrundstücke und der Baugrundstücke in der 2. Baureihe im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, um keinen Vorgriff auf die künftige Parzellierung vorzunehmen und um individuelle Erschließungsvarianten zu ermöglichen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nur zulässig, wenn die jeweils erforderliche Erschließung gesichert ist.

Für die bereits bestehenden Wohnnutzungen, die an den westlichen Planbereich direkt angrenzen, werden Flächen für den ruhenden Verkehr als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen, die sich innerhalb des Straßenraumes befinden (zusätzliche Flächen sind für diese Nutzung auf Privatland möglich und werden dafür auch schon genutzt). Der ruhende Verkehr in den Gebieten WA 1, WA 2 und im GEe ist gem. Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg zu ermitteln und auf den dafür zulässigen Teilflächen des jeweiligen Baugrundstücks unterzubringen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Vollgeschosse und 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 öffentlichen Straßenraumes eine Höhe von maximal 1,2 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 sind, ohne besonderen Kostenaufwand sind und in funktionaler Hinsicht keine Nachteile mit sich bringen. Um den Grundstückseigentümern z. B. östlich der neuen Erschließungsstrasse allerdings auch die Möglichkeit zu geben, sich selbst einen Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind Hecken generell von der Festsetzung ausgenommen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan 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 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)

#### 5.5 Private / öffentliche Grünfläche

Eine private Grünfläche, die die vorhandene lückige Ahornreihe integriert, gliedert als Grünzug die allgemeinen Wohngebiete westlich des Waldes und endet an der bestehenden Querstrasse im westlichen Planbereich. Westlich der Querstrasse wird die Grünfläche als öffentliche Grünfläche bis zur S-Bahntrasse fortgeführt und integriert dort eine platzartige Erweiterung mit angegliedertem Spielplatz. Hier ist die Verknüpfung mit einem geplanten parallel zur S-Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg in Richtung Strausberg Stadt vorgesehen. Dieser Teil der Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Geh- und Radweg festgesetzt. Der geplante Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, festgesetzt.

#### 5.6 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 und der privaten/öffentlichen Grünflächen. 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.

Die weitgehende Erhaltung des Kiefernwaldes und seine Sicherung als Wald dient ebenso wie die Erhaltung der prägenden Ahorn-Reihe und ihrer Integration in eine private Grünfläche der Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Landschaftsbild und Arten und Biotope. Insbesondere wird hierdurch der Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse erhalten. Ebenso können hier blütenreiche Ruderalfluren und Trockenrasen als Lebensräume der besonders geschützten Schmetterlingsarten erhalten werden. Die Ahornreihe wird als Bestandteil einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in der öffentlichen Grünfläche Zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche werden zusätzlich mindestens 20 hochstämmige Laubbäume in der Qualität 12/14 STU gepflanzt. Die Pflanzmaßnahme dient der Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der S-Bahntrasse. Standortgerechte und gebietstypische Laubbäume bieten zudem verschiedensten Tierarten einen Lebensraum. Durch die bioklimatische Wirkung von Bäumen (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bindung von Staub und CO<sub>2</sub>, O<sub>2</sub>-Freisetzung etc.) werden die negativen standörtlichen Klima-

veränderungen durch die Neuversiegelung minimiert.

Mindestbepflanzung der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2)

Innerhalb der Wohngebiete 2 (WA 2) ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken, die an öffentliches Straßenland grenzen, ist der Baum in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Straßenbegleitend ist einheitlich die Baumart Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken, die an die private Grünfläche angrenzen, ist der Baum innerhalb der Grünfläche zu pflanzen. Als Baumarten sind Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus) zu verwenden. Auf Baugrundstücken, die sowohl an öffentliches Straßenland und an private Grünflächen angrenzen, ist der Baum straßenbegleitend zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Aufgrund der Bestandssituation (Leitungen der Ver- und Entsorgung) und der zusätzlichen Anforderungen (z. B. Gehwege) können keine Straßenbäume gepflanzt werden. Um trotzdem den öffentlichen Raum als einen durch Grünstrukturen gestalteten Bereich wahrnehmen zu können, wird die Pflanzung eines sogenannten Hausbaums im Vorgarten eines jeden straßenseitig orientierten Grundstückes festgesetzt. Die ausgewählte Art (Feldahorn – Acer campestre) ist kleinkronig und pflegeleicht. Die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche ergänzen den vorhandenen Altbaumbestand und bilden innerhalb des Siedlungsraums ein grünes Rückgrat. Die Pflanzung einheitlicher Baumarten führt zu einer gestalterischen Aufwertung des Plangebiets.

#### 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 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 Raumwirkung und die Entwicklung einer grünen Raumkante.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- 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)
- 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)

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

# 5.7 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".

Im Bereich westlich der ehemaligen Sandgrube erfolgt 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 durchzuführen. Als Habitatoptimierungsmaßnahme für die Zauneidechse sind Reptilienburgen anzulegen und zu sichern. Die Maßnahme dient der Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien-Lebensraumes, der Schaffung von Ausweichlebensräumen und zur Stabilisierung der lokalen Population.

Zur Anlage des Reptilienlebensraums werden 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 können.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- 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)

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 die Geländeoberkante zu verfüllen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

#### 5.8 Flächen für Wald / Waldumwandlung

Als landschafts- und ortsbildprägend sind insbesondere der Waldbestand in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs zu werten. Der bestehende Wald innerhalb des Plangebietes soll auch langfristig und in wesentlichem Umfang erhalten bleiben und wird als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b festgesetzt. Für geringe Waldflächen im süd-östlichen Bereich besteht auf der Grundlage der vorliegenden Planung eine Umwandlungserfordernis, die vom zuständigen Amt bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Aussicht gestellt worden ist.

Wald darf nach 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG steht es einer Waldumwandlungsgenehmigung gleich, "wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen Natur- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind". Eine spätere gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung ist dann nicht mehr erforderlich.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung wird eine Ersatzaufforstung in einem Umfang von 14.332 m² (Verhältnis 1 : 2) mit standortgerechten einheimischen Baumarten vorgenommen. Nach Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft und dem Eigenbetrieb Wald der Stadt Strausberg ist die Aufforstung auf der ehemaligen Hausmülldeponie Johanneshof vorgesehen. Die Fläche ist ebenfalls Bestandteil der Entwicklungskonzeption für den Stadtteil Fasanenhöhe, dort jedoch nicht als Baufläche vorgesehen.

Für die Flurstücke 487/2, 488/3, 489, 490 und 519/1 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG vom Amt für Forstwirtschaft vor, die dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wird. Die Erstaufforstung in der notwendigen Größenordnung von 1,43 ha soll auf den Flurstücken 489, 490 und 487/2 (jew. Teilflächen) im Anschluss an die bereits realisierte Erstaufforstung auf den Flurstücken 488/3 und 489 erfolgen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Dienstleister mit der Erstaufforstung (einschließlich Vorbereitung der Kulturfläche) zu beauftragen. Der genaue Zeitpunkt der Aufforstung ist mit der Stadtforst Strausberg abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen. Es wird eine 5-jährige Pflege der Aufforstung sowie ggf. Nachbesserungen und ein Zaunbau vereinbart. Bis zur Abnahme der "gesicherten Kultur" nach 5 Jahren hinterlegt der Vorhabenträger eine Bürgschaft. Nach Herstellung der gesicherten Kultur wird der Wald in den Stadtforst übernommen.



Erstaufforstungsfläche

- Zur Vorbereitung der Pflanzfläche hat gegebenenfalls eine Mahd zur Vermeidung von Grasfrösten oder eine Beseitigung unerwünschter Vegetation (Eschenblättriger Ahorn) zu erfolgen.
- Die Anlage der Kultur soll mit den Baumarten Traubeneiche (70%), Größe 30-50 bzw. 50-80 sowie Hainbuche und Ahorn (30%), Größe 40-100 erfolgen. Der Reihenabstand beträgt 2 m, der Pflanzabstand bei Eiche 0,5 m, bei Ahorn 1,2 m. Nebenbaumarten können gruppen- bis horstweise eingemischt werden. (Gemäß der Regelungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Strausberg erfolgt keine Pflanzung von Nadelbäumen und Robinien.)
- Eine Waldrandgestaltung im Bereich der Flächenaußenränder, Hanglagen und Wegeränder soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (Wildapfel, Wildbirne, Hainbuche, Feldahorn, Flatterulme, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen) erfolgen.
- Bei einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von durchschnittlich 0,5 m wird von 9.000 bis 10.000 Pflanzen pro Hektar ausgegangen. Bei einer Fläche von 1,43 ha sind das ca. 13.500 Pflanzen.
- Ein Zaunbau zur Sicherung der Kultur gegen Hasen und Rehwild von ca. 550 m (abhängig von der genauen Flächenfestlegung) hat zu erfolgen.

Details und ggf. kleine Änderungen der Flächenkulisse müssen der jeweiligen Situation und Gegebenheit vorbehalten bleiben und vor Ort mit dem Werkleiter der Stadtforst Strausberg abgestimmt werden.

Die Waldumwandlung wird damit im Rahmen des Bebauungsplans abschließend behandelt, so dass spätere Genehmigungen nicht mehr erforderlich sind. Die Maßnahme einschließlich erforderlicher Sicherheitsleistungen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 5.9 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:

16. In den allgemeinen Wohngebiete 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)

#### 5.10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

An zwei Stellen im Bereich des Waldes ist zur Sicherung der Regenwasserentsorgung die Anlage von Versickerungsbecken in Erdbauweise mit vorgeschaltetem Absetzbecken erforderlich. Die Anlagen werden als Flächen für die Versickerung von Regenwasser mit den Zweckbestimmungen Absetzbecken / Sickerbecken festgesetzt. Die Einrichtung und die Standorte der beiden Anlagen sind mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt (siehe Schreiben der UWB vom 21. Dezember 2012).

#### 5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

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).

# 5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden an drei Bereichen im Geltungsbereich festgesetzt:

- Für das Flurstück 1169, das sich außerhalb des Geltungsbereiches nordöstlich der vorhandenen Nord-Süd Strasse befindet, ist nach Mitteilung des zuständigen Bauordnungsamtes keine Dienstbarkeit für eine Erschließung über das Vordergrundstück (Flurstück 1168) zum Hufenweg eingetragen, die Teilung des Grundstückes ist offenbar entgegen den Vorschriften der Bauordnung ohne Sicherung der Erschließung für das hintere Grundstück (Fl.-Nr.: 1169) erfolgt. Es ist weder eine Dienstbarkeit noch eine Baulast für eine Erschließung über die Grundstücke im Mittelfeld eingetragen. Um dem betreffenden Eigentümer die Möglichkeit zu geben, die Erschließung seines Grundstücks zu sichern, wird im Bebauungsplan eine Fläche eingetragen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.
- Für die Flurstücke 903, 914 und 915 werden zur Sicherung der Erreichbarkeit der bestehenden Regenwassersickerflächen zu Wartungszwecken an 2 Stellen im Wald so wie an 1 Stelle in der privaten Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.
- Für das umzuverlegende Mittelspannungskabel, das in der südlichen Straße und in der neuen Nord-Süd Straße verlaufen wird und von der neuen Nord-Süd Straße über die angrenzende private Grünfläche in den Wald verlaufen wird und dort in die vorhandene Trafostation 2 einbinden wird, werden zur Sicherung der Erreichbarkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Versorgers im B-Plan festgesetzt. In der neuen Verbindungsstraße wird im Bereich der östlich anbindenden privaten Grünfläche eine zusätzliche Trafostation erforderlich, für die ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Diese Maßnahme betreffen folgende Flurstücke: 903, 914 und 916.

Mit der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger wird im vorliegenden Bebauungsplan eine spätere grundbuchlich zu sichernde Baulast planungsrechtlich lediglich vorbereitet. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit selbst ist vom Nutzer unabhängig vom Bebauungsplan rechtzeitig zu betreiben und zu vereinbaren. Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

17. Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 5.13 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Innerhalb der Waldfläche befindet sich eine Altlastverdachtsfläche / Altablagerung mit der Bezeichnung "Aschegrube am Hufenweg". Der durch den ehemaligen Deponiebetrieb in Anspruch genommene Standort wurde in das Landschaftsbild eingepasst. Von der Altablagerung im gegenwärtigen Zustand geht für die geplante Bebauung keine Gefahr aus. Da sie jedoch nach wie vor im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland geführt wird, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diese Kennzeichnung erforderlich. Sollten Baumaßnahmen oder anderweitige Maßnahmen jeglicher Art im Bereich der Altablagerung bzw. angrenzend an dieser beabsichtigt werden, ist mit dem Anfall von Abfällen und erhöhten Kosten hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle zu rechnen. Darüber hinaus muss der ursprüngliche Zustand landschaftsgerechte Einpassung des Standortes- wieder hergestellt werden. Weitere Altlast- und Altlastverdachtsflächen sind gegenwärtig nicht bekannt.

#### 5.14 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche (einzeln)	Fläche (ge- samt)	Vertei- lung
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	2.632 m²		
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	53.128 m²		
Wohngebiete gesamt		55.760 m²	44,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet		5.225 m²	4,2 %
Öffentliche Straßenflächen		18.115 m²	14,5 %
Öffentliche Grünflächen	3.630 m²		
Private Grünflächen	4.617 m²		
Waldflächen	37.858 m²		
Freiflächen gesamt		46.105 m²	36,8 %
Gesamtfläche B-Planumgriff	125.205 m²	100,0 %	

# 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. 95 zusätzlichen Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie von Reihenhäusern mit ca. 13 Wohneinheiten.

# 6.2 Wohnfolgebedarf

Bei ca. 95 zusätzlichen Wohneinheiten/Gebäuden, für die mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen wird, ergibt sich bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,5 Personen je Wohnung/Gebäude ein Bevölkerungszuwachs von ca. 240 Einwohnern, der sich über einem geschätzten Zeitraum von 5-7 Jahren einstellen wird. Der sich langfristig einstellende Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist gem. den Brandenburger Richtwerten an sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen wie folgt ermittelt worden:

Kindertagesstättenplätze 19 Grundschulplätze 19 nicht gedeckte Sportflächen 900 m²
gedeckte Sportflächen 85 m²
Spielplatzflächen 360 m²
wohnungsnahe Grünflächen 1.400 m²
siedlungsnahe Grünflächen 1.650 m²

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur können durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Die nächste Kita und die nächstgelegene Grundschule befinden sich ca. 600m südlich am Otto-Grotewohl-Ring. Die erforderlichen öffentlichen Sportflächen können süd-westlich in ca. 800m Entfernung in der Hegermühlenstrasse nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen wird durch die im Bestand gesicherten öffentlichen Grünflächen des Plangebiets selbst nachgewiesen werden.

Der Bedarf an Kinderspielplatzflächen wird durch den in der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzten Spielplatz (Fläche: ca. 710 m²) abgedeckt.

# 6.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

Mit der geplanten Entwicklung des B-Plangebiets Mittelfeldring wird in Biotope eingegriffen, die potentielle Lebensstätten von Tieren und Pflanzen darstellen. Eine Schädigung und Störung von Arten sowie Tötung insbesondere in der Bauphase ist möglich. Folglich sind artenschutzrechtliche Regelungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu beachten.

Um rechtliche Beanstandungen zu vermeiden bzw. die Vollzugsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden ist zu prüfen, 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.

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 hinzu zu ziehen:

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 Zugriffs-

verbote (§ 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 und besagt. 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.

# Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

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) durchzuführen. 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 bereits in den vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bereich westlich der ehemaligen Sandgrube erfolgt 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 anzulegen. 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 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.

#### Ausnahmeregelung nach BNatSchG § 45 Abs. 7

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 inwieweit 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 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 ist in Abhängigkeit von der in der Artenschutzzuständigkeitsverordnung geregelten Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde bzw. beim LUGV zu stellen.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplans 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 (2. Entwurf) (Stand 01/2013) 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 erfolgt 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 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (V 1, V 3, ACEF 2, ACEF 4) sind als rechtlich verbindliche Maßnahmen in das B-Planverfahren einzustellen:

#### Berücksichtigung von Schutzzeiten

**V 1:** 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

Acef 2: 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 zuständigen 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

**V 3:** 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.

Acef 4: 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.

#### 6.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In Anlehnung an die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Zielvorgaben durch die übergeordneten Planungen werden in Verbindung mit der Bestandssituation und ihrer Bewertung die folgenden gebietsspezifischen Entwicklungsziele abgeleitet:

- Erhaltung und Entwicklung der nicht zu bebauenden Flächen als ökologischer Ausgleichsraum für Boden, Wasser und Luft
- Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort bzw. Verzögerung des Abflusses
- Erhaltung und Entwicklung der prägenden Gehölzstrukturen: Waldflächen und Ahornreihe
- Gliederung des geplanten Siedlungsgebietes durch straßenbegleitende Baumpflanzungen

- Erhaltung der Lebensräume besonders und streng geschützter Arten
- Verwendung naturraumtypischer und standortgerechter Pflanzen

# 6.5 Eingriffsermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Baumaßnahme aufgezeigt. Die Einwirkungen durch Bau-, Anlage- und Betriebsphase haben Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die im Folgenden in ihrer Art, Intensität und zeitlichen Folge dargestellt werden.

Die baubedingten Einwirkungen entstehen durch die bauzeitlichen Maßnahmen und haben vorübergehenden Charakter. Die anlagebedingten Einwirkungen gehen von der fertigen Anlage aus und sind daher dauerhaft. Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen aus der Folgewirkung der geplanten Nutzungen und sind damit ebenfalls von Dauer.

Eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs erfolgt auf Grundlage der Darstellungen des B-Planes (Stand: 01/2013). Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zugrunde gelegt.

#### Geplante Nutzungen

Der Bebauungsplan setzt großflächig Allgemeine Wohngebiete fest. Für den Bereich des WA 1 ist eine GRZ von 0,35 im WA 2 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Osten des Gebietes angrenzend an die Straße "Am Flughafen" erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,6. Als Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet 2 ist eine 5 m breite Abpflanzung vorgesehen. Der zentrale Bereich des B-Planes wird von einer Waldfläche eingenommen. Eine private Grünfläche, die die vorhandene lückige Ahornreihe integriert und erhält, gliedert das Wohngebiet. Entlang der S-Bahntrasse ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

#### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

#### Boden

Anlagebedingt kommt es zukünftig durch die Baumaßnahme zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung in einem Umfang von max. 35.583 m².

Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren.

Als biotische Funktionen des Bodens sind zu nennen: Wurzelraum für Pflanzen, Medium für mikrobielle Prozesse und Lebensraum für Bodentiere. Unter abiotischen Funktionen sind Leistungen zu verstehen, die im System Atmosphäre-Boden-Grundwasser eine wichtige Rolle spielen: Boden als mechanischer und physikochemischer Filter zur Reinigung des Wassers, Boden als Regulativ für Evapotranspiration und Grundwasserneubildung, Boden als Puffersystem und Boden als Körper der Luftreinhaltung durch Aufnahme von Staub- und Schadstoffen. Auf durchlässig versiegelten Flächen stehen die genannten Bodenfunktionen in Abhängigkeit vom Fugenanteil in eingeschränktem Maße zur Verfügung.

Ermittlung der zulässigen und der anrechenbaren Versiegelung

Nutzungsart	Fläche	GRZ	zul. Ver- siegelung <sup>1</sup>	zul. Über- schreitung	max. zul. Ver- siegelung GRZ + 50% <sup>3</sup>
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	2.632 m²	0,35	921 m²	460 m²	1.381 m²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	53.128 m²	0,30	15.938 m²	7.969 m²	23.907 m²
Wohngebiete gesamt	55.760 m <sup>2</sup>		16.859 m²	8.429 m²	25.288 m²

Eingeschränktes Gewerbegebiet	5.225 m²	0,60	3.135 m²	1.045 m²	4.180 m²
Baugebiete gesamt			19.994 m²		
Öffentliche Straßenver- kehrsflächen <sup>4</sup>	18.115 m²		6.115 m²		6.115 m²
Geplante Versiegelung gesamt			26.109 m²		35.583 m²
Öffentliche Grünflächen	3.630 m²				
Private Grünflächen	4.617 m²				
Waldflächen	37.858 m²				
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	30.876 m²				
Fläche zum Anpflanzen eGE	641 m²				
Freiflächen gesamt	77.622 m²				
Gesamtfläche Plangebiet	125.205 m²				

Fläche x GRZ

Im vorliegenden Fall wird durch die verbindliche Bauleitplanung insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, so dass gem. § 13 a BauGB der Eingriff als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gilt.

### Mögliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

baubedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul> <li>temporäre Abgrabungen und Aufschüttungen</li> <li>temporäre Nutzung durch Baufahrzeuge</li> <li>Lagerung von Baustoffen</li> </ul>	<ul> <li>temporäre Flächeninanspruchnahme</li> <li>temporäre Beeinträchtigung der Bodenfunktionen</li> <li>temporäre Veränderung des Bodenchemismus</li> </ul>
anlagebedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul> <li>Bodenversiegelung durch Gebäude- und Wege- und Parkplatzflächen</li> </ul>	<ul><li>Flächeninanspruchnahme</li><li>Beseitigung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen</li></ul>

Bauzeitlich ist davon auszugehen, dass sich die Baumaßnahmen auf die WA und GEe-Gebiete beschränken. Die durch die Bauzeit beeinträchtigten Bodenfunktionen werden nach Beendigung der Bauphase auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wiederhergestellt

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Wasser

Durch das Bauvorhaben ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von 35.583 m².

In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Der

gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitungen der GRZ um 50% durch Nebenanlagen zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8

<sup>3</sup> Summe aus zulässiger Versiegelung und zulässiger Überschreitung

<sup>4</sup> davon 12.000 m² Straßenverkehrsfläche im Plangebiet schon im Bestand vorhanden

Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

Mögliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

baubedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul> <li>Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge,</li> <li>Lagerung von Baumaterial und Bodenaushub</li> <li>Einsatz von Baumaschinen</li> </ul>	<ul> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung</li> <li>potentielle Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser</li> </ul>
anlagebedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul><li>Bodenversiegelung</li><li>Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation</li></ul>	Verringerung der Grundwasserneubildung

Im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt die Regenentwässerung soweit als möglich über Versickerung auf der Grundstücksfläche. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zum überwiegenden Teil über Sickerbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken innerhalb der Waldfläche zur Versickerung gebracht. Damit steht das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin der Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Erhebliche und / oder nachteilige anlagebedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind somit nicht zu erwarten.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Klima, Lufthygiene, Lärm

Baubedingt kommt es zu erhöhten Lärm- und Staubemissionen. Hiervon sind die angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Anlagebedingt kommt es aufgrund der zusätzlichen Versieglung von 35.583 m². und des Verlustes klimatisch wirksamer Freiflächen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Kleinklimas. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades führt zur Erhöhung der Temperatur und zur Reduzierung der relativen Luftfeuchte und beeinträchtigt, bedingt durch den geringeren Vegetationsanteil die Kaltluftentstehung. Der entstehende, offene Siedlungsraum wird jedoch einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Eine klimatische Belastungssituation ist somit auch zukünftig nicht gegeben.

Mögliche Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

baubedingte Einwirkungen	Auswirkungen
- Baubetrieb	<ul> <li>Lärm- und Staubemissionen</li> </ul>
anlagebedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul><li>dauerhaftes Entfernen von Vegetation</li><li>Bodenversiegelung</li><li>Veränderung der Oberflächenstruktur</li></ul>	Veränderung des Kleinklimas

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Biotope und Arten

Das Bauvorhaben bedeutet für den Zeitraum der Bautätigkeit und bis zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Anlagebedingt gehen die Habitatqualitäten auf der zusätzlich versiegelten Fläche von 35.583 m² verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von ruderalen Halbtrockenrasen und Staudenfluren sowie von Kiefernwäldern und Vorwäldern verbunden.

Innerhalb der Baufelder gehen 24 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg geschützte Bäume verloren. Die übrigen geschützten Bäume werden in die öffentlichen und privaten Grünflächen integriert und können erhalten werden.

Die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasen und Kiefernwälder trockenwarmer Standorte im Bereich der Waldfläche können erhalten werden.

Durch die Ausweisung der Wohngebiete und die Sickerflächen gehen Waldflächen in einem Umfang von 7.166 m² verloren. Der Verlust der Waldflächen ist im Verhältnis 1 : 2 an anderer Stelle auszugleichen.

#### Baumverluste

Nummer	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in m	Anzahl Ersatzbäume
16	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	0,37/0,80/0,80/0,83/ 0,88	8
23	Picea abies	Gemeine Fichte	0,71	2
24	Picea abies	Gemeine Fichte	0,61	2
25	Picea abies	Gemeine Fichte	0,47/0,49/0,56	4
26	Picea abies	Gemeine Fichte	0,71	2
27	Picea abies	Gemeine Fichte	0,60	2
28	Picea abies	Gemeine Fichte	0,57	2
34	Quercus robur	Sieleiche	1,36/1,60	7
35	Quercus robur	Sieleiche	0,68	2
36	Quercus robur	Sieleiche	0,55	2
37	Quercus robur	Stieleiche	0,22/0,32/0,36/0,41/ 0,58/0,71	6
38	Quercus robur	Stieleiche	1,79	4
42	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1,10	3
43	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1,20	3
44	Acer platanoides	Spitzahorn	0,42/0,58/0,63/0,65	6
45	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1,05	3
46	Acer platanoides	Spitzahorn	0,45/0,45/0,55/0,59	4
47	Acer platanoides	Spitzahorn	0,50/0,51	3
48	Pinus sylvestris	Waldkiefer	0,62/0,73	4
49	Pinus sylvestris	Waldkiefer	0,84	2
50	Pinus sylvestris	Waldkiefer	0,50	1
51	Pinus sylvestris	Waldkiefer	0,89	2
52	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1,02	3
65	Betula pendula	Sand-Birke	0,26/0,71	2
Summe				79

Die Lebensräume der streng geschützten Zauneidechse in der Sandgrube und auf den Trockenrasen innerhalb des Kiefernwaldes bleiben erhalten. Beeinträchtigungen sind dagegen für die Vorkommen im östlichen Teil des Geltungsbereichs zu erwarten.

Die Waldfläche dient ebenfalls als Lebens- und Reproduktionsraum für besonders geschützte Vogelarten. Innerhalb der Waldflächen, die für Wohnzwecke in Anspruch genommen werden ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Tiere nicht auszuschließen.

Der Geltungsbereich ist Standort der besonders geschützten Pflanzenart Grasnelke (Armeria maritima). Die Vorkommen der Grasnelke konzentriert sich ausschließlich auf das Waldgebiet. Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen gehen zwei Standorte der Art verloren.

Der überwiegende Teil der Standorte bleibt innerhalb der festgesetzten Waldfläche erhalten, so dass das Vorkommen im Geltungsbereich nicht gefährdet ist.

Die Sandgrube und die blütenreichen Ruderalfluren im Osten des Geltungsbereichs sind Lebensräume der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Schmetterlingsarten Gemeiner Bläuling (Polyommatus icarus), Kleines Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus) und Kleiner Feuerfalter (Lycaena phlaeas). Der Lebensraum der Sandgrube bleibt erhalten. Die blütenreichen Ruderalfluren gehen verloren. Die genannten Arten gelten gemäß der Roten Liste Brandenburgs nicht als gefährdete Arten. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend sind entsprechende Ruderalfluren großflächig ausgebildet, so dass der Verlust der Lebensräume absehbar nicht zu einer Beeinträchtigung der Populationen der Arten führt.

Mögliche Auswirkungen auf das Biotop- und Artenpotential

baubedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul> <li>Entfernen von Vegetation in den Arbeitsbereichen</li> <li>Erschütterung, Lärmentwicklung und Baustellenbeleuchtung</li> </ul>	<ul> <li>Verlust von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften</li> <li>Störung der benachbarten Biotope</li> <li>Störung in Brutzeiten</li> <li>temporäre Beeinträchtigung von Wurzelbereichen</li> </ul>
anlagebedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul><li>Entfernen von Vegetationsflächen</li><li>Versiegelung</li></ul>	<ul> <li>Verlust von Lebensräumen</li> <li>Verlust geschützter Bäume</li> <li>Verlust von Standorten besonders geschützter Pflanzenarten</li> <li>Verlust von Lebensräumen besonders geschützter Tierarten</li> </ul>

### Landschafts- und Ortsbild

Anlagebedingt ist eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der derzeit in weiten Teilen ungenutzte bzw. für die extensive Erholung genutzte Bereich wird durch die geplante Bebauung in den Siedlungsraum integriert. Die im Westen begonnene Bebauung findet damit eine Fortsetzung in eine dem Umfeld angemessenen Bebauungsdichte. Die landschaftsbildbestimmenden Bereiche des Geltungsbereichs wie der Kiefernwald bleiben zum überwiegenden Teil erhalten. Die lückige Ahornreihe wird in eine private Grünfläche integriert und ergänzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

baubedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul> <li>Baustelleneinrichtung</li> <li>Entfernen von Vegetationsflächen</li> <li>Oberflächenveränderung durch Aushub und Lagerung von Baumaterialien</li> </ul>	<ul><li>Verlust naturnaher Strukturen</li><li>Überformung und Technisierung</li></ul>
anlagebedingte Einwirkungen	Auswirkungen
<ul><li>Versiegelung</li><li>Nutzungsänderung</li></ul>	Veränderung der Landschaftsbildstruktur

#### 6.6 Maßnahmen

Der Vorhabensträger ist als Eingriffsverursacher gemäß § 15 BNatSchG 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. Im vorliegenden Fall entsteht jedoch kein Ausgleichserfordernis, da im beschleunigten Verfahren die Eingriffe als bereits vor der

planerischen Entscheidung als zulässig gelten. Die Pflicht zur Vermeidung ist hiervon unberührt.

Das Vermeidungsgebot kommt einer Minimierungspflicht gleich. Der Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf das jeweils konkrete Vorhaben. Gegenstand der Vermeidung ist nicht das den Eingriff hervorrufende Vorhaben selbst, sondern die dadurch voraussichtlich eintretenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Eine Beeinträchtigung ist vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen.

Zusätzlich werden gestalterische Maßnahmen zur Gliederung und Strukturierung des neu entstehenden Wohngebiets vorgeschlagen.

### Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

- Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und von Baustraßen auf vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsflächen
- Sicherung des Oberbodens nach DIN 18915. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der zwischengelagerte und wieder verwendbare Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen.
- Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen.
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 an den Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünfläche und der WA-Gebiete zur Vermeidung von Schädigungen.
- Vermeidung von Eingriffen in Lebensstätten der Avifauna im Bereich der betroffenen Waldflächen. Die Rodung der Flächen hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen, um den Verlust von belegten Nestern und Störungen der Fortpflanzungsstätten der in den Waldflächen brütenden Vogelarten für die aktuelle Brutperiode auszuschließen.
- 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.
- Um die baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden 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.

#### Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen sind durch grünordnerische Festsetzungen im B-Plan verbindlich zu sichern:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze
- Wasserundurchlässige Versiegelung der Verkehrsflächen
- Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Aufbau von Reptilienburgen
- Ausgleich der Waldverluste im Verhältnis 1:2
  Für die Flurstücke 487/2, 488/3, 489, 490 und 519/1 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG vom Amt für Forstwirtschaft vor, die dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wird. Die Erstaufforstung in der notwendigen Größenordnung von 1,43 ha soll auf den Flurstücken 489, 490 und 487/2 (jew. Teilflächen) im Anschluss an die bereits realisierte Erstaufforstung auf den Flurstücken 488/3 und 489 erfolgen. Die Waldumwandlung wird damit im Rahmen des Bebauungsplans abschließend behandelt, so dass spätere Genehmigungen nicht mehr erforderlich sind

(Sicherung der Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag).

### Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen

Als verbleibende unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigung ist die zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 35.583 m² zu sehen. Betroffen sind die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Klima sowie Arten und Biotope.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen

### Erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen

Schutzgut Boden

Vollständiger, dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung (max. 35.583 m²)

Schutzgut Wasser

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Klima und Luft

Zusätzliche Versiegelung, Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen (max. 35.583 m²)

Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere

Verlust von Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz durch Versiegelung ( $\max$ . 35.583  $m^2$ )

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Partieller Verlust der landschaftlichen Prägung, Einbindung der Flächen in den umgebenden Siedlungsraum

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von voraussichtlich 24 nach der Baumschutzverordnung der Stadt Strausberg geschützten Bäumen innerhalb des Plangebiets. Die betroffenen Bäume sind gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg durch 79 Neuanpflanzungen zu ersetzen. Aufgrund der Festsetzungen zur gestalterischen Aufwertung des Plangebiets (textliche Festsetzungen 8 - 13) sind im Plangebiet mindestens 109 Bäume und 240 Sträucher zusätzlich zu pflanzen. Diese Neuanpflanzungen werden auf die gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung anzupflanzenden Ersatzbäume angerechnet und gleichen damit die Verluste aus.

## 6.7 Verkehrliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 95 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen zuzüglich 3.135 m² Grundfläche für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen.

Es wird von 3 Fahrzeugbewegungen je Wohneinheit und Tag ausgegangen und von zusätzlich 100 Fahrzeugbewegungen am Tag aus dem Gewerbegebiet. Daraus ergeben sich 385 zusätzliche Fahrzeugbewegungen je Tag im Baugebiet. In den Spitzenzeiten morgens und am Nachmittag, die in der Regel 10% des Gesamtverkehrs aufnehmen, werden etwa zusätzliche 40 Fahrzeuge pro Stunde den Knotenpunkt am Flugplatz benutzen. Entsprechend Tabelle 7 RAS-K kann auf bauliche Maßnahmen für Linksabbieger von der Straße "Am Flugplatz" verzichtet werden.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass auch künftig eine störungsfreie Zu- und Ableitung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgen wird.

#### 6.8 Auswirkungen auf den Haushalt

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

Mit Übergang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen in das Eigentum der Stadt Strausberg sind die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung dieser Flächen zu übernehmen und in den Haushalt einzustellen.

#### 7. VERFAHREN

### <u>Aufstellungsbeschluss</u>

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 41/07 "Wohngebiet Mittelfeldring" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 01. November 2007 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 09. November 2007 im Amtsblatt erfolgt.

### Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 05. November 2007 bestätigt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung und auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung aus dem Entwurf des LEP B-B vereinbar ist.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Hinweise wurden, sofern möglich, berücksichtigt.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 21. November 2007 fand eine Bürgerversammlung zur Erörterung der Planung statt. Es wurden die von den anwesenden Bürgern vorgetragenen Fragen zu Art und Maß der Nutzung, zur Erschließung und Grünordnung diskutiert und beantwortet. Die Bürger konnten die Unterlagen zudem vom 19. bis zum 23. November 2007 in der Stadtverwaltung einsehen und Stellungnahmen abgeben.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, sofern möglich, berücksichtigt.

# Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Offenlage vom 23.06.08 - 23.07.08 wurde den Bürgern die Gelegenheit gegeben, die Planung in der Stadtverwaltung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

### 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 12. März 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, sofern möglich, berücksichtigt.

# 2. Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Offenlage vom 18.03.13 – 17.04.13 wurde den Bürgern die Gelegenheit gegeben, die Planung in der Stadtverwaltung erneut einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

### Änderungen zum Entwurf im Ergebnis der Bürger- und Trägerbeteiligung

- Zur Verhinderung einer dritten Baureihe wurden die Baufenster, die bisher eine Tiefe von 50 m aufgewiesen haben, in jeweils zwei Baufenster mit einer Tiefe von 18 bzw. 20 m geteilt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 12 wurde dahingehend geändert, dass nicht mehr pro 100 m² Pflanzfläche 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen sind sondern nunmehr pro 55 m² Pflanzfläche. Damit soll eine geschlossene Baumreihe am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet erzielt werden.
- Um den Erhalt der vorhandenen Bäume in der öffentlichen Grünfläche zusätzlich zu sichern und die Flächen für die neu zu pflanzenden Bäume zu konkretisieren, wurden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen für den Erhalt bzw. für Pflanzbindungen mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Anzahl der zu

pflanzenden Bäume festgesetzt. Damit können sich Anwohner und künftige Grundstückserwerber bereits im Vorfeld über die geplanten Neuanpflanzungen informieren

- Die Pflanzqualität (2xv) wurde aus den textlichen Festsetzungen 10 bis 12 gestrichen, da dies nicht festsetzbar ist.
- Die Baumart "Chinesische Wildbirne" wurde als ein im Vorgarten anzupflanzender Baum durch die heimische Baumart "Feldahorn" ersetzt (textliche Festsetzung Nr. 11).
- Zur Sicherung der Erschließung eines Grundstücks im Hufenweg (2. Baureihe) wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen.

### Änderungen zum 2. Entwurf zur Bürger- und Trägerbeteiligung

B-Planumgriff

Folgende Flurstücke der Flur 16, für die bereits gem. § 34 BauGB Baurecht besteht, werden aus der B-Planfläche herausgelöst:

840 - 842, 844 tlw., 846 - 881 und 981.

Der Geltungsbereich umfasst damit -nach der Änderung- folgende Flurstücke der Flur 16: 364/3, 843, 844 tlw., 845, 882 - 901, 903 - 910, 912 - 917, 982 - 984 und weist eine Gesamtfläche von ca. 125.205 m² (ca. 12,5 ha) auf.

Öffentliche / private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen, die zwischen der Querstrasse im westlichem Planbereich und der westlichen Waldkante liegen, werden zum Schutz vor Verlärmung und sonstigen Störungen der Wohnruhe der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete als private Grünflächen festgesetzt.

Die in diesen Flächen vorhandenen Großbäume bleiben erhalten. Weiterhin werden für Teile dieser Flächen (B, C, D und E) Maßnahmen zur Anpflanzung sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Änderung umfasst folgende Flurstücke: 901, 903, 904 - 906.

- Allgemeine Wohngebiete

Eine Differenzierung der Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten zwischen vorderer und hinterer Baureihe wird städtebaulich nicht mehr für erforderlich erachtet und daher aufgegeben.

Es werden damit im B-Plan allgemeine Wohngebiete 1 (bisherige Festsetzung: Wohngebiet 3.2) und allgemeine Wohngebiete 2 (bisherige Festsetzung: Wohngebiete 4 und 5) festgesetzt (eingeschränkte Gewerbegebiete bleiben im Umgriff erhalten).

Privatstrasse

Zur Sicherung der Erschließung von 2 Baugrundstücken der hinteren Baureihe wird im westlichen Plangebietsbereich eine Privatstrasse festgesetzt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Diese Änderung betrifft das Flurstück 901.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden im B-Plan zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in folgenden 2 Planbereichen ausgewiesen:

Wald

Zur Sicherstellung der Erschließung der beiden geplanten Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Wald erfolgt die Festsetzung von insgesamt 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers. Diese Änderung betrifft die Flurstücke 914 und 915.

private Grünfläche / Wald

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sowie zu Wartungswecken der vorh. Trafostation im Wald werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die vorh. Stromtrasse quert im westlichen Planbereich ein dort festgesetztes Baufeld. Die vorh. Stromleitung verläuft im Wesentlichen in der privaten Grünfläche bis zum Wald und endet dort an einer Trafostation. An 2 Bereichen der privaten Grünfläche ist eine Umverlegung der vorh. Stromleitung erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Für die Trafostation ist eine Wartungszufahrt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Diese Änderung betrifft die Flurstücke 903, 905, 906, 909, 914, 916 und 984.

# Textliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. 7 entfällt, da kein städtebauliches Erfordernis hierfür mehr gesehen wird (bisherige Festsetzung: In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3.1, 3.2 und 5 -WA1 / WA2 / WA3.1 / WA3.2 / WA5- ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind auf mindestens 2 gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von maximal 45° begrenzt).

Festsetzung Nr. 9 entfällt, da der Sachverhalt in der verbindlichen Bauleitplanung nicht regelbar ist (bisherige Festsetzung Nr. 9: Nachfolgend aufgeführte, nach § 55 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben zur Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind der Stadt Strausberg einen Monat vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen:

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (§ 55 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO)
- b) zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen (§ 55 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO)
- c) Gewächshäuser (§ 55 Abs. 2 Nr. 6 BbgBO))

Festsetzung Nr. 11 wird neu in den B-Plan übernommen, um die gewünschte Auffüllung/Fortführung der lückigen Ahornreihe auch im Bereich der geplanten Privatstrasse zu sichern (diese Änderung betrifft das Flurstück 901):

Innerhalb der Fläche 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 Bbg NRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig.

Festsetzung Nr. 15 wird neu in den B-Plan aufgenommen, da die Einrichtung von Reptilienburgen auf der Grundlage geänderter Gesetzesgrundlagen zum Artenschutz erforderlich geworden ist (diese Änderung betrifft die Flurstücke 914, 915 und 916):

CEF-Maßahme: Innerhalb der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Reptilienburgen zu errich ten. 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.

Neufassungen folgender textlicher Festsetzungen ohne wesentliche Planänderung sind vorgenommen worden: Nrn. 5, 8 und 9.

Redaktionelle Änderungen / Anpassungen sind für folgende textliche Festsetzungen erforderlich gewesen: Nrn. 1, 3, 14, 16 und 17.

- Positionsänderung der Anlage zur Niederschlagsversickerung im westlichen Waldgebiet: Im Rahmen der aktuellen Bearbeitung der Erschließungsplanung wird vom beauftragten Planungsbüro die Verschiebung der beiden Abwasserbecken der westlichen Versickerungsanlage in die vorhandene, nördlich gelegene Senke des Waldgebiets vorgeschlagen. Zur Einpassung in diese Senke soll die Versickerungsanlage zusätzlich um 90° gedreht werden. Die östliche gelegene Versickerungsanlage verbleibt unverändert in der geplanten Position. Die Festsetzung der Versorgungsanlage wird entsprechend angepasst.

### Änderungen zur Satzung im Ergebnis der Bürger- und Trägerbeteiligung

Redaktionelle Anpassungen:

Das Flurstück 911 wird in der Begründung, S. 5 aufgeführt.

Korrektur der Ausweisung WA 3.2 auf der Planzeichnung zu WA 1.

Aufnahme des Brandenburgisches Nachbarrechts (BbgNRG) in die Rechtsgrundlagen der Planung.

Aufgabe der Farbangabe in der TF Nr. 7.

Übernahme der Bezugsgröße (mittleres Straßenniveau) vom Satz 1 auch auf Satz 3 der TF Nr. 7.

- Nachrichtliche Übernahmen:

Aufnahme des Hinweises zur Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauanträgen im Bauanzeigeverfahren.

Aufnahme der Hinweise der gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg auf die Planzeichnung und in den Begründungstext.

Nachrichtliche Übernahme des beschränkten Bauschutzbereiches VLP Strausberg. Nachrichtliche Übernahme der Lärmzonen des VLP Strausberg.

#### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 29.08.13 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg gefasst. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ist der Bebauungsplan am 13.09.13 rechtskräftig geworden.

#### 8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991, S. 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I, S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBI. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBI. I/10, Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S.148)
- Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, S. 226)

#### 9. ANHANG

### 9.1 Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

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)

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)

# Maß der baulichen Nutzung

- 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)
- 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)

# Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

- 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)
- 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)

# 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 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)

#### Pflanzbindungen

- 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)

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)

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)

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 Bbg NRG ist zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 38 BbgNRG)

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)

13. 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

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)

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)

#### **Immissionsschutz**

16. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) östlich der Waldfläche sind die Außen-

bauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Sonstiges

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

### <u>Bodenbelastungen</u>

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)

### <u>Müllentsorgung</u>

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 Bebauungsplanes 41/07 "Wohngebiet Mittelfeldring" 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" liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Strausberg. Für das Plangebiet gilt damit die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes 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.

### Waldumwandlung

Der Ausgleich der Waldverluste erfolgt im Verhältnis 1:2.

Für die Flurstücke 487/2, 488/3, 489, 490 und 519/1 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG vom Amt für Forstwirtschaft vor, die dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wird.

#### 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.

### Ausnahmegenehmigung

Für das AbsammeIn der Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist für jeden der beiden Bauabschnitte gesondert zu beantragen.

### **9.3 Pflanzliste** (Empfehlung)

#### Bäume

#### großkronige Arten

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 Tilia cordata Winter-Linde

#### klein- und mittelkronige Arten

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 Prunus avium Vogel-Kirsche

#### Sträucher

Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Flieder Syringa vulgaris Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Corylus avellana Haselnuss Rosa corymbifera Heckenrose Rosa canina Hundsrose 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 **Testentwurf** (Ausschnitt aus dem Gesamtplan)

