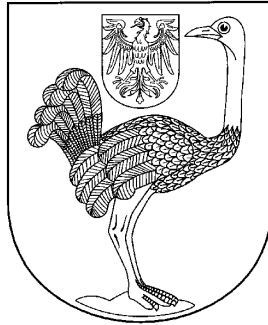


# Stadt Strausberg



**Satzung zur Klarstellung der Grenzen und zur  
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten  
Bereichs Strausberg- Jenseits des Sees**  
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

**Begründung**  
**-Satzungsexemplar-**  
**August 2005**

Stadtverwaltung Strausberg  
Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik  
Fachgruppe Stadtplanung  
Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg

## Gliederung

1. Ziele und Zwecke der Planung .....	1
2. Der Geltungsbereich .....	2
3. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg.....	2
4. Allgemeine Definition des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 1 BauGB/ Deklaratorische Festlegung .....	3
5. Inhalt der Satzung .....	3
5.1. Klarstellungsbereich "Siedlung Jenseits des Sees" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.....	3
5.2. Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.....	4
6. Grünordnungsplan und Konfliktbewältigung.....	6
6.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet.....	6
6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Einbeziehungsbereich.....	6
6.3 Zusammenfassung.....	14
7. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	15
8. Festsetzungen für den Einbeziehungsbereich.....	15
9. Hinweise .....	17
10. Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt .....	19
11. Rechtsgrundlagen.....	18
12. Verfahren.....	18
13. Sonstiges .....	19

### **Stadtverwaltung Strausberg Fachgruppe Stadtplanung**

Mitarbeit:

- Ing. - Büro Thord Asmus  
Finowstraße 14  
10247 Berlin

- Büro Ökoplus  
Hildesheimer Straße 14  
15366 Neuenhagen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Strausberg- Jenseits des Sees,  
Satzungsexemplar August 2005 .

## **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Siedlungsbereich "Jenseits des Sees" bildet einen Bereich Strausbergs westlich des Straussees umgeben von weitläufigen Waldarealen. Der hohe Anteil an Gehölzen sowohl im Straßenraum wie auch besonders auf den privaten Grundstücken geben der Siedlung zusammen mit der geringen Verdichtung der Bebauung und dem hohen Freiflächenanteil einen ganz eigenen Charakter, den die Bevölkerung genauso wie Besucher zu schätzen wissen.

Der Straussee mit seinen ökologisch wichtigen Randbereichen bildet dabei ein wesentliches Merkmal dieser Attraktivität. Er ist nicht nur für das örtliche Klima von entscheidender Bedeutung, sondern besitzt auch einen hohen Freizeitwert.

Damit unterliegt die Siedlung "Jenseits des Sees" einem ständigen Siedlungsdruck, der sich insbesondere durch die sehr attraktive landschaftliche Lage begründet.

Bereits 1995 wurde für eine südöstlich des Bereichs befindliche Teilfläche ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. Der damalige Vorhabenträger wollte eine Pension und Einfamilienhäuser errichten. Da sich das städtebauliche Konzept in der Folge veränderte, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg am 07.09.2000 den Aufstellungsbeschluss für den B- Plan Nr. 33/2000 „Jenseits des Sees“ gefasst. Im Rahmen der Planungsanzeige wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung empfohlen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Abgrenzung zwischen den Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) und möglicherweise vorhandenen Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) vorzunehmen mit der Zielstellung, eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten. Das Bauplanungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland empfahl in seiner Stellungnahme ebenfalls, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bebauten Bereich „Jenseits des Sees“ zu erarbeiten.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll mit der Trennung von Bauflächen einerseits sowie Frei- und Waldflächen andererseits klare Zielvorgaben für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen formulieren.

Die räumliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich umfasst zum einen die klarstellende, deklaratorische Festlegung im Sinne von § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB und zum anderen die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

Durch die deklaratorische Festlegung des Innenbereichs soll vor allem Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich geschaffen werden. Es werden damit weder neue Baurechte geschaffen noch bestehende Baurechte entzogen, sondern lediglich Zweifel an der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich ausgeräumt. Die Satzung hat somit eine klarstellende Wirkung.

Durch die Ergänzung des Innenbereichs mit einer Außenbereichsfläche soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur im Bereich „Jenseits des Sees“ sichergestellt werden. Für die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogene Fläche, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits geprägt ist, wird erstmals Baurecht geschaffen, so dass die Satzung für diese Flurstücke eine festlegende Wirkung hat.

## **2. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit einer Fläche von ca. 6,3 ha, die im wesentlichen die bebauten und baulich vorgeprägten Flächen der Siedlung "Jenseits des Sees" zwischen Straussee und Umgehungsstraße beinhalten.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

## **3. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg**

Der rechtskräftige FNP der Stadt Strausberg stellt den Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche- Bestand gemäß § 1 BauNVO dar. Der Geltungsbereich der Satzung bleibt hinter der FNP Darstellung zurück.

Da die FNP-Darstellung für den gesamten Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bauflächen gem. § 1 BauNVO darstellt, ist die Einbeziehung von Grundstücken mit der Darstellung im FNP vereinbar. Die Darstellung der Einbeziehungsfläche (in der Planzeichnung gekennzeichnet) als Baufläche im FNP stützt die geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs „Jenseits des Sees“.

### **Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Die Geltungsbereichsabgrenzung der Satzung ist in einer Entscheidung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) vom 28.11.02 als mit den Schutzziele der LSG - Verordnung für vereinbar erklärt worden. Wörtlich wurde der Stadt Strausberg mitgeteilt:

„Die Darstellung Wohnbaufläche-Bestand „Jenseits des Sees“ steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der LSG-VO, soweit damit eine Bebauung vorbereitet wird, die nicht über den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jenseits des Sees“ hinausgeht. Begründung: Die Darstellung (im FNP) geht in ihrer Abgrenzung über den tatsächlich vorhandenen Bestand hinaus. Die Stadt Strausberg hat in der Beratung vom 30.10.02 verbindlich erklärt, dass eine Bebauung jedoch nur in dem Umfang vorgesehen ist, wie er durch die benannte Satzung klargestellt werden soll. Die einbezogene Ergänzungsfläche ist zumindest teilweise baulich vorbelastet und lässt die naturschutzfachlich besonders hochwertigen Bereiche - insbesondere geschlossene Waldflächen und den Uferbereich des Strausseses - unberührt.“

Im Schreiben des Ministeriums vom 25.08.05 wurde schriftlich mitgeteilt, dass zum Antrag der Stadt vom 24.05.05 wie folgt entschieden worden ist:

„Die künftigen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Jenseits des Sees der Stadt Strausberg, Entwurf vom Mai 2005, stehen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet.“

#### **4. Allgemeine Definition des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 1 BauGB/ Deklaratorische Festlegung**

Ein Grundstück befindet sich im bauplanerischen Innenbereich einer Gemeinde, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegt. Dies setzt zum einen das Bestehen eines Ortsteils und zum anderen einen Bebauungszusammenhang voraus. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, wenn ein Bebauungskomplex existiert, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Begriff Bebauungszusammenhang erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, das heißt zusammenhängende Bebauung. Auch Baulücken, die von bebauten Grundstücken umgeben sind, gehören zum Innenbereich, wenn sie von der umgebenden Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) besteht. Ein Bebauungszusammenhang wird durch unbebaute Grundstücke nicht unterbrochen, die Grundstücke sind deshalb planungsrechtlich auch dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil) richtet sich allein nach dem Einfügeeerfordernis des

§ 34 Abs.1 und 2 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Siedlungsbereich "Jenseits des Sees" erfüllt die oben genannten Merkmale für diejenigen Flächen, die mit dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.

#### **5. Inhalt der Satzung**

##### **5.1. Klarstellungsbereich "Jenseits des Sees" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

Der Klarstellungsbereich umfasst den Siedlungsbereich "Jenseits des Sees" zwischen der Umgehungsstraße und dem Straussee nördlich des Amselweges.

Im Bereich zwischen Amselweg und Seniorenresidenz liegen Parzellen unterschiedlichster Größe, die durch Freizeit- und Wohnnutzungen geprägt werden. Letztere bestehen teilweise aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die sich bei teilweise geringer Verdichtung in die starken Gehölzstrukturen einfügen. Die Erschließung erfolgt über Amselweg, Drosselweg und die Umgehungsstraße.

Die Flurstücke 227- 231 sind überwiegend mit Wochenend- und Ferienhäusern bebaut, die zum Großteil zur Zeit ungenutzt sind, jedoch am Bebauungszusammenhang des Bereichs „Jenseits des Sees“ teilnehmen. Der naturräumliche Zustand dieser Flächen stellt eine Mischung aus Gartenbrache, alten Gehölzen und Solitäräumen dar. Die Einordnung wird auch durch einen Vorbescheid vom 18.01.00 gestützt, der eine planungsrechtliche Prüfung zur Errichtung zweier Doppelhäuser auf dem Flurstück 228 beinhaltet und zu dem Ergebnis kommt, dass

das Vorhaben nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig ist. Auch wenn der Vorbescheid im Jahr 2002 abgelaufen ist, hat sich an der planungsrechtlichen Einordnung der Flurstücke 227- 231 (Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) keine grundsätzliche Änderung ergeben, zumal der Bebauungszusammenhang nicht prinzipiell durch aufgelassene Nutzungen oder unbebaute Grundstücke unterbrochen wird. Zur Beurteilung bedarf es vielmehr einer Wertung und Bewertung der gesamten konkreten örtlichen Verhältnisse. Dabei kommt man zu folgendem Ergebnis: Ausschlaggebend ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken/ungenutzter Datschen den Eindruck der Zusammengehörigkeit vermittelt und die umgebende Bebauung die betreffenden Grundstücke prägt. Diese Kriterien werden sowohl für den nördlichen Bereich oberhalb der Seniorenresidenz und für die Flurstücke 227- 231 erfüllt. Aufgrund der umgebenden Bebauung lassen sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für eine mögliche Bebauung entnehmen, die sich nach Art und Maß in die bestehende Siedlungsstruktur einpasst.

Die in den 90er Jahren errichtete Seniorenresidenz umfasst einen langgestreckten, fast 170 m langen Gebäudetrakt, an den sich mehrere Seitenflügel angliedern. Sie ist aufgrund ihrer aus dem Rahmen fallenden Größe für eine Bewertung der städtebaulichen Umgebungssituation nach § 34 BauGB nicht maßgebend.

Nördlich der Seniorenresidenz sind überwiegend Wohn- und Erholungsnutzungen vorzufinden, die durch zwei gewerbliche Nutzungen (Fischerei und Pension) ergänzt werden. Die heterogene Bebauung reicht auf den zwischen Umgehungsstraße und Straussee mehrheitlich durchgängigen Grundstücken teilweise mehrreihig bis zu etwa 20 m an den See heran. Auch hier wird das Ortsbild durch die teils dichten Gehölzstrukturen geprägt, die teilweise Waldflächen gem. LWaldG- Waldgesetz des Landes Brandenburg, darstellen. Die Waldflächen liegen generell außerhalb des Klarstellungsbereichs dieser Satzung. Alle Grundstücke werden über die Umgehungsstraße erschlossen. Auch wenn z.Zt. einige Flurstücke zu einem Grundstück gehören und über eine gemeinsame Zufahrt verfügen, kann und soll diese auch bei möglichen Grundstücksteilungen für die Erschließung genutzt werden. Zusätzliche Zufahrten durch den Wald sind daher nicht vorgesehen. Sollte ein Verkauf einzelner Grundstücke erfolgen, die z.Zt. über eine gemeinsame Erschließung verfügen, ist zur Sicherung der Erschließung eine privatrechtliche Vereinbarungen zur gemeinsamen Nutzung der bestehenden Zufahrt zu treffen. Zusätzliche Zufahrten können nur mit der Zustimmung der Unteren Forstbehörde hergestellt werden.

Der Siedlungszusammenhang ist im Bereich der Klarstellungsgrenzen deutlich erkennbar und wird somit im Rahmen dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Bereich festgelegt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in diesem festgelegten Innenbereich ergibt sich aus den im BauGB für das Einfügungserfordernis im unbeplanten Innenbereich festgelegten Zulässigkeitsmerkmalen (§ 34 BauGB).

## **5.2. Ergänzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Im südöstlichen Bereich der Siedlung „Jenseits des Sees“ wird eine Ergänzungsfläche (Flurstücke 212 – 214, alt, 282-285, neu) mit einer Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Abrundung der Siedlung bietet sich in diesem Bereich vor allem deshalb an, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Ergänzungsbereich stellt

eine Abrundung des westlich und nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhangs dar und schließt diesen Siedlungsbereich räumlich und strukturell gegenüber den angrenzenden Waldflächen ab.

Im direkten Anschluss an diesen Ergänzungsbereich wurden Ende 2002 mehrere Baugenehmigungen erteilt. Die Bebauung des nördlich angrenzenden Flurstückes 216 wird (wie bereits das Flurstück 209) über das im Ergänzungsbereich gelegene Flurstück 212 erschlossen. Über diesen bestehenden Wohnweg soll auch das Baufeld des Ergänzungsbereichs zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern erschlossen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in einer Größe von 15 m x 48 m so in die bestehende Grünstruktur eingepasst, dass möglichst wenig Baumentnahmen nötig sein werden.

Die Ergänzung des Bereichs „Jenseits des Sees“ bietet sich auch deshalb an, da die bereits vorhandene verkehrliche Infrastruktur des Amsel- und Drosselweges sowie des Wohnweges zur Erschließung des Ergänzungsbereichs zur Verfügung stehen und somit besser ausgelastet werden. Mit der Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf zur verkehrlichen Erschließung. Es kann auf das bestehende Netz zurückgegriffen werden mit der Folge, dass keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme erforderlich ist. Die Abrundung stellt somit eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs Strausberg- Jenseits des Sees dar und entspricht insofern den Vorschriften des § 1a BauGB, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs wird die Möglichkeit geschaffen, drei Einfamilienhäuser in bereits erschlossener Lage zu errichten.

#### Waldumwandlung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Amt für Forstwirtschaft Müllrose am 21.06.05 mitgeteilt, dass der „Satzung zur Klarstellung der Grenzen und zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Bereichs Strausberg- Jenseits des Sees (Entwurfsstand Mai 2005) uneingeschränkt zugestimmt wird. Weiter wird ausgeführt, dass die Satzung Klarheit in der Abgrenzung zwischen den vorhandenen Waldflächen und den zukünftigen Bauflächen schafft und somit der Waldbestand einerseits geschützt und andererseits Planungssicherheit für diesen Bereich geschaffen wird.

Mit Bescheid vom 22.09.05 hat das Amt für Forstwirtschaft folgende Entscheidung mitgeteilt:

„Gem. § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg erteile ich die Genehmigung zur dauernden Umwandlung von Wald für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern entsprechend den Darstellungen des Entwurfs der Satzung Strausberg- Jenseits des Sees vom Mai 2005.“

Die in den Nebenbestimmungen aufgeführten Bedingungen und Auflagen (Hinterlegung einer Bankbürgschaft, Verpflichtung zur Durchführung einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 5.400 m<sup>2</sup>) sind vom Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsbereichs zu erbringen. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen einem Dienstleister für Ersatzaufforstungen und dem Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsbereichs abgeschlossen worden. D.h., die Durchführung und Umsetzung der Ersatzaufforstung erfolgt durch einen Dienstleister auf Kosten des Eigentümers der Einbeziehungsfläche.

#### Abstand baulicher Anlagen zum Wald



Der Landesgesetzgeber hat sowohl in der Brandenburgischen Bauordnung als auch im Waldgesetz auf konkrete Regelungen hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand verzichtet.

Der Abstand zwischen der möglichen Einfamilienhausbebauung und dem angrenzenden Wald beträgt ca. 15- 20 m. Bei der Baumlänge des angrenzenden Waldes ist ebenfalls von max. ca. 20 m auszugehen. Aufgrund der Größe und des Zustands der Bäume ist nicht davon auszugehen, dass eine überdurchschnittliche Gefahrenlage durch möglichen Baumwurf besteht als bei anderen, von mehrjährigen Straßenbäumen gesäumten Grundstücken in Strausberg.

Um Waldbesitzer (Stadt Strausberg und private Dritte) vor möglichen Schadensersatzforderungen, die durch die Schaffung des Baurechts entstehen können, zu schützen, hat die Stadt Strausberg eine Haftungsverzichtserklärung zur Geltendmachung von möglichen Schadensersatzansprüchen vom Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsereichs eingeholt. Die Haftungsverzichtserklärung ist notariell beurkundet worden und beim Grundbuchamt zum Vollzug (Eintragung als Baulast) eingereicht worden (Eingangsstempel vom Grundbuchamt: 22.09.05).

## **6. Grünordnungsplan und Konfliktbewältigung**

### **6.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (Beschluss d. R.d.Bezirkes Frankfurt/O v. 12.1.1965). Das Schutzziel besteht im wesentlichen in:

- Erhalt Gesamtcharakter und Verunstaltungsverbot
- Auswahl von Bautypen, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen
- Sinnvolle Erschließung und Nutzung als Erholungsgebiet
- Aufklärung der Allgemeinheit über den Wert der Landschaft für Gesundheit und Wohlbefinden und sinnvolle Nutzung der Naturressourcen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg in der Genehmigungsfassung von 1998 stellt für den Geltungsbereich der Satzung „Wohnbaufläche-Bestand“ dar (vgl. 3. FNP).

### **6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Einbeziehungsereich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. [BbgNatSchG 2004 § 10]

Nach Landesrecht werden in der Positivliste der Eingriffe erfasst:

[BbgNatSchG 2004 § 10 (2)]

Nr. 8: Die Umwandlung von Wald nach WaldG in eine andere Nutzungsart

Nr.9: Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, so soll ihr Umfang minimiert und der unvermeidbare Eingriff so ausgeglichen werden, dass beeinträchtigte Funktionen oder das Landschaftsbild wieder hergestellt sind oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. (Eingriffsregelung).

Die Verpflichtungen zur Darlegung von Eingriffen im Zusammenhang mit Vorhaben, zur Vermeidung, Minderung und Kompensation regeln sich nach dem Verursacherprinzip. [BbgNatSchG §§ 12, 18]. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen. [BauGB § 1a (3)]  
Im Folgenden werden die Konflikte nach Funktionsbereichen des Naturhaushaltes für den Einbeziehungsbereich präzisiert.

### **Böden/Flächennutzungen**

Böden sind wesentlicher Bestandteil der Ökosysteme. Durch Siedlungsnutzung können Verluste an wesentlichen Funktionen natürlicher Böden eintreten (z.B. für Auf- und Abbau organischer Substanz, Standort und Lebensraum für Biozönosen, Gebietswasserhaushalt mit Puffer- und Filtereigenschaften), wobei Überbauung den Totalverlust bedeutet. Nachhaltiger Landschaftsschutz beinhaltet jedenfalls die Durchsetzung des Bodenschutzes. Die Bodenschutzklausel des BauGB trägt diesem Umstand Rechnung, (§ 1a Abs.1).

Damit ist sparsamer Umgang mit Boden wesentlicher Gegenstand der Abwägung in Bauleitplanungen.

### **Konflikte und –bewältigung**

Prämisse für die Planung in der vorgegebenen Situation ist die Bewahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung im Zusammenhang mit der Anpassung an den Naturraum. Durch Konzentration der Bebauung und Erschließung können unnötige Bauflächen vermieden werden.

Als **Vermeidungsmaßnahmen** des Funktionsbereichs 'Boden' sind geeignet:

- Beschränkung der **überbaubaren Grundflächen**

**V 1** - Beachtung der Maßstäblichkeit der Baukörper und zulässiger Grundflächen entsprechend dem Charakter des Siedlungsraumes.

Umsetzung: Festsetzung von Baugrenzen und einer max. zulässigen

GRZ

*Begründung:* Diese Minderungsmaßnahmen stellen wirksame Formen der Eingriffsreduzierung dar. Sie deckt sich hier auch mit Anforderungen aller übrigen Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes.

Die Flächenbilanz für den Einbeziehungsbereich stellt sich danach wie folgt dar:  
(Flst. 213, 214; Baugrundstücksfläche 1.850 m<sup>2</sup>. Flst. 212 Erschließungsflurstück 550 m<sup>2</sup>, davon 150 m<sup>2</sup> als Fahrweg zum hinterliegenden Grundstück im Bestand)

EBB gesamt 2.400 m<sup>2</sup>, GRZ 0,2

### **Versiegelte Flächen – Bestand und Planung für den Einbeziehungsbereich**

Flächenangaben/ m <sup>2</sup>	Bestand	Plan	Erweiterung
<b>Baufläche EBB</b>	150	480	330

- Erhaltung von Funktionen der Böden durch **Teilversiegelung**

**V 2** - Oberflächenbefestigungen für Wege, PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen, vorzugsweise begrünbaren Belägen auszuführen  
(Teilversiegelung - z.B. Pflasterflächen mit Drain- und Rasenfugen, wasser-

gebundene Deck-/ Tennenflächen, Rasengittersteine).

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr. 3 der Satzung

*Begründung*: Durch unvollständige Versiegelung können Wasser- und Luftaustausch des Bodens und somit Bodenfunktionen und Bodenleben zumindest teilweise erhalten bleiben. Im landschaftsgeprägten Siedlungsraum fügen sich begrünte Flächenbefestigungen besonders vorteilhaft ein.

- Schonender Umgang mit den Boden- (bzw. Vegetations-) flächen während der **Bauphase**

**V 3** - Bei Abtrag, Lagerung und Wiederverwendung des Bodens sind §202 BauGB (Mutterbodenschutz) und DIN 18915 - Bodenarbeiten - zu beachten. Zum Schutz vor und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen sind die Maßgaben der DIN 18915, DIN 18920 und RAS-LP-4 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Bereits in den Bauleistungsverträgen sind die entsprechenden Maßnahmen weitgehend festzuschreiben. Zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist der standortbürtige (autochthone) Mutter/Oberboden bevorzugt wieder zu verwenden.

Umsetzung: Anwendung der Regeln der Bautechnik sowie Aufnahme in Bauleistungsverträge (nicht im Rahmen dieser Satzung festsetzbar).

*Begründung*: Im Umfeld von Bauvorhaben werden zusätzliche Hilfsflächen benötigt. Durch eine Logistik, die den anerkannten Regeln der Technik entspricht, können unnötige Lagerflächen (z.B. große Bodenhalde, Baustofflager), Bodenverdichtungen außerhalb von Bauflächen auf zukünftigen Vegetationsflächen oder auch Fahr- und Fahrzeugabstellflächen vermieden werden. Vegetationsbestände sollen durch geeignete (z.B. Bauzäune im Kronentraufbereich von Bäumen) und ausreichende Absperrungen geschützt werden. Dadurch kann ein wirksamer und unverzichtbarer Beitrag zum Bodenschutz geleistet werden.

### **Bilanz „Boden“**

Bei der Eingriffsbewertung durch die Überbauung von Bodenfläche sind zu der o.g. geplanten Erweiterungsfläche von 330 m<sup>2</sup> noch 240 m<sup>2</sup> (2.400m<sup>2</sup> x 0,2 GRZ x 50% für zulässige bauliche Anlagen nach BauNVO § 19(4)) zu berücksichtigen. Da die Flächen für Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen als teilversiegelte und mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu ver sehende Flächen hergestellt werden sollen, dienen sie dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und können somit versiegelungsmindernd in Ansatz gebracht werden. Insgesamt kann von einer Flächengröße von ca. 150 m<sup>2</sup> für Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen u.dgl. ausgegangen werden. Aufgrund der Befestigung in wasser- und luftdurchlässiger Weise kann ein versiegelungsmindernder Faktor von 0,5 in Ansatz gebracht werden. Daraus folgt, dass ein zusätzlicher Freiflächenanteil von 75 m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> x 0,5) berücksichtigt werden kann. Insgesamt ergibt sich somit für die mit der Planung zulässige, zusätzliche Bodenversiegelung ein Ausgleichserfordernis von 495 m<sup>2</sup> (330m<sup>2</sup> +240m<sup>2</sup> -75m<sup>2</sup>).

Veränderungen der Oberflächenbefestigung des Erschließungsweges (Flst. 212) sind ebenfalls in wasser- und luftdurchlässiger Weise vorzunehmen.

Für ca. 495 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelungsfläche ist ein Ausgleich durch Aufwertung von Bodenflächen im Einbeziehungsbereich nicht möglich, da die Bodenfunktionen im Bestand weitgehend intakt sind. Dennoch soll im Sinne einer nachhaltigen Umweltvorsorge den Eingriffsverursachern aufgegeben werden, durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken zum langfristigen Schutz der Böden beizutragen. Im Äquivalent sind je 35 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelter Bodenfläche 1 Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Insgesamt sind demnach 14 Bäume zu pflanzen. Alternativ können anstelle eines Baumes 35 m<sup>2</sup> Sträucher gepflanzt werden, höchstens jedoch 70 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.

Die Zusammenführung der Pflanzungen soll auf den festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen erfolgen. Sträucher, höchstens jedoch 70 m<sup>2</sup> je Baugrundstück, können auch außerhalb der Pflanzbindungsflächen gepflanzt werden. Die Pflanzungen erbringen einen teilweisen Ausgleich und zugleich Minderungsbeiträge in den Funktionsbereichen Biotope und Landschaftsbild.

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr.2, 3 und 4,

## **Gewässer**

### **Grundwasser**

Gebietsnutzungen, die in besonderem Maße zu Gewässergefährdungen führen, sind nach der Art der baulichen Nutzung nicht erkennbar. Durch Versickerung der Niederschläge am Ort des Anfalls bleibt die Grundwasserbilanz unbeeinflusst.

**V 4** Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Die Erhaltung belebter Böden trägt im Plangebiet auch zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen bei.

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr.3 der Satzung zur Teilversiegelung und Festsetzung Nr. 2 und 4 zu Pflanzbindungen;  
Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg, § 3;

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht, jedoch in unmittelbarer Nähe, vorhanden (Straussee). Es wird darauf hingewiesen, dass Direkteinleitungen in den See unzulässig sind. In Folge der Wasserbilanz nach V 4 fallen einzuleitende Wässer nicht an.

## **Biotope**

Die Strukturvielfalt begrünter Ortsbereiche ist für die Biozönosen bedeutsam. Auch der Biotopverbund zu den angrenzenden Siedlungsflächen und Gewässern ist Teil des Lebens- und Ausbreitungsraumes der wildlebenden Tiere. Eine bauliche Verdichtung und Verarmung von Strukturen führt zu Verdrängung von Arten und Veränderungen der Lebensgemeinschaften.

Obwohl im Plangebiet bereits intensiv genutzte Siedlungsflächen vorhanden sind, halten große Gärten und Kleinsiedlungen mit vielfältigen Gehölzflächen und wertvollem Altbaumbestand auch wichtige Requisiten und Lebensräume für die Fauna bereit. Diese Ergänzung zu den im Umfeld dominierenden Forsten führt im Allg. zur Erhöhung der Artenzahl.

Die Erhaltung grünstrukturierter Siedlungsbiotope ist als Vermeidungsbeitrag unverzichtbar, angepasste Größe und Lage der Baufelder und zugeordnete Vegetationsflächen sind konfliktmindernd.

Die Lage im LSG und Einbettung in Wald und Seenähe stellen an die Vermeidung von Eingriffen und den sensiblen Umgang mit den Naturgütern besondere Anforderungen.

Die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen der Biotope und Lebensräume während der Baudurchführung ist zu berücksichtigen.

### **Vermeidung und Ausgleich**

Im Einbeziehungsbereich ist der erfasste Waldbiotop durch Siedlungsaktivitäten vorgeprägt.

Zur Vermeidung von Biotopverlusten sollen vor allem Baumbestände unter Schutz gestellt werden. Dies erfolgt zum einen durch die Größe und die Anordnung der Baufenster als auch durch die Ausweisung von Pflanzbindungsflächen. Diese Festsetzungen tragen zur dauerhaften Erhaltung von Vegetationsmosaiken bei.

Die von der Forstbehörde bereits in Aussicht gestellte Waldumwandlungsgenehmigung wird nach Landeswaldgesetz in Abstimmung mit der Forstbehörde durch Neugründung von Wald anderenorts ausgeglichen (s. S. 11 und S. 12).

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird auch durch Neugründung von Gehölzpflanzungen nach Pflanzliste (s.o. 'Bodenschutz') im Einbeziehungsbereich erreicht.

Durch die Bautätigkeiten selbst werden erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopflächen verursacht. Arbeits- und Aufenthaltsbereiche, Lager- und Abstellflächen sind so anzuordnen, dass Gehölzflächen (Kronentraufbereich) und Bodenvegetation künftiger Grünbereiche vor Schädigungen weitestgehend bewahrt bleiben.

Zusammenfassend ergeben sich im Funktionsbereich Biotope die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

#### **V 5=V 1 – Regelung der Bebaubarkeit der Grundstücke**

Umsetzung: Festsetzung von Baugrenzen und einer GRZ

*Begründung:* Der Biotopstruktur angepasste und begrenzte Grundflächen ermöglichen den Fortbestand von Biotoppotenzialen, hier insbesondere den Schutz wertvoller Gehölzbestände.

**V 6 -** Die nicht überbauten oder sonstig genutzten Bodenflächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen zu erhalten und zu entwickeln. Auf den Flächen für Pflanzungen sind die vorhandenen oder zu pflanzenden Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten, bei Abgang nachzupflanzen. Bauliche Anlagen sind auf Flächen für Pflanzbindungen nicht zulässig.

Umsetzung/Begründung: Textliche Festsetzung Nr. 1 und 2; Baumschutzsatzung, Bestimmung der Brandenburgischen Bauordnung,

*Begründung:* Die Erhaltung der Vegetationsflächen ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen und unterliegt der Verpflichtung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe. Die Fläche zur Erhaltung von

Bepflanzungen ist mit Bäumen bestanden oder bildet einen Übergang von Wald zur Siedlung. Sie wird aus Gründen städtebaulicher Gestaltung und zum Baumschutz erforderlich und ist deshalb von baulichen Anlagen freizuhalten.

**V 7** - Bauliche Maßnahmen für Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze im Wurzelraum von Bäumen sind unzulässig (Baumschutzsatzung). Sind diese ausnahmsweise nicht zu vermeiden und zugelassen, sind diese mit angepasstem, fachlich zulässigem Ausbau vorzunehmen. (DIN 18920 und RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen)

Umsetzung: Baugenehmigungsverfahren

*Begründung.* Auf den Baugrundstücken stocken geschützte Gehölze. Bauliche

Anlagen und Tätigkeiten im Wurzel- oder Stammbereich können zu dauerhaften Schäden und zum Verlust der Gehölze führen. Unumgängliche Baumaßnahmen sind daher den Standortgegebenheiten der Bäume anzupassen.

**V 8** - Um die Lebensräume und Ausbreitung der wildlebenden Kleintiere nicht weiter einzuschränken oder zu gefährden, sind erforderliche Grundstückseinfriedungen durchlässig zu gestalten. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Vertiefungen, in denen Kleintiere (z.B. Amphibien) gefangen werden können, mit Abdeckungen oder Gittern (Gitterstegabstand  $\leq 16$  mm) abzudecken.

Umsetzung: Textliche Festsetzung Nr. 5 und 6 der Satzung.

*Begründung.* Undurchlässige Zaunsockel oder fallenähnliche Vertiefungen gefährden oder beschränken die Ausbreitungsräume von Tieren in unzulässiger Weise (s.a. Natur- und Artenschutzgesetze). Als Schutzmaßnahme sind Schachtabdeckungen mit einem Gitterstegabstand  $\leq 16$  mm vorzusehen.

**V 9** - Anbringung künstlicher Nisthilfen und Wohnhöhlen für Vögel, Fledermäuse und Insekten auf Grundstücken und an Gebäuden

Umsetzung: Privatinitiative der naturnahen Grundstücksgestaltung

*Begründung.* Die Beseitigung älterer Bäume vernichtet Lebensräume, vor allem auch der genannten Arten. Durch künstliche Hilfen kann ein Lebensraumersatz geschaffen werden. Heimische Gehölze und Vegetation sichern Schutz und Nahrungsquellen.

**V 10** - Schutz von Boden- und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durch Anwendung der Forderungen der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18920 und RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen)

Umsetzung: Beachtung durch Bauherren bzw. Einforderung bei Abschluss von Bauleistungsverträgen

*Begründung:* Baustellen verursachen zusätzliche, oft unnötige Eingriffe. Durch Baustellenorganisation und Begrenzung der Ausdehnung mittels Absperrungen und Bauzäunen kann die Zerstörung von Biotopen und Gehölzen verhindert werden.

### **Biotopflächenbilanz**

Auf der Grundlage einer fünfstufigen Bewertungsskala für die Siedlungsbiotope und

bei plangemäßer Anrechnung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die folgende Entwicklung der Biotopflächen prognostiziert:

**Tab. Biotopflächenbilanz des Einbeziehungsbereichs**

Flächenangaben in m<sup>2</sup> Gesamtfläche ca. 2.400 m<sup>2</sup>

Wertstufe	Flurst.	Biotop e	Bestand	Plan	Entwicklung : Plan
2	213, 214	Naturnahe Mischwälder	1.850	0	- 1.850
2	213	Gehölzfläche/Waldmantel (Fläche mit Pflanzbindungen)		500	+ 500
3	213,214	Einzelhaussiedlung, jüngere, mit Gehölzbeständen, durchgrünt		1.350	+ 1.350
5 4	212	Wege befestigt offen	150 400	150 400	± 0
2	außerhalb	Ersatzmaßnahme (Wald – Erstaufforstung)		ca. 4.000	+ 4.000

(Wertstufen: 1-stark gefährdet, selten, 2 hoch, 3 mittel, weitverbreitet, 4-gering, 5-devastiert/versiegelt)

**Fazit:**

- Durch Erhalt zusammenhängender Gehölzflächen im Übergang Wald–Siedlung (Fläche Pflanzbindung) wird der Eingriff deutlich gemindert (Wirkung in allen Naturhaushaltsfunktionen und im Landschaftsbild)
- Für die Umwandlung von Wald in Siedlungsfläche wird ein Ersatz durch Neugründung von Wald in einer Größenordnung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:2) oder Waldaufwertung außerhalb des Plangebietes als Ersatzleistung erforderlich (s. folgend „Ersatzmaßnahmen/Waldumwandlung“).

Mit den Festsetzungen und den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der entstehende Eingriff kompensiert.

**Ersatzmaßnahmen / Waldumwandlung**

Die Umwandlung von Waldfläche in Siedlungsfläche ist trotz der Vermeidungsbemühungen im Plangebiet nicht ausgleichbar. Der Schutz und die Erhaltung von Wald werden gesondert im Landeswaldgesetz herausgestellt. Die Umwandlung bedarf der forstbehördlichen Genehmigung [LWaldG § 8]. Die Waldumwandlung erfüllt den Eingriffstatbestand nach BbgNatSchG [§ 10 (2) Nr.8]. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden [BauGB § 1a (3)], das Einvernehmen ist dabei mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen [BbgNatSchG § 17 (2)].

Mit Bescheid vom 22.09.05 hat das Amt für Forstwirtschaft folgende Entscheidung mitgeteilt:

„Gem. § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg erteile ich die Genehmigung zur dauernden Umwandlung von Wald für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern entsprechend den Darstellungen des Entwurfs der Satzung Strausberg- Jenseits des Sees vom Mai 2005.“

Die in den Nebenbestimmungen aufgeführten Bedingungen und Auflagen (Hinterlegung einer Bankbürgschaft, Verpflichtung zur Durchführung einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 5.400 m<sup>2</sup>) sind vom Eigentümer der Fläche

des Einbeziehungsbereichs zu erbringen. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen einem Dienstleister für Ersatzaufforstungen und dem Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsbereichs abgeschlossen worden. D.h., die Durchführung und Umsetzung der Ersatzaufforstung erfolgt durch einen Dienstleister auf Kosten des Eigentümers der Einbeziehungsfläche.

**E 1** - Die Umwandlung von Wald in Siedlungsfläche wird durch Waldentwicklung (Ersatzaufforstung) in einer Größenordnung von 5.400 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Umsetzung/Begründung: Verfahren nach Landeswaldgesetz

### **Baumentnahmen**

Die Lagefestsetzung der geplanten Baugrenzen berücksichtigt in besonderem Maße den Schutz des vorhandenen Baumbestandes.

Unter Beachtung der behutsamen Waldumwandlung wurden Größe und Lage der Baufelder und Gehölzschutzflächen optimiert. Danach ist eine Fällung von ges. 12 Bäumen, davon 8 Kiefern/Fichten (Stammdurchmesser 35 – 60 cm) und 2 Rot-Eichen, 1 Hainbuche, 1 Birke (Stammdurchmesser 13 bis 25 cm) unvermeidbar. Der Ersatz wird im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens erfasst und bei der Bestimmung der Erstaufforstungsfläche berücksichtigt.

Der Baumschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen erfordert, dass im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich von Bäumen zuzüglich allseits 1,5 m) keine Schädigung des Bodens, wie Verdichtung, Überdeckung, Abgrabung, Einleitungen z.B. durch Materialablagerungen, Maschinenabstellung u.ä. erfolgen. Die Baumstandorte sind wirksam zu schützen (Bauzaun).

Bei Beschädigungen oder weiteren Ausfällen von Bäumen ist Ersatz zu leisten. Nach der Entlassung aus dem Waldbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg maßgeblich.

**V 11** - Der vorhandene Baumbestand ist geschützt. Er darf nur in einem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Genehmigungen für unvermeidbare Baumfällungen und Veränderungen an geschützten Bäumen regeln sich nach der Baumschutzsatzung. Die Hinweise der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu berücksichtigen (z.B. Aufnahme in Bauleistungsverträge).

Die Baumstandorte, einschl. abgängiger und zu pflanzender Bäume, sind in den Lageplänen zum Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen und Gebüsch nur in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig sind (§ 34 BbgNatSchG).

Umsetzung: Baumschutzsatzung Strausberg, BbgNatSchG

### **Klima/Luft**

Die behutsame bauliche Entwicklung und Schonung bzw. Entwicklung von Gehölzflächen, Böden und Biotopen, tragen dazu bei, dass erhebliche Beeinträchtigungen bei diesem Schutzgut vermieden werden können. Auch kleinklimatisch nachteilige Wirkungen auf den Baugrundstücken können bei Umsetzung der Vermeidungs- und kompensatorischen Maßnahmen in den Naturhaushaltsfunktionen so vermindert werden, dass keine erheblichen



Beeinträchtigungen zu besorgen sind.

### **Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

Prämisse der Abrundung der Wohnbauflächen war die behutsame Einfügung in den gegebenen Naturraum. Die städtebaulichen Maßgaben der Planung setzen diese Zielvorgabe um.

Die Siedlungserweiterung mit Einfügung einer Baufläche runden den vorhandenen Siedlungsrand ab. Aufgrund der Nachbarbebauung und des über die Einbeziehungsfläche verlaufenden Erschließungsweges wird die einbezogene Waldfläche bereits als Teil der Siedlung wahrgenommen. Die Zufahrt (Flst. 212) zum rückwärtigen Anwesen (Flst. 209) bildet plangemäß die Grenze zum östlich anschließenden Wald. Die geplante bauliche Abrundung, unter Einbeziehung und Schutz des Gehölzbestandes, verändert die örtliche Situation nicht gravierend und kann als unerheblich für die Veränderung des Landschaftsbildes bewertet werden. Vorgesehene Baum- und Strauchpflanzungen mindern die Beeinträchtigungen in diesem Funktionsbereich nachhaltig.

### **6.3 Zusammenfassung**

Prämisse baulicher Inanspruchnahme von Grundflächen im Einziehungsbereich ist die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturraumes. Dementsprechend ist eine dem Naturraum angepasste bauliche Ergänzung vorgesehen.

Zum Schutz des Bodens und der bestehenden Grünstruktur werden, durch Verortung der Bauflächen (Baugrenzen), vorhandene Gehölzstrukturen flächenhaft geschützt. Die max. zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke belässt ausreichende Potenziale für Vegetationsflächen. Dadurch kann die Baumrodung auf 12 Stück, davon 8 Kiefern/Fichten, beschränkt werden.

Damit wird Lebensraum und –potenzial für Tiere weitgehend erhalten. Aufgelockerte, durchgrünte Strukturen können im Übergang zu Wald die Lebensraumangebote erweitern. Um Ausbreitungswege von Kleintieren nicht unnötig abzuschneiden und Tierverluste zu vermeiden, werden undurchlässige Einfriedungen und fallenähnliche bauliche Vertiefungen und Schächte nicht zugelassen.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Funktionsbereichen 'Boden' und 'Biotop' werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die Überbauung von Böden ist eine Minderung durch Teilversiegelung von Oberflächenbefestigungen berücksichtigt worden. Der verbleibende Eingriff ist im Einziehungsbereich aufgrund intakter Böden nicht ausgleichbar. Hilfsweise werden als wertgleicher Ersatz und für einen langfristigen Bodenschutz zusätzliche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken im Umfang von je einem Baum für jeweils 35 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche festgesetzt. Bei Ausschöpfung der Baupotenziale sind danach insgesamt 14 Bäume, bzw. alternativ auch Sträucher (max. jedoch 70 m<sup>2</sup>/ Grundstück), im Einziehungsbereich zu pflanzen.

Auch die übrigen Naturhaushaltsfunktionen (Wasserhaushalt, Klima) werden mit Hilfe der Plangestaltung vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt. Letztlich müssen durch die Sorgfaltspflicht der Bauherren und –ausführenden, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen der Baudurchführung auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

Für die Umwandlung von Wald- in Siedlungsfläche hat das Amt für Forstwirtschaft mit Bescheid vom 22.09.05 folgende Entscheidung mitgeteilt:

„Gem. § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg erteile ich die Genehmigung zur dauernden Umwandlung von Wald für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern entsprechend den Darstellungen des Entwurfs der Satzung Strausberg- Jenseits des Sees vom Mai 2005.“ Die in den Nebenbestimmungen aufgeführten Bedingungen und Auflagen (Hinterlegung einer Bankbürgschaft, Verpflichtung zur Durchführung einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 5.400 m<sup>2</sup>) sind vom Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsbereichs zu erbringen. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen einem Dienstleister für Ersatzaufforstungen und dem Eigentümer der Fläche des Einbeziehungsbereichs abgeschlossen worden. D.h., die Durchführung und Umsetzung der Ersatzaufforstung erfolgt durch einen Dienstleister auf Kosten des Eigentümers der Einbeziehungsfläche.

Die geplante städtebauliche Entwicklung trägt dazu bei, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion vermieden werden können.

## **7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

Die UVP- pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage zum UVPG aufgeführt. Für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> ist die Durchführung einer UVP Pflicht. Für die Satzung ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch die Durchführung einer UVP erforderlich, da die max. zulässig zu versiegelnde Grundfläche des Einbeziehungsbereichs lediglich ca. 500 m<sup>2</sup> beträgt.

## **8. Festsetzungen für den Einbeziehungsbereich**

### Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung sind keine Festsetzungen notwendig, da mit der Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB zur Anwendung kommt.

### Maß der baulichen Nutzung

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung sieht für den Einbeziehungsbereich die Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB die Umsetzung dieser Zielstellung gewährleistet. Da das Gebiet jedoch nicht einheitlich strukturiert ist, soll von einer ergänzenden Festsetzung zur max. zulässigen GRZ nach § 34 Abs. 4 Satz 2, 2.Halbsatz Gebrauch gemacht werden.

Für den Einbeziehungsbereich wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese leitet sich vom Maß der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke ab (Flurstücke 277 und 278; vormals 219/1). Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird zum einen die bestehende Zufahrt mitberücksichtigt (Größe der versiegelten Fläche: ca. 150 m<sup>2</sup> -teilversiegelt) sowie die Realisierung von drei Einfamilienhäusern bei einer jeweiligen Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> sichergestellt.

#### Bauweise und Baugrenzen

Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da sich die Zulässigkeit der Bauweise aus der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung heraus ergibt. Als Wohnbauvorhaben fügen sich nur freistehende Einzel- oder Doppelhäuser ein.

Zum Schutz der Baumbestände wird ein Baufenster festgesetzt. Die Lage des Baufensters ist so gewählt worden, dass die wertvollsten Vegetationsflächen von Bebauung freigehalten werden bzw. weitestgehend integriert werden können, indem ausreichend Spielraum zur Anordnung der drei möglichen Einfamilienhäuser besteht. Um den Vegetationsbestand in den übrigen Grundstücksbereichen weitgehend erhalten zu können, wird folgende Festsetzung getroffen:

1. **Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.**  
(§34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

#### Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Amselweg und die bestehende Zufahrt über das Flurstück 212. Für die Erschließung des Einbeziehungsbereichs ist weder eine Neuanlage noch ein Ausbau von Verkehrsflächen erforderlich.

Pflanzbindungsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes werden zwei Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese befinden sich östlich angrenzend an das Baufeld in Richtung des Strausseees.

**2. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzliste nachzupflanzen.**

(§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, soll die Vegetation auf den Flächen mit Pflanzbindungen dauerhaft vor Verlust geschützt werden. Neben den Wirkungen für den Naturhaushalt (Waldrandstreifen) wird damit gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Die Festsetzung stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die Wohnnutzung vereinbar.

Folgende weitere Festsetzungen werden zur landschaftsplanerischen Kompensation getroffen:

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

(§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung der Fläche zumindest anteilig versickert werden kann und dem Naturhaushalt zugeführt wird. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissem Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden.

**4. Je 35 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm nach Pflanzenliste innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zu pflanzen und zu erhalten. Ersatzweise können je Baum 35 m<sup>2</sup> Sträucher auch außerhalb der Pflanzbindungsflächen gepflanzt werden, höchstens jedoch 70 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.**

(§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft in den Einbeziehungsbereichen zu mindern, sollen Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden, auf denen der Eingriff verursacht wird. Neben den Wirkungen für den Naturhaushalt werden damit gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Die Größenordnung von 35 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche pro zu pflanzender Baum stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die Wohnnutzung vereinbar.

**5. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Vertiefungen mit Abdeckungen mit einem Gitterstegabstand  $\leq$  16 mm sind abzudecken oder Leitstege vor Barrieren von <sup>3</sup> 10 cm bzw. Ausstiegshilfen herzustellen.**

(§ 34 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Mit dieser Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass dem Schutz der im Gebiet lebenden Kleintiere Rechnung getragen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung

Zwischen den privaten Grundstücksflächen und dem angrenzenden Wald soll die Möglichkeit bestehen, einen Zaun zu ziehen. Dieser soll keine optische Barriere darstellen, um den offenen Übergang zwischen Landschaft und privaten Grundstücksflächen zu erhalten. Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

**6. Einfriedungen sind als Hecken oder sockelfreie Zäune zu erstellen.**

(§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Weiterhin werden mit dieser Festsetzung die Ausbreitungswege wild lebender Kleintiere nicht abgesperrt. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz wild lebender Kleintiere.

Pflanzenliste für den Einbeziehungsbereich

Bäume	Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Quercus petraea Tilia cordata	Spitz- Ahorn Sand- Birke Hainbuche Trauben- Eiche Winter- Linde
Sträucher	Cornus sanguinea Corylus avellana Sambucus nigra Rosa spec. canina rubiginosa Viburnum lantana	Roter Hartriegel Haselnuss Schwarzer Holunder Wildrosen Hunds-Rose Wein-Rose Wolliger Schneeball
Sträucher als Hecken geeignet	Carpinus betulus Quercus petraea Tilia cordata	Hainbuche Trauben- Eiche Winter- Linde

## **9. Hinweise**

- 9.1 Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.
- 9.2 Im Plangebiet finden die Satzungen der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Niederschlagswassersatzung Anwendung.
- 9.3 Im Geltungsbereich befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.
- 9.4 Eine Kampfmittelbelastung des Satzungsgebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung in Abstimmung mit dem Landkreis Märkisch- Oderland beizubringen.

## **10. Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt**

Ein finanzieller Aufwand aufgrund der Satzung ist für die Stadt Strausberg nicht zu erwarten.

## **11. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V. mit § 233 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU- Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193).

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.06.2002.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137)

## **12. Verfahren**

### Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Verfahrensdurchführung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.05.03 gefasst. Die Bau- und Umweltausschussmitglieder befürworteten am 04.01.05 die Überarbeitung der Planunterlagen sowie die öffentliche Auslegung der Satzung.

### Bürger- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung bzw. Bürgerversammlung am 24.05.05 statt. Die Anregungen und Hinweise, die zu keiner Änderung von Festsetzungen führten, sind im Protokoll der Erörterungsveranstaltung niedergelegt worden.

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden 43 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 01.06.05 über die öffentliche Auslegung informiert und um schriftliche Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

### Öffentliche Auslegung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde vom 13.06.05 bis einschließlich 13.07.05 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die zur Änderung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Strausberg- Jenseits des Sees“ führen. Auch sind keine Änderungen der ergänzenden Festsetzungen für den Einbeziehungsbereich der Satzung erforderlich. Den vorgebrachten Hinweisen soll teilweise gefolgt werden, sie stellen jedoch keine Änderungen sondern Ergänzungen bzw. redaktionelle Änderungen/Korrekturen dar.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Strausberg- Jenseits des Sees“ ist in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2005 gefasst worden.

## **13. Sonstiges**

### Plangrundlage und zeichnerische Darstellung

Als Plangrundlage dienen digitale Vermessungsunterlagen. Es wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 31.03.03 übereinstimmen.