STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 42/08
“Wohngebiet an der Fließstraße”

Begründung
Vorentwurf
02.05.2019

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Planerstellung:

GfP

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

Inhaltsverzeichnis

I PLANUNGSGEGENSTAND ... 3
1 Anlass und Erforderlichkeit ... 3
2 Beschreibung des Plangebiets ... 3
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ... 3
2.2 Flächennutzung und städtebauliche Einordnung ... 4
2.3 Verkehrsanbindung ... 5
2.4 Ver- und Entsorgung ... 5
2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen ... 6
2.6 Natur, Landschaft und Umwelt ... 6
2.7 Altlasten- und Kampfmittelbelastung ... 6
2.8 Boden- und Baudenkmale ... 7
3 Planungsbindungen ... 7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 7
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 7
3.3 Flächennutzungsplanung ... 8
3.4 Landschaftsplanung ... 9
3.5 Schutzgebiete ... 10
3.6 Bebauungspläne der Umgebung ... 12
3.7 Städtebauliche Rahmenpläne ... 12
3.8 Fachgutachten und Konzepte ... 13
3.9 Sonstige Planungsbindungen ... 15

II PLANINHALT ... 17
4 Planungskonzept ... 17
4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen ... 17
4.2 Städtebauliches Konzept ... 18
5 Planfestsetzungen ... 19
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 20
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 20
5.3 Bauweise ... 21
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 21
5.5 Größe der Baugrundstücke ... 22
5.6 Verkehrsflächen ... 23
5.7 Grünflächen ... 23
5.8 Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ... 24
5.9 Gestalterische Festsetzung ... 25
5.10 Pflanzliste ... 26
5.11 Waldumwandlung ... 26
5.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 27
5.13 Städtebaulicher Vertrag ... 27
6 Flächenbilanz ... 28

III UMWELTBERICHT ... 29

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS ... 30
7 Auswirkungen die örtlichen Gegebenheiten ... 30

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 30
7.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfsnutzungen 30
7.3 Auswirkungen auf den Verkehr 30
7.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung 31
7.5 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt 31
8 Sonstige Auswirkungen 31
8.1 Bodenordnende Maßnahmen 31
8.2 Kosten und Finanzierung 31

V VERFAHREN 32
9 Verfahrensart 32
10 Verfahrensschritte 32
10.1 Planungsanzeige nach § 1 Abs. 4 BauGB 32
10.2 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB 32
10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 32
10.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 35

VI RECHTSGRUNDLAGEN 36

VII ANLAGEN 37
1 Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße” ist die Absicht der Grundstückseigentümer, die jahrelang brachliegenden Flächen in eine neue Nutzung zu führen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland sowie der vorhandenen Infrastruktur und der bereits von Wohnbebauung geprägten Umgebung soll das Plangebiet als Wohnbaufläche entwickelt werden. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept, welches die Entwicklung von 45 Einfamilienhäusern mit der dazugehörigen Erschließung vorsieht.

Da die Fläche derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen ist, soll durch das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Wohnbauvorhabens geschaffen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 09.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße” gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 Abs. 4 BauGB im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 09.03.2017 gefasst.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt in der Stadt Strausberg. Strausberg liegt ca. 35 Kilometer östlich von Berlin und gehört damit zum Berliner Ballungsraum. Mit ca. 26.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) ist Strausberg die größte Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland im Land Brandenburg und übernimmt als Mittelzentrum für das Umland wichtige Versorgungsfunktionen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße” befindet sich unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt. Im Norden wird es durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Straßenrandbebauung an der Elisabethstraße, im Osten durch die ehemalige Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn begrenzt. Im Süden bildet das Betriebsgelände des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) die Grenze des Plangebietes. Im Westen wird das Plangebiet durch die westliche Grenze der anschließend befestigten Verkehrsfläche (Fließstraße) sowie durch die Flurstücke 642, 653, 655, 656 und 670 der Flur 12 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 518-520, 522, 530-541, 557, 642-645, 647-652, 654-656, 671-673, 3026, 3027, 3157 und 3158 in Gänze und Teile der Flurstücke 516, 517, 670, 674, 675, 695, 696, 2450 und 2451 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg.

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Eigentum des Wasserverbandes Strausberg-Erkner und teilweise im Eigentum der Stadt Strausberg. Ein Flurstück im Norden ist im Eigentum Dritter.

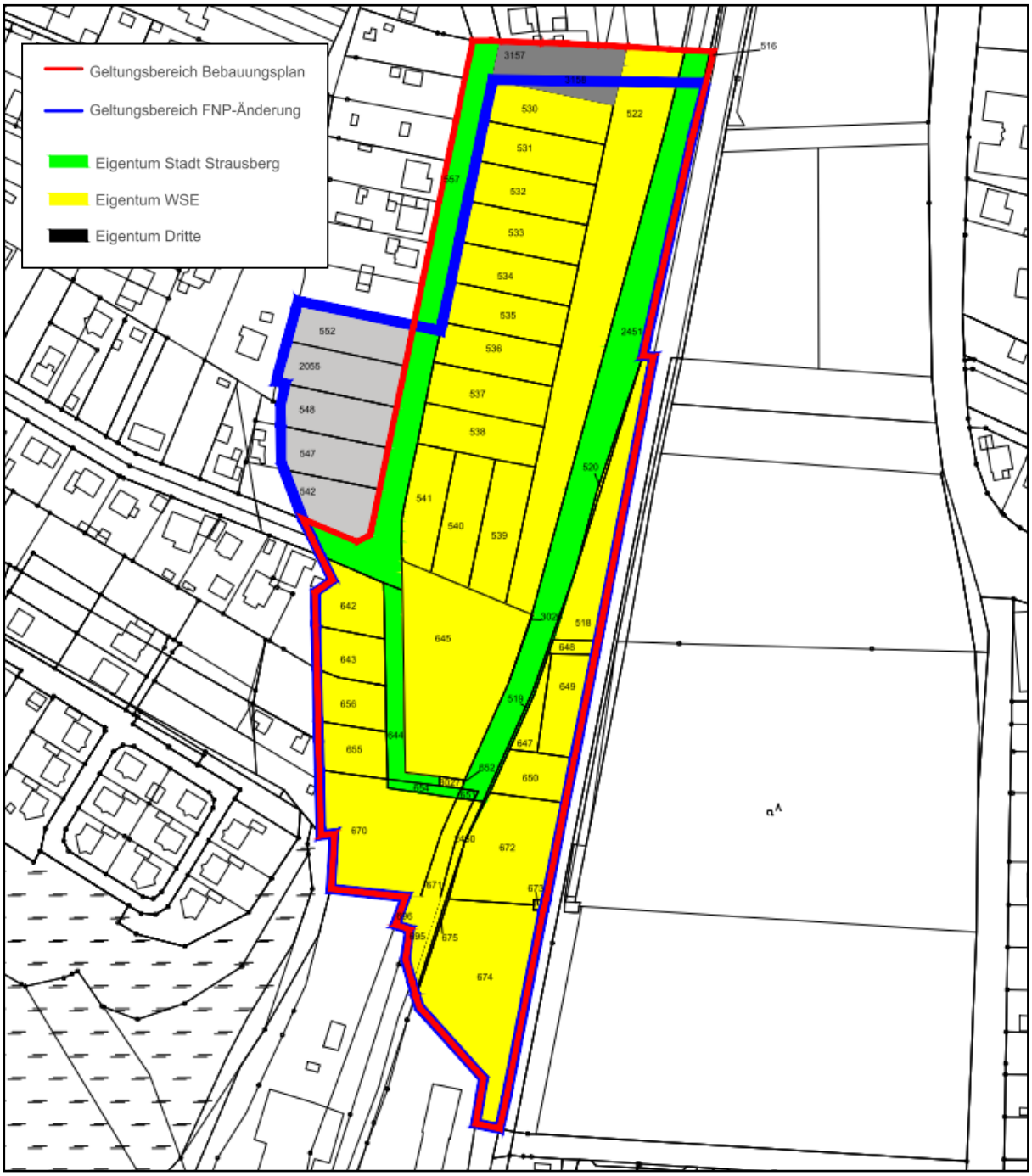

Abb.1 : Übersicht Geltungsbereiche und Eigentumsverhältnisse, ohne Maßstab
Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 2017

2.2 Flächennutzung und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet umfasst Konversionsflächen, die in der Vergangenheit als Industriestandort genutzt wurden. Seit der Aufgabe der Nutzung liegt das Gelände brach. Lediglich die Reste

der ehemaligen Schienenanlage (Schotter sowie Schuttablagerungen) weisen auf die vergangene Nutzung hin. Außerdem war auf dem Gelände eine Brunnengalerie des Wasserverbandes Strausberg-Erkner installiert, die mittlerweile aufgegeben und verfüllt wurde.

Das Gelände wird gegenwärtig vorrangig zur Erholungs- und Freizeitgestaltung, u.a. zum Ausführen von Hunden, genutzt. Die Nutzung wird teilweise durch Einzäunungen eingeschränkt. Zudem finden sich diverse Müllablagerungen und Gartenabfälle im Gebiet.

Im Osten grenzt an den Planbereich eine ehemalige Gleistrasse, die künftig als kombinierter Geh- und Radweg entwickelt werden soll, sowie das ehemalige Gelände der Sowjetarmee, die sog. WGT-Liegenschaft (Westgruppe der Truppen). Die ehemalige WGT-Liegenschaft wird gegenwärtig nicht genutzt und liegt brach. Der nördliche Bereich der Liegenschaft soll zeitnah als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Stadt strengt dazu in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ein Bebauungsplanverfahren an. Zum südlichen Bereich können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden, da die Fläche bis zum Jahr 2020 mit einer Fördermittelsperrfrist belegt ist. Unabhängig davon ist diese Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg als Wohnbaufläche und gemischte Baugebiet dargestellt. Die im FNP dargestellte Flächennutzung entspricht weiterhin weitestgehend der Entwicklungsabsicht der Stadt Strausberg.

Im Norden grenzt an den Planbereich ein Wohngebiet, das von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Das Wohngebiet erstreckt sich in westliche Richtung bis zur August-Bebel-Straße. Vereinzelt sind im Nordosten Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Süden grenzt der Planbereich an das Gelände des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE). Der WSE betreibt am Standort ein Wasserwerk. Südwestlich liegt ein Graben (Flurstück 698/1), der an das Plangebiet anschließt. Es handelt sich hierbei um einen Ausläufer des Igelpfuhls. Östlich des Wasserwerkes grenzt ebenfalls ein Wohngebiet, das von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist.

2.3 Verkehrsanbindung

Strausberg liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A10 (östlicher Berliner Ring) und der Bundesstraße B1/5. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbauflächen schließt an das bestehende überörtliche und örtliche Straßennetz an. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft die Fließstraße, die das Plangebiet an die Elisabethstraße im Norden, die Krumme Straße im Westen und die Straße Am Wasserwerk im Süden an das örtliche Straßennetz anbinden. Die Anbindung an übergeordnete Erschließungsstraßen erfolgt über die Berliner Straße im Westen oder die Hegermühlenstraße im Osten.

Zudem befindet sich in direkter Umgebung zum Plangebiet der S-Bahnhof Strausberg Stadt (S5: Spandau - via Berlin - Strausberg Nord). Der S-Bahnhof ist weniger als 1 km vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Strausberg, Elisabethstr. (Tram 89: Lustgarten – S-Bahnhof Strausberg) ist weniger als 500 m entfernt. Außerdem verkehrt in der Hegermühlenstraße ein Bus (Bus 931: Altlandsberg - Stadtzentrum Strausberg).

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung wird über den regionalen Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) durchgeführt werden.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Die Stromversorgung ist über die Stadtwerke Strausberg gesichert.

Das Regenwasser soll entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vorrangig auf den Flächen dezentral versickert werden, auf denen es anfällt.

Die Energieversorgung (Gas- oder Fernwärme) wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Umgebung des Plangebietes weist ein breites Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen auf. Die Kita am See in der Weinberstraße liegt weniger als 500 m, die Kita Sonnenschein in der Artur-Becker-Straße ca. 1,9 km entfernt vom Plangebiet. Die Hegermühlen-Grundschule mit integriertem Hort befindet sich weniger als 500 m entfernt in der Hegermühlenstraße. Das Theodor-Fontane-Gymnasium in der August-Bebel-Straße ist ebenfalls weniger als 500 m entfernt.

2.6 Natur, Landschaft und Umwelt

Strausberg liegt inmitten einer seen- und waldreichen Landschaft, welche eiszeitlich geprägt ist. Besonders landschaftsprägend sind dabei zwei westlich der Stadt befindliche eiszeitliche Rinnen, die heute von Süd nach Nord verlaufende Seenketten bilden. Der Stadtkern liegt am Ostufer des Straussees, des größten der umliegenden Seen, zu denen noch der Bötz-, der Ihland- und der Fängersee zählen.

Das Höhenland der Stadt gehört zur Ostbrandenburgischen Platte. Die im östlichen und nordöstlichen Brandenburg gelegene Ostbrandenburger Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des nordostdeutschen Flachlandes. Sie umschließt zu etwa gleichen Teilen Formen und Ablagerungen des Brandenburger und des Frankfurter Stadiums, die teilweise eng miteinander verzahnt sind. Laut der aktueller Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg aus dem Jahr 2016 befinden sich im Plangebiet überwiegend Braunerden, z. T. aus durch Tonverarmung geprägtem Sand über Schmelzwassersand. Die dominierende Bodenart wird als Sand angegeben.[1]

In Bezug auf die Landschaftsprägung kann das Plangebiet als anthropogen überprägt eingestuft werden. Im Plangebiet haben sich vorwiegend Ruderalfluren, Feucht- und Frischgrünland, Gebüsche und Baumgruppen sowie Wälder und Forsten etabliert. Teilweise ist ein Pionierwald mit Robinie, Birke und Pappel sowie noch vereinzelten Offenflächen (vor allem im südlichen Bereich) entstanden. Insgesamt wurde eine Fläche von 22.845 m² als Wald i.S.d. Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG Bbg) eingestuft. Auf den südwestlichen Flurstücken (642, 643, 656, 655) befindet sich ein Graben. Der Graben weist eine sehr steile Uferböschung und einen geringen Wasserstand (max. 15-20 cm) auf. Partiell fällt der Graben gänzlich trocken.

Weitere Aussagen zu den örtlichen Gegebenheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.7 Altlasten- und Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlast- und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich. Auch ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.

Das Baugrundbüro Wenzel, das im Jahr 2016 eine Baugrunderkundung[2] für die Verlegung des Trinkwasserkanals aus dem Plangebiet durchführte, untersuchte u.a. die Kontamination ungebundener Tragschichten. Die Proben wiesen Materialien der Einbauklasse 1 (eingeschränkter offener Einbau) auf. Eine Bodenbelastung durch Altlasten und Kampfmittel wurde nicht nachgewiesen.

---

[1] LBGRB: Fachinformationssystem Boden, Bodenübersichtskarte BÜK300, abrufbar unter: http://www.geo.brandenburg.de/boden, Zugriff am 18.12.2017.

[2] Baugrundbüro Wenzel: Ingenieurgeologisches Streckengutachten für das geplante Bauvorhaben Trinkwasserkanal in Strausberg Fließstraße, Stand: 03.05.2016.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

2.8 Boden- und Baudenkmale

Hinweise auf das Vorhandensein von Boden- und Baudenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

Nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben Stein- oder Metallgegenstände Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört zu einer ca. 13 ha großen zusammenhängenden innerstädtischen Freifläche, die von Bebauung umgeben ist. Planungsrechtlich lässt sich das Plangebiet als Außenbereich (§ 35 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) einstufen. Für die Realisierung des Wohnbauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, rechtswirksam seit 15. Mai 2009) aufgezeigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 03.11.2015 mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Für den Änderungsbereich sind dabei folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B (die Stadt Strausberg erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich möglich; dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Rechnung zu tragen)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)

- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4. LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung).

Nach den zeichnerischen Darstellungen in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung ist der auf der Ebene der Raumordnung festgelegte Bereich, in dem die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen ist hier grundsätzlich möglich. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes soll dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist daher bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie aus 4.1 LEP B-B zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen werden bei der Planungsabsicht berücksichtigt.

Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3. Abs. 1 Nr. 4 ROG). Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Aufstellung. Mit seinem Inkrafttreten wird er den LEP B-B ablösen. Dann werden modifizierte Ziele der Raumordnung gelten.

Folgende in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind für den Planbereich besonders relevant und als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Ziel Z 3.5 LEP HR: Strausberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums. In Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.
- Ziel Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Aus den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR ergeben sich für die vorliegende Planung inhaltlich keine neu zu berücksichtigenden Belange.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 04.11.2015 die Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung bestätigt. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Strausberg erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung entspricht dem Ziel der funktionalen Stärkung des Mittelzentrums.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg ist seit dem Jahr 1999 rechtswirksam. Im Planbereich stellt der FNP derzeit eine Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg, Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung (rot)
Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 1999

Die öffentliche Grünfläche des Planbereiches ist Teil eines bestehenden Grünzuges, der von Wohnbauflächen und teilweise gemischten Bauflächen umgeben ist; teilweise ist der Grünzug als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) im Sinne des Naturschutzgesetztes dargestellt. Der LB Igelpfuhl ragt am südwestlichen Ende in den Planbereich. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan im Planbereich ein Schutzgebiet für Grundwasser mit den Schutzzonen I/II und III aus. Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsreich nicht dargestellt, jedoch sind Altablagerungen und Altstandorte auf der östlich angrenzenden Wohnbaufläche sowie nördlich und südlich des Änderungsbereiches eingetragen. Außerdem ist im Süden aufgrund des vorhandenen Wasserwerks am Igelpfuhl eine Versorgungsanlage Wasser dargestellt.

Die bestehende Flächendarstellung einer Grünfläche im Planbereich beruht auf dem Bereichsentwicklungsplanung Hegermühlenstraße (1995). Die Planung sah vor, die ehemalige militärische Liegenschaft in eine zivile Nutzung zu führen und in das vorhandene Stadtgefüge einzubinden. Es wurde davon ausgegangen, die Gebäude zwischen der Hegermühlenstraße und der ehemaligen Gleistrasse zu erhalten und umzunutzen. Teilweise ist die Darstellung auf das Vorhandensein der Brunnengalerie des WSE zurückzuführen.

Die Brunnengalerie wurde mittlerweile aufgegeben. Eine neue Schutzgebietsverordnung wurde im Zuge dessen aufgestellt. Die Gebäude aus der Bereichsentwicklungsplanung sind heute vollständig rückgebaut. Die Flächen sind nicht mehr an den Erhalt der Gebäude gebunden und stehen damit einer neuen Entwicklungsoption orientiert an geänderte Flächenanforderungen der Stadt Strausberg offen.

Um im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausweisen zu können, soll im FNP für den Teilbereich künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. FNP-Änderung erfolgte am 09. März 2017.

3.4 Landschaftsplanung

Für die Stadt Strausberg liegt der Landschaftsplan im Entwurf vor. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (siehe Umweltbericht) verwiesen, der die Ziele des Landschaftsplans darlegt.

3.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet". Das LSG wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12. Januar 1965 festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im LSG stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG. Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig.

Da bereits im Rahmen der Voranfrage der Stadt vom 27.10.2015, einschließlich Ergänzung vom 23.03.2017 die Vereinbarkeit des Wohnbauvorhabens vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) in Aussicht gestellt wurde, wird von der Überwindbarkeit der Widersprüche ausgegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die untere Naturschutzbehörde am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um eine erneute Beurteilung des Vorhabens lt. Erlass zur Zuständigkeit (MLUL) vom 22.09.2017 gebeten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg, festgesetzt mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19.07.2012 (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1).

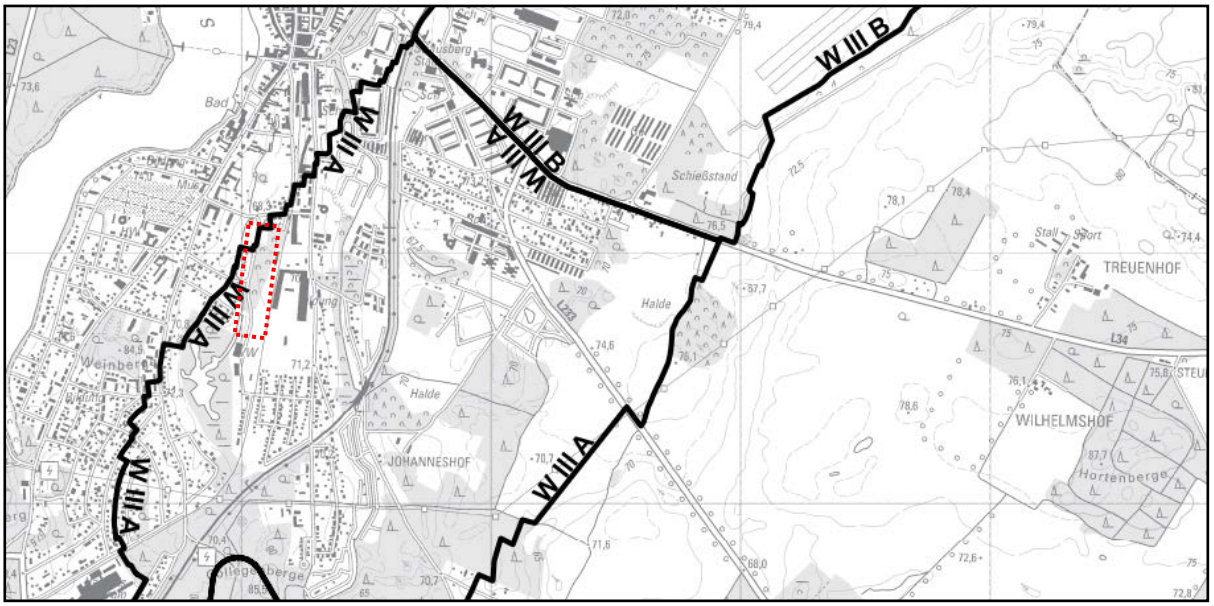

Abb. 3: Übersichtskarte der Verordnung zur Festsetzung des WSG für das Wasserwerk Strausberg
Quelle: Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2012

Gemäß § 4 Nr. 16 der Verordnung ist in der Schutzzone III A Folgendes verboten:

1. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, ausgenommen:
   - a. Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind und

- b. die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird in den Bauleitplänen der Stadt Strausberg nicht als Baugebiet dargestellt. Ein Antrag auf Befreiung von den besonderen Anforderungen im Wasserschutzgebiet wurde von der Stadt Strausberg gestellt. Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurde durch die untere Wasserbehörde geprüft, ob die Entwicklung eines Wohngebietes am Standort Auswirkungen auf die Grundwasserqualität im Anstrom zu den Brunnen des Wasserwerkes Strausberg haben kann.

Nach Prüfung des Antrags teilte die untere Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland der Stadt Strausberg mit Schreiben vom 24.07.2015 mit, dass unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Bedingungen am Standort des geplanten Wohngebietes und bei Einhaltung von Auflagen eine Gefährdung für die öffentliche Wasserversorgung durch die Entwicklung des o. g. Wohnbaustandortes ausgeschlossen werden kann. Mit dem Bescheid vom 24.07.2015 wurde von dem Verbot des § 4 Nr. 15 WSV mit Auflagen befreit. Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Entwicklung eines Wohngebietes möglich, sofern folgende Auflagen erfüllt werden:

- Im Bebauungsplan sind wesentliche Maßnahmen zur Minimierung des Versieglungsgrades im Wohngebiet -sowohl für die öffentlichen Wege- und Verkehrsflächen als auch für die Privatgrundstücke- festzulegen, deren Einhaltung und Umsetzung durch die Stadt Strausberg konsequent zu kontrollieren sind. Die GRZ darf im Bebauungsplan mit maximal 0,25 festgelegt werden. Für die Anlage von Wegen, Stellplätzen, Terrassen u.ä. darf die GRZ um maximal 50 % überschritten werden. In diesem Zusammenhang wird auch -entgegen der Forderung nach Einhaltung der RiStWag im Wasserschutzgebiet - die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien seitens der unteren Wasserbehörde zugelassen.
- Für die Herstellung der Stellflächen, Fahrgassen und Wege (einschließlich der Trag- und Frostschutzschichten) im Wohngebiet dürfen nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Schotter) und natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d.h. keine mineralischen Abfälle (wie RC-Material), verwendet werden. Der unteren Wasserbehörde sind die Nachweise über die eingebauten Materialien zur Abnahme vorzulegen. (§ 3 Nr. 39)
- Die Verfüllung von Rohrgräben und sonstiger Erdaufschlüsse innerhalb des Wohngebietes darf nachweislich nur mit nicht kontaminiertem Bodenmaterial erfolgen, cl. h. die Zuordnungswerte Z 0 im Eluat (Tabelle II.1.2-3) und Z 0-Sand im Feststoff (Tabelle II.1.2-2) der LAGA, TR Boden vom 05.11.2004 dürfen nicht überschritten werden. Der Einsatz von Recyclingmaterialien, Schlacken und Bauschutt ist nicht zulässig. (§ 3 Nr. 22 der WSG-Verordnung). Die Nachweise über die Qualität und die Herkunft des Materials (Lieferscheine, Prüfberichte) sind der unteren Wasserbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- Die Abwasserkanäle im Wohngebiet sind unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. (§ 3 Nr. 28 der WSG-Verordnung). Die Abwasserleitungen und Schächte müssen so ausgeführt werden, dass Prüfungen der Leitungen auf Dichtheit mit Wasser oder Luft sowie die Befahrung mit der Kanalkamera jederzeit möglich sind. Neben der Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme u. a. gemäß DIN 1986, Teil 1, DIN prEN 752, Teil 5 oder DIN prEN 1610, sind die Schmutzwasserleitungen gemäß Technische Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) wiederkehrend nach 15 Jahren auf Dichtheit zu prüfen. Dazwischen sind zwei optische Inspektionen durchzuführen, die durch Dichtheitsprüfungen ersetzt werden können. Die Protokolle der Dichtheitsprüfungen für die Leitungen und Schächte sind der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vor Inbetriebnahme der Anlagen zu übergeben.
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Wege und Verkehrsflächen (Straßen und Stellflächen) ist großflächig über die bewachsene Bodenschicht zu versickern (§ 3 Nr. 35 der

WSG-Verordnung). Die Planung zur Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Wege- und Verkehrsflächen ist der unteren Wasserbehörde vorab zur Prüfung zu übergeben.

- Das Errichten von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme (§ 3 Nr. 18 der WSG-Verordnung) und von Brunnen zur Gartenbewässerung (§ 4 Nr. 7 der WSG-Verordnung] sind im Geltungsbereich des Wohngebietes nicht zulässig. Die Bauherren sind beim Erwerb der Grundstücke nachweislich darüber zu informieren.
- Im Trinkwasserschutzgebiet sind insbesondere während der Bauarbeiten alle Maßnahmen zu unterlassen, die eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften hervorrufen oder begünstigen können wie z.B. unsachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Ablagerung von Müll u. ä.
- Alle Beschäftigten sind auf die besondere Sorgfaltspflicht aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet hinzuweisen und über die genannten Schutzvorkehrungen zu unterrichten

Die Auflagen wurden auf Grundlage des BauGB tlw. als textliche Festsetzung der Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, tlw. sind die Nebenbestimmungen der Wasserschutzverordnung entnommen und damit geltendes Recht. Weitere Regelungen werden ggf. vertraglich zwischen dem Wasserverband und der Stadt geregelt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

3.6 Bebauungspläne der Umgebung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP):

<u>Rechtswirksame BP und VEP</u>

Norden:	BP Nr. 36/05 « Walkmühlenstraße », Rechtskraft: 09.03.2007,
	BP Nr. 50/10 „Hegermühlenstraße – Walkmühlenstraße",
West:	BP Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl", Rechtskraft: 13.02.2004,
Süd:	Nr. 24/98 „Wohngebiet an der Hegermühlenstraße", Rechtskraft: 14.07.2006,
Ost/Nord:	VEP „Wohnsiedlung Annafließ", Rechtskraft: 21.03.2000,
Ost/Süd:	VEP „Wohnen am Annafließ II", Rechtskraft: 21.01.1993.

<u>in Aufstellung befindlicher BP</u>

Osten:	BP Nr. 62/18 „Wohngebiet an der Elisabethstraße".

Die Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne weisen i.d.R. allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 - 0,35 und Vollgeschosszahl von 2 bis 3 Vollgeschossen. Teilweise ist die Ausweisung von privaten Grünflächen Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.7 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB folgende städtebaulichen Entwicklungskonzepte und städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen:

<u>Bereichsentwicklungsplanung „Hegermühlenstraße"</u>

Die Bereichsentwicklungsplanung „Hegermühlenstraße" (BEP 1995) ist ein Stadtteilkonzept für ein ca. 62 ha großes Untersuchungsgebiet südlich der Strausberger Altstadt. Anlass für die

Untersuchung war die Möglichkeit, die in dem Bereich gelegenen ehemalig militärisch genutzten Flächen einer zivilen Nutzung zuzuführen und in das vorhandene Stadtgefüge einzubinden. Die Planung sah vor, bestehende Gebäude zwischen der Hegermühlenstraße und der ehemaligen Gleistrasse zu erhalten und umzunutzen. Außerdem sollten die Niederungsbereiche östlich der Gleistrasse und südlich der Hegermühlenstraße aufgrund eines fehlenden Entwicklungsdrucks von Bebauung freigehalten und tlw. als öffentliche Grünanlagen gestaltet werden.

Das Plangebiet (Teilgebiet „Wohngebiet/Technische Infrastruktur „Fließ- /Elisabethstraße") sollte aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II nicht verdichtet, sondern als Bestandteil des Grünzugs entwickelt werden.

Die Bereichsentwicklungsplanung bildete daher die Grundlage für die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im FNP.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Strausberg ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die langfristigen Strategien der Stadt abbildet und eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie formuliert. Das INSEK 2035 wurde am 14.12.2017 beschlossen.

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen für das Berliner Umland und dem aktuellen Entwicklungstrend wird laut INSEK 2035 ein weiteres Einwohnerwachstum für Strausberg erwartet. Um den geschätzten Wohnraumbedarf von ca. 900 Wohnungen für den Zeitraum von 2015 bis 2020 zu decken, soll die systematische Erschließung und Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau und den Eigenheimbau erfolgen. Das Plangebiet an der Fließstraße wird als eine Wohnbaupotentialfläche im Bereich des Eigenheimbaus im INSEK 2035 berücksichtigt.

Lokale Agenda

Die Lokale Agenda der Stadt Strausberg stellt ein langfristiges Arbeitsprogramm für eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales dar. Im Jahr 2001 wurde die erste „Lokale Agenda 21" beschlossen. Das zweite Programm „Lokale Agenda 2020" - Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung folgte im Jahr 2012. Mit der Lokalen Agenda Strausberg 2030 - Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung wurde das Programm fortgeschrieben. Der Beschluss erfolgte im Jahr 2017.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben, das insbesondere den Nachhaltigkeitszielen im Bereich der Stadtentwicklung und Wohnen / demografischer Wandel gerecht wird. Mit der Entwicklung als Wohnstandort wird u.a. der Nachfrage nach Flächen für den Eigenheimbau Rechnung getragen und ein Angebot an bezahlbarem und nach individuellen Bedürfnissen angepasstem Wohnraum bereitgestellt. Des Weiteren wird durch die Sicherung von Geh- und Radwegeverbindungen den Nachhaltigkeitszielen im Bereich der Mobilität Rechnung getragen, bspw. dem Ausbau eines attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegenetzes.

3.8 Fachgutachten und Konzepte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten und Konzepte erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen:

- Schalltechnischer Untersuchung (Gewerbe) vom Ingenieurbüro Uppenkamp + Partner, Stand: 29.09.2016
- Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg von Hoffmann und Leichter, Stand: 17.09.2018
- Faunistisch-Floristische Untersuchungen, einschließlich Biotoptypenkartierung von Natur + Text, Stand: 04.08.2016

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße" von Natur + Text, Stand: 14.02.2018

Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe)

Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Lage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. Die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Straßen, dienen vorwiegend den Anwohnern als Erschließungsstraßen an das übergeordnete Straßensystem. Von verkehrsbedingten Immissionen, die Schutzmaßnahmen für eine Wohnbebauung im Plangebiet notwendig machen, ist demnach nicht auszugehen. Im Nordosten sind vereinzelt Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie bspw. die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft. Von den gewerblichen Nutzungen sind keine beeinträchtigenden Immissionen gemäß BImSchG zu erwarten. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Betriebsgelände des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Zu den wesentlichen technischen Einrichtungen des Wasserwerks gehören die Maschinen- und die Filterhalle zur Förderung und Aufbereitung des Trinkwassers. In Bezug auf den Anlagenlärm des Wasserwerks wurde eine Schallprognose erstellt, in der die von dem Betriebsgelände des WSE auf das Plangebiet wirkenden Schallemissionen untersucht wurden.

Laut schalltechnischer Untersuchung (Gewerbe) vom Ingenieurbüro Uppenkamp + Partner (Stand: 29.09.2016) entstehen die Geräusche auf dem Gelände im Zeitraum von ca. 6:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Zur Nachtzeit finden keine schallrelevanten Betriebsvorgänge statt. Die Geräusche auf dem Betriebsgelände entstehen im Wesentlichen durch die Fahr- und Parkvorgänge von Mitarbeitern, Besuchern und Servicefahrzeugen. Den Mitarbeitern und Besuchern stehen südlich und westlich des Verwaltungsgebäudes 102 Stellplätze zur Verfügung. Westlich des Verwaltungsgebäudes und nördlich des Produktionsgebäudes befinden sich etwa 13 weitere Stellplätze, welche hauptsächlich von den Mitarbeitern der Technik genutzt werden. Gegen 7:00 Uhr verlassen etwa 20 Service-Fahrzeuge (Sprinter u.Ä.) das Gelände und kehren gegen 15:30 Uhr in das Garagengebäude zurück. Daneben ist die Anlieferung von Sauerstoff mit einem Tanklastzug zu berücksichtigen. Regelmäßig wird Sauerstoff mit einem Tanklastzug nördlich des Produktionsgebäudes in ein Silo abgepumpt. Dieser Vorgang verläuft außerhalb der Ruhezeiten. Die Schallemissionen, welche ausgehend von den Geräuschen im Maschinenraum über die Fenster des Produktionsgebäudes abgestrahlt werden, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus dem Bestand oder der Planung keine Zustände ergeben, die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich machen. Der Betrieb der Anlage hält die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den geplanten Wohnhäusern ein: Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten […] werden eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen mind. 5 dB. Zur Nachtzeit gehen von dem Betriebsgelände keine wesentlichen Schallimmissionen aus. Außerdem sind kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte um mehr als 30 dB überschreiten, nicht zu prognostizieren. Auch von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen […] ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist.

Aus den im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Nutzungen resultieren keine Immissionen, die Schutzmaßnahmen für eine Wohnbebauung im Plangebiet notwendig machen würden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

Verkehrsgutachten

Laut Ergebnisdokumentation - Bestandsanalyse: Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg der Ingenieursgesellschaft Hoffmann-Leichter (Stand: 01.03.2018) weist die Hegermühlenstraße ausreichend Kapazitätsreserven (1.300 Kfz) auf und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Faunistisch-floristische Untersuchung

Weitere Aussagen zur faunistisch-floristische Untersuchung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Weitere Aussagen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.9 Sonstige Planungsbindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße” gelten:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg,
- die Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg sowie
- die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.

Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich 1. Änderung vom 05.05.2011. Die Anlage 1 zur Satzung enthält Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Demnach ist im Einfamilienhaus ein Stellplatz je Wohnung bis 100 m² und 2 je Wohnung über 100 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Strausberg über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 12.08.2004 (Spielplatzsatzung). Da die Spielplatzsatzung nur bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sowie bei bestehenden Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen zu Anwendung kommt (§ 2 Spielplatzsatzung), kommt die Satzung im Hinblick auf die Realisierung einer Einfamilienhaussiedlung nicht zur Anwendung.

Zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des geplanten Wohngebietes wird am östlichen Gebietsrand, in der Verlängerung der Krummen Straße ein Spielplatz in einer Größenordnung von ca. 550 m² errichtet.

Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, geändert durch die Satzung vom 10.04.2003. Geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Einzelumfänge maßgebend, wobei ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm haben muss. Für folgende Arten gilt ein Mindestumfang von 30 cm: Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Haselnuss, Holunder, Eberesche, Weide und alle Zypressengewächse. Nicht geschützt sind Obstbäume (außer Walnuss, Esskastanie und Wildobstbäume) sowie tote Bäume (außer Naturdenkmale). Sind im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben geschützte Bäume zu entfernen oder erheblich zu verändern, hat der Bauherr rechtzeitig einen entsprechenden Antrag an die Fachgruppe Tiefbau/Grün der Stadtverwaltung Strausberg zu stellen. Dem Antrag ist ein Lageplan beizufügen. Zweckmäßigerweise sollte dieser Antrag mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001. Die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg regelt die Regenwasserentsorgung für das auf öffentliche und private Flächen anfallende Niederschlagswasser. Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen. Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.

II Planinhalt

4 Planungskonzept

4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen ist eng mit den ehemaligen Nutzungen des Areals verbunden. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung sollte das Areal in eine neue Nutzung geführt werden. Aufgrund des vergleichsweise geringen Entwicklungsdrucks durch den Wohnungsmarkt verfolgte die Stadt Strausberg zunächst das Ziel, das Gebiet als öffentliche Grünanlage mit dem Erhalt der Bestandsgebäude in das Stadtgefüge zu integrieren. Diese Planungsüberlegung spiegelt sich im rechtswirksamen FNP der Stadt Strausberg wider. Der FNP stellt eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Planung) dar.

Da die Stadt Strausberg über eine ausreichende Grünversorgung hinsichtlich siedlungsnaher Naherholungsflächen sowohl innerhalb der Stadt (Straussee, Igelpfuhl, Annafließ und Weinberge) als auch außerhalb der Stadt (LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“) verfügt, stellte sich das Erfordernis zur Herstellung der Parkanlage nicht ein. Die öffentliche Parkanlage wurde nicht hergestellt. Auch die Bestandsgebäude wurden mittlerweile zurückgebaut.

Aufgrund des Entwicklungsinteressens des Grundstückseigentümers verbunden mit der Eignung der Flächen für die Wohnbaulandentwicklung sowie der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen wurde eine neue Planungsabsicht formuliert. Das Plangebiet soll künftig als Wohnstandort entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und grenzt direkt an bestehende Wohnbaugebiete. Eine Entwicklung als Wohnbaugebiet ist eine konsequente Weiterentwicklung der bestehenden Stadtstruktur und nutzt den Zugriff auf bereits vorhandener Infrastruktur. Die gegenwärtige technische und soziale Infrastruktur der Umgebung weist hierfür ausreichende Kapazitäten auf. Mit der Entwicklung eines Wohngebiets kommt die Stadt Strausberg außerdem der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland nach. Das Wohngebiet soll nicht nur den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach individuellen Wohnformen Rechnung tragen. Erwartet wird auch, dass mit einem attraktiven Haus- und Wohnungsangebot an dieser Stelle Wanderungsgewinne zu Gunsten der Stadt Strausberg erzielt werden können. Die Entwicklung als Wohnbaufläche bietet der Stadt Strausberg Raum für die Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohnstandort im Umland von Berlin und wirkt durch die Schaffung von Wohnraum Bevölkerungsverlusten als Folge mangelnder Baulandverfügbarkeiten entgegen. Ein attraktiver Wohnstandort trägt allgemein zur Stärkung des Mittelzentrums bei und liegt im öffentlichen Interesse der Gesamtstadt.

Die Planungsabsicht entspricht übergeordneter und informeller Planungsbindungen (z.B. LEP BB und INSEK), die hier die vorrangige Wohnbauentwicklung vorsehen.

Mit der Einführung der BauGB-Novelle und der Einführung des § 13 a BauGB wurde die Entwicklung des Innenbereichs gegenüber der Außenentwicklung gestärkt. N.h.M. kann ein "Außenbereich im Innnenbereich" einbezogen werden, wenn die Flächen aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung des (künftigen) Plangebietes hinlänglich vorgezeichnet ist (OVG Nordrhein-Westfalen, 21.06.2016 - 2 D 56/14.NE). Zwar wurde die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB durch die Rechtsprechung im Laufe der Zeit eingeschränkt, weswegen das Plangebiet voraussichtlich nicht einem Innenbereich zuzuordnen ist, allerdings wurde mit der jüngsten BauGB-Novelle darauf reagiert und mit der Einführung des § 13 b BauGB (temporär begrenzt) auch die Entwicklung von Außenbereichsflächen gestärkt, die direkt an den Siedlungsbereich (Innenbereich) angrenzen und für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben vorgesehen sind. Diese Entwicklung von Außenbereichsflächen kann mit der jüngsten BauGB-Novelle und der Einführung des § 13 b BauGB allgemein als politische Zielstellung

in der Stadtentwicklung verstanden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ist nicht möglich, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB nicht gegeben sind (bspw. wird die maximal zulässige Grundfläche überschritten).

Bereits im Jahr 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße" gefasst, um die Einleitung und damit Planänderung im Hinblick auf die Realisierung eines Wohnbauprojektes einzuleiten. Aus wasserschutzrechtlichen Gründen konnte das Verfahren nicht fortgeführt werden. Am Standort befand sich eine Brunnengalerie des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Inzwischen ist die Brunnengalerie stillgelegt und das Planungsverfahren kann weitergeführt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde vom Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Das Konzept sieht die Entwicklung von ca. 45 Einfamilienhäusern vor, die durch eine ringförmig angelegte Verkehrsfläche erschlossen werden. Im Durchschnitt sollen die Grundstücksgrößen mindestens 600 m², im Bereich des Igelpfuhls mindestens 900 m² betragen. Bei einer durchschnittlichen Belegung eines Einfamilienhauses mit ca. 2,1 bis 2,2 Einwohnern[3] ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs um ca. 100 Einwohner.

Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen (inkl. Dach) realisiert werden. Die Baukörper sollen sich in Maß und Ausrichtung in die angrenzende, nähere Umgebung einfügen.

Die interne Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung, die den bestehenden Teil der Fließstraße mit einbezieht. Um die Anbindung der Ringerschließung an das bestehende Netz zu sichern, sind in nördlicher und westlicher Richtung weitere Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die westliche Anbindung (Krumme Straße) wird in östlicher Richtung verlängert und folgt dem Verlauf der unterirdischen Fernwärmeleitung. Das Verbindungselement verbessert zudem die interne Vernetzung. Außerdem soll die Straße Am Wasserwerk im Süden zum Anschluss des südlichsten Grundstücks verlängert werden, um die Erschließung und damit die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des Grundstücks zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr ist eine Verlängerung der Krummen Straße bis zur Hegermühlenstraße sowie der Ringerschließung zum Verbindungsstück zur Straße Am Wasserwerk für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen. Stattdessen soll von der Ringerschließung zur östlich angrenzenden ehemaligen Gleistrasse ein Geh- und Radweg festgesetzt werden, um die Attraktivität für den nichtmotorisierten Verkehr zu steigern.

Damit die Erschließungswege ihrer zugewiesenen Verkehrsfunktion gerecht werden können und um die Unterbringung aller technischen Elemente wie Sickermulden, Stellplätze, Gehwege, Beleuchtung aber auch Baumpflanzungen beidseitig der Straße zu gewährleisten, ist eine Straßenbreite von 10 m vorgesehen. Damit wird u.a. eine stärkere Durchgrünung des Straßenraumes ermöglicht. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" weisen eine Breite von 3,5 m bis 10 m auf.

Das aktuelle Konzept unterscheidet sich vom ursprünglichen Konzept aus dem Jahr 2008 dahingehend, dass zum einen der Planbereich um die Flurstücke 642, 653, 655, 656 und 670 (westlich der Fließstraße) vergrößert wurde. Zum anderen wurde die absolute Zahl der Grundstücke zugunsten größerer Grundstücke reduziert und die Straßenräume zur stärkeren Durchgrünung aufgeweitet. Die Erschließung erfolgt nicht mehr durch Stichstraßen, sondern über eine Ringerschließung. Dadurch konnte auf einen erhöhten Flächenverbrauch am Ende der

[3] Erfahrungswerte der Stadtverwaltung Strausberg

Stichstraße aufgrund einer Wendeanlage verzichtet werden, auch wird dadurch eine bessere Erreichbarkeit für bspw. Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erreicht.

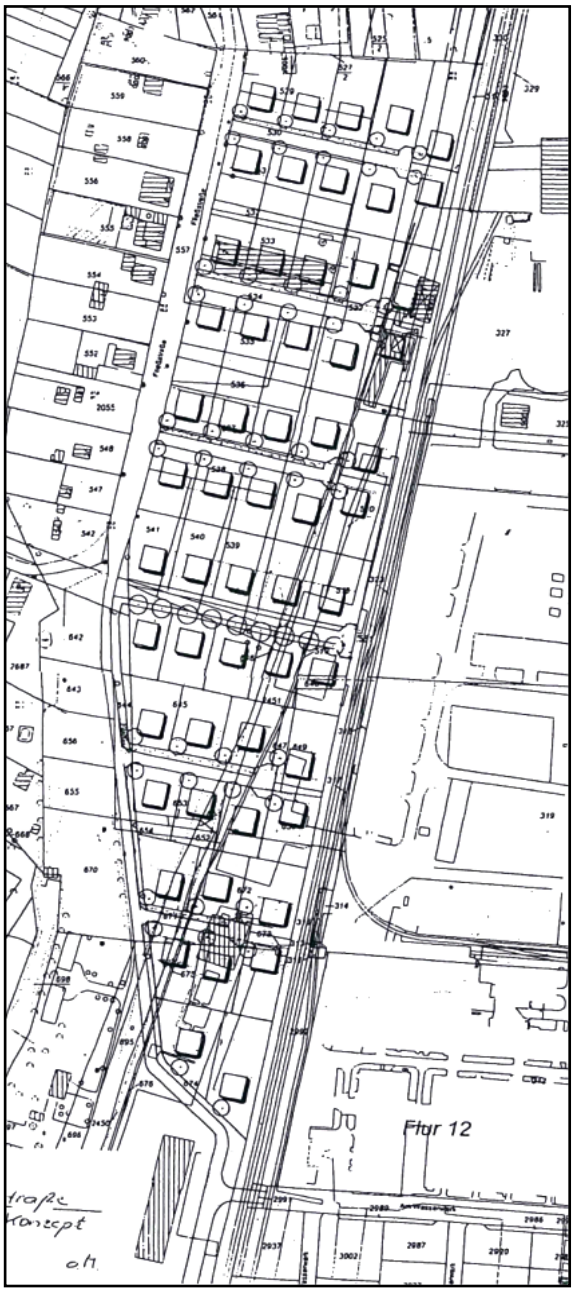

Abb.4 : städtebauliches Konzept, ohne Maßstab
Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 2008

Abb.5 : städtebauliches Konzept, ohne Maßstab
Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 2017

5 Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße“ enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen (ZF) erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF **Als Art der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO.

TF 1 **In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO unzulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Das städtebauliche Konzept sieht ein neues Wohngebiet vor, das sich an vorhandene Strukturen anschließt. Da dieses Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem ortstypischen Charakter der Bebauung und sind aufgrund ihrer extensiven Flächennutzung und dem Störpotenzial für diesen Standort nicht geeignet. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet WA zulässigen Tankstellen werden insbesondere aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Anpassung sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störpotenzials nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF **In den allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

ZF **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

ZF **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird eine Oberkante (OK) für bauliche Anlagen festgesetzt. Die zulässige OK baulicher Anlagen beträgt 8 m. Als Bezugspunkt gilt die derzeitige Geländehöhe ü. NHN.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauGB.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem städtebaulichen Leitbild einer aufgelockerten Wohnbebauung mit geringer Dichte Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass der Charakter einer Einfamilienhaussiedlung gewahrt wird und übermäßig massive Baukörper im Stadtbild vermieden werden.

Der Grad der zulässigen Versiegelung wurde weiterhin durch die Lage im Wasserschutzgebiet sowie im Hinblick auf § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) reglementiert. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass ein Großteil des Grundstückes unbebaut bleibt. Damit sind ausreichend Versickerungsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhanden. Gemäß der von der Stadt Strausberg am 18. Oktober 2001 beschlossenen Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Versickerung auf den Grundstücksflächen ist gemäß § 3 Nr. 35 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg zulässig. Die Durchführbarkeit, d.h. die Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, wurde am städtebaulichen Konzept geprüft.

Bei einer Grundstücksgröße von 600 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,25 dürfen:

- 150 m² durch bauliche Anlagen (bspw. Wohnhaus) und

- 75 m² durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO (bspw. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen)

des Baugrundstücks überbaut werden.

Bei einer Grundstücksgröße von 900 m² (WA 4) und einer festgesetzten GRZ von 0,2 dürfen:

- 180 m² durch bauliche Anlagen (bspw. Wohnhaus) und
- 90 m² durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO (bspw. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen)

des Baugrundstücks überbaut werden. Weitere Einschränkungen der Bebaubarkeit erfolgen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl und einer maximal zulässigen Oberkante vorgenommen. Als Bezugspunkt gilt das Maß über Normalhöhennull (NHN). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der aktuellen Geländehöhe sowie einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 8 m. Die maximal zulässige Oberkante ist so gewählt, dass die zulässige Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann. Die Festsetzung einer Oberkante von 8 m erlaubt sowohl die Realisierung eines rausragenden Kellers als auch die Realisierung eines zusätzlichen Dachaufbaus, der bspw. als Technikraum genutzt werden kann, einschließlich technischer Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen fügt sich das Plangebiet in seiner Bebauung in die Umgebung ein.

Eine gesonderte Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF **Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

TF 2 **Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 11 m nicht überschreiten.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Wohngebiets mit typischer Einfamilienhausbebauung vor. Es wird eine homogene Bauweise und ein aufgelockertes Siedlungsbild angestrebt. Zudem wurde die gewählte Bauweise aus der prägenden Charakteristik der umliegenden Bebauung abgeleitet.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 erfolgt eine Längenbeschränkung im allgemeinen Wohngebiet WA 4. Diese Längenbeschränkung ist erforderlich, da entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt wird. Um überdimensionierte Baukörper im Straßenbild zu vermieden und den Einfamilienhauscharakter trotz großzügig geschnittener Grundstücke zu wahren, wird die Gebäudelänge auf 11 m im allgemeinen Wohngebiet WA 4 beschränkt. Damit wird gleichzeitig die Grundfläche der Baukörper pro Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf maximal 180 m² beschränkt. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 900 m² der maximal zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 4.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 werden Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 3 m. Die Tiefe der Baufenster beträgt i.d.R. 16 m.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

TF 3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO

TF 4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Anlagen für regenerative Energien und Einfriedungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen definieren die sog. Baufenster, in denen bauliche Anlagen (hier ins. Hauptanlagen) unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ errichtet werden dürfen. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen) wird durch die TF 2 und 3 weiter konkretisiert.

Die Tiefe der Baufenster (16 m) ermöglicht einen Spielraum bzgl. der Lage und Anordnung der Gebäude auf den zu bildenden Grundstücken. Der Abstand zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche (3 m) ermöglicht die Ausbildung einer Vorgartenzone und unterstützt die städtebauliche Zielstellung einer durchgrünten, offenen Straßenraumes. Um den Straßenraum von Bebauung freizuhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind von dem Ausschluss ausgenommen. Insbesondere Zufahrten sind essenziell für die Erschließung. Auch Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Anlagen für regenerative Energien und Einfriedungen sind hier zulässig, da sie in der Vorgartenzone zweckmäßig sind und ihr Ausschluss zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die zur Straßenverkehrsfläche orientierte Lage des Baufeldes sichert, dass bauliche Anlagen nah am Erschließungssystem errichtet werden, wodurch die Versiegelung durch Wege minimiert wird.

Die gegenüberliegenden Baugrenzen definieren den sog. rückwärtigen Ruhebereich, der als Garten ausgebildet werden kann. Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 8 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Für alle Baugebiete gelten darüber hinaus die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen fort, sodass zusätzlich gesichert ist, dass die Gebäude ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken einhalten. Durch Festlegung der Baufenster sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden.

5.5 Größe der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Folgendes festgesetzt:

TF 5 Die Mindestgröße der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 beträgt 600 m². Die Mindestgröße der Grundstücke in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt 900 m².
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Durch die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke soll die Umsetzung des Bebauungskonzeptes (aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung) garantiert werden. Das Bebauungskonzept greift hierbei die ursprüngliche Zielsetzung aus der Bereichsentwicklungsplanung und dem FNP auf, welche die Entwicklung einer öffentlichen Grünanlage vorsahen.

Zudem wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass Wohnbauvorhaben nach Maßgaben des vorliegenden Bebauungsplans sowie aktueller Rechtsgrundlagen realisiert werden können und hierfür ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Auswirkungen auf die Umgebung, wie bspw. die Entwicklung des Verkehrsaufkommens sowie dem Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, können in Bezug auf eine maßvolle Entwicklung besser gesteuert werden.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Zielstellung einer geringen Dichte im Bereich des WA 4 soll hier in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Bebaubarkeit eingeschränkt werden. Die Festsetzung für das WA 4 lässt eine Parzellierung von vier Grundstücken zu.

5.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF **Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, einschließlich Straßenbegrenzungslinie und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

TF 6 **Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen wird die interne Erschließung des Plangebiets planungsrechtlich gesichert. Entsprechend des städtebaulichen Konzepts erfolgt die interne Erschließung über eine Ringerschließung, die im Norden und im Westen an das bestehende öffentliche Straßennetz anknüpfen. Im Süden sichert die Verlängerung der Straße Am Wasserwerk die Erschließung der angrenzenden geplanten Wohnbaufläche. Die Anbindung der Ringerschließung in nördliche und südliche Richtung wird durch die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Mit der südlichen Verbindung soll Durchgangsverkehr vermieden werden. Mit den östlichen Verbindungen wird ein Anschluss an den geplanten Geh- und Radweg entlang der ehemaligen Bahntrasse geschaffen.

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Rings sowie der geplante Geh- und Radweg folgen dem Verlauf einer unterirdischen Fernwärmeleitung der Stadtwerke Strausberg. Da in der Praxis sämtliche Versorgungsleitungen im Straßenraum angelegt werden können, ist keine gesonderte Sicherung der Fernwärmeleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB bzw. keine Festsetzung von Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind, erforderlich. Durch die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird zudem sichergestellt, dass die Anlagen nicht überbaut werden. Die Leitungen sind den Plänen des Leitungsträgers entnommen.

Die Breite der Straßenverkehrsflächen beträgt 10 m, ausgenommen ist hier die Anbindung an die Krumme Straße (ca. 12 m). Insgesamt wird durch die festgesetzten Straßenbreite garantiert, dass die Straßen die Unterbringung aller technischen Elemente sowie Sickermulden und Stellplätze garantiert wird. Außerdem wird eine stärkere Durchgrünung des Straßenraumes ermöglicht. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird mit der TF 8 (Pflanzung von Straßenbäumen) planungsrechtlich gesichert und durch die geplante Herausbildung einer Vorgartenzone gestützt. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind zwischen 3,5 und 10 m breit.

Die Straßenverkehrsflächen sollen nach Herstellung und Abnahme in das Eigentum der Stadt Strausberg übernommen werden.

5.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Folgendes festgesetzt:

ZF Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Aufgrund des vorhandenen Defizits an Spielplätzen soll im Zuge der Erweiterung des Einfamilienhausgebietes eine öffentliche Grundfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 570 m².

Die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes soll vornehmlich zur Attraktivitätssteigerung des Plangebiets beitragen und auch ein möglichst siedlungsnahes Angebot schaffen.

5.8 Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Folgendes festgesetzt:

TF 7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB

TF 8 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 52 straßenbegleitende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit Pflanzabständen von 13 m bis maximal 15 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Straßenbäume) festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

TF 9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und je angefangene 40 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindestgröße von 100 bis 125 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 2 (kleinkronige Bäume) und 3 (Sträucher) festgesetzt.
Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verschiedene Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen getroffen. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen kann in den Gärten eine wirksame Aufwertung für das Schutzgut "Arten und Biotope" gewährleistet werden. Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in die Umwelt.

Die Anpflanzung der Straßenbäume führt u.a. zu einem Ausgleich des mit dem Straßenbau verursachten Eingriffs. Ein Teil des Eingriffes soll durch die TF 8 ausgeglichen werden. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird auf 52 beschränkt, um die spätere Gestaltung des Straßenraums (bspw. die Lage der Grundstückszufahrten) nicht zu stark einzuschränken. Die Festsetzung von 52 Bäumen entspricht bei einer Straßenlänge von ca. 915 m einem Pflanzabstand von ca. 35 m pro Baum und Straßenseite. Eine Festsetzung der genauen Pflanzstandorte erfolgt nicht, da die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und deren Gestaltung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, sondern auf nachgeordneter Planungsebene erfolgt. Darüber hinausgehende Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und

durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusätzlich werden zum Schutz des Bodens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten festgesetzt. Um die negativen Auswirkungen der geplanten Überbauung von bisher unversiegelten Flächen auf den Boden und das Grundwasser zu minimieren, setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Baugebieten eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Durch die Festsetzung werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung durch die genannten Nebenanlagen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope gemindert und die Voraussetzungen für eine Grundwasserneubildung verbessert.

Darüber hinaus ergeben sich aus der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes (WSG-Verordnung) für das Wasserwerk Strausberg weitere Anforderungen an die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten. Gemäß § 3 Nr. 39 WSG-Verordnung dürfen zur Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (einschließlich der Trag- und Frostschutzschichten) nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Schotter) und natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d.h. keine mineralischen Abfälle (wie RC-Material), verwendet werden. Der unteren Wasserbehörde sind die Nachweise über die eingebauten Materialien zur Abnahme vorzulegen. Die Anforderungen gemäß WSG-Verordnung werden als Hinweis übernommen. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich angesehen.

Der verstärkte Bodenschutz liegt in der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone IIIA begründet. Die Auflagen verfolgen das Ziel, die negative Beeinflussung für den Wasserhaushalt im Trinkwasserschutzgebiet so gering wie möglich zu halten. Damit folgt die Stadt den Auflagen des Bescheides der uWB vom 24.07.2015 über die Befreiung von besonderen Anforderungen im Wasserschutzgebiet . Abweichend von der Empfehlung der uWB wird auf eine Wasserdurchlässigkeit von Fahr- und Gehwegen auf der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet, da die Gefahr eines Eintrags von Öl oder anderen Schadstoffen besteht. Durch den relativ geringen Grundwasserabstand in Verbindung mit den vorherrschenden durchlässigen Sanden ist das Grundwasser nur gering von Stoffeinträgen geschützt. Es besteht durch die Nutzung der Flächen durch Kraftfahrzeuge eine potentielle Gefährdung des Grundwassers.

5.9 Gestalterische Festsetzung

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 Folgendes festgesetzt:

TF 10 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind bauliche und sockelfreie Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,2 m, zur Gartenseite bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bauliche Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von mind. 10 cm, gemessen ab der Unterkante des Zaunes einhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO sowie i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG

Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen im Plangebiet erfolgt, um das Orts- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen und ein ruhiges, homogenes Stadtbildes zu schaffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,20 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine zu starke trennende Wirkung zwischen den einzelnen Grundstücken und dem öffentlichen Raum (Verkehrsflächen) vermieden, wodurch generell ein positiveres Gesamtbild des Wohngebiets erreicht und die Akzeptanz gegenüber dem Wohngebiet gesteigert werden kann. Darüber hinaus wird zugunsten der Verkehrssicherheit eine bessere Einsehbarkeit in den öffentlichen Raum ermöglicht. Zur Gewährleistung der freien Entfaltung des Wurzelwerks der geplanten straßenbegleitenden Bepflanzung sowie aus Artenschutzgründen wird eine Bodenfreiheit von 10 cm festgesetzt.

5.10 Pflanzliste

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB setzt der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Für die Pflanzung von Bäumen (und Sträuchern) werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:

Pflanzliste 1 (Straßenbäume):

Bastard-Säulen-Ulme	Ulmus x hollandica „Columnella“
Tilia cordata `Rancho´	Sommerlinde `Rancho´
Rot-Eiche	Quercus rubra
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Feld-Ahorn „Elsrik“	Acer campestre „Elsrik“

Pflanzliste 2 (kleinkronige Bäume):

Feld-Ahorn „Elsrik“	Acer campestre „Elsrik“
Zierapfel	Malus-Hybride
Weißdorn	Crataegus monogyna
Baumhasel	Corylus colurna

Pflanzliste 3 (Sträucher):

Kornelkirsche	Cornus mas
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.

Nicht jede Baumart und Sorte ist gleichermaßen für jeden Standort geeignet. Die Pflanzliste enthält Bäume, die im Hinblick auf Wuchskraft, Habitus und Standortansprüche sowie dem gärtnerischen Aufwand (Verbesserung der Wachstumsbedingungen, Pflegeaufwand) und anderer Faktoren (Lebenserwartung, Widerstandsfähigkeit gegen Umweltbelastungen, Verkehrssicherheit) für die Pflanzung im Plangebiet geeignet sind.

5.11 Waldumwandlung

Im Plangebiet ist eine Fläche von 22.845 m² (siehe Umweltbericht) als Wald i.S.d. LWaldG Bbg einzustufen. Wird Wald i.S.d. LWaldG in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Gemäß § 8 Absatz 3 LWaldG Bbg sind die „nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes (...) auszugleichen“. Erforderlich im Sinne des Forstrechts ist also stets der 100%ige Ausgleich. Dieser Grundsatz unterliegt nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung, d.h. der Verlust an Waldflächen ist vollständig auszugleichen. Als Grundkompensation ist demnach ein Bewertungsfaktor von 1,0 anzusetzen. Dem sind bei Vorlage bestimmter Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsflächen vordefinierte Zuschläge hinzuzuaddieren. *– Anmerkung: Der forstrechtliche Ausgleich wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.*

Der o.g. Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (forstrechtliche Qualifizierung). Die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) wird dadurch entbehrlich.

Im vorliegenden Fall soll die Waldumwandlungsgenehmigung in das Bauleitplanverfahren integriert werden, d.h., dass Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden. Alle für den Bebauungsplan erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Die Bewertung der Schutz- und Erholungsfunktion sowie die Festlegung des Kompensationsfaktors, die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Vertragsinhalte werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

5.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig:

- im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich 1. Änderung vom 05.05.2011.
- im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, geändert durch die Satzung vom 10.04.2003.
- im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001.
- im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt fast vollständig:

- in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg (GVBl.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Aus der Schutzgebietsverordnung ergeben sich Einschränkungen und Verbote für bestimmte Vorhaben.

5.13 Städtebaulicher Vertrag

Auf Grundlage von §§ 11 und 124 ff BauGB schließt die Stadt Strausberg mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag. In den Verträgen verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung des Vorhabens zu übernehmen, hierzu gehören u. a. artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen. Die Maßnahmen werden (sofern sie nicht aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz im Bebauungsplan geregelt werden können) in den Verträgen rechtlich gesichert. Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt. Die Erarbeitung der Verträge erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. zum Vertragsinhalt zu äußern.

6 Flächenbilanz

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 42/08 “Wohngebiet an der Fließstraße”
Gemeinde / Ortsteil: Strausberg
Landkreis: Märkisch-Oderland

Geltungsbereich	**44.116 m²**		
davon:			
Baugebiete	**33.491 m²**		
davon:			
Allgemeines Wohngebiet WA	33.491 m²		
davon:			
überbaubare Grundstücksfläche	19.364 m²		
zulässige Grundfläche (GR)	8.189 m²	zulässige Geschossfläche (GF)	16.378 m²
davon:		davon:	
WA 1	728 m²	WA 1	1.456 m²
WA 2	2.586 m²	WA 2	5.172 m²
WA 3	1.441 m²	WA 3	2.882 m²
WA 4	737 m²	WA 4	1.474 m²
WA 5	1.080 m²	WA 5	2.160 m²
WA 6	1.617 m²	WA 6	3.234 m²
Verkehrsfläche	**10.053 m²**		
davon:			
öffentliche Verkehrsfläche	9.311 m²		
private Verkehrsfläche	742 m²		
Öffentliche Grünfläche	**570 m²**		

Abb. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“

III Umweltbericht

Siehe Umweltbericht des Büros Natur+Text GmbH (gesonderter Teil der Begründung).

IV Auswirkungen des Bebauungsplans

7 Auswirkungen die örtlichen Gegebenheiten

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens entfallen Flächen, die als Frei- und Erholungsraum (u.a. zur Freizeitgestaltung, bspw. zum Ausführen von Hunden) genutzt werden.

Der Verlust der Erholungsflächen kann durch das bereits vorhandene Angebot an öffentlichen Grünflächen kompensiert werden. Die Stadt Strausberg verfügt über ausreichend Naherholungsflächen innerhalb der Stadt (z.B. Kulturpark am Straussee, Igelpfuhl, Annafließ und Weinberge), die vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar sind. Zudem liegt Strausberg in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet liegt inmitten einer wald- und seenreichen Landschaft, daher ist von einer ausreichenden Grünversorgung hinsichtlich siedlungsnaher Grünflächen auch bei einem Bevölkerungswachstum auszugehen.

Der Mehrbedarf an Erholungsflächen, der sich aus der Zunahme der Einwohnerzahl bei der Gebietsentwicklung ergibt, kann durch das o.g. Angebot gedeckt werden.

7.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfsnutzungen

Die Zunahme der Einwohnerzahl im Geltungsbereich erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld. Aufgrund der geringen Anzahl von Einfamilienhäusern, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen soll, sind von keinen relevanten sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen. Die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Wohnfolgeinfrastruktur kann von dem vorhandenen Angebot gedeckt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes soll vornehmlich zur Attraktivitätssteigerung des Plangebiets beitragen und ein möglichst siedlungsnahes Angebot für die Bevölkerung schaffen.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohnbauvorhaben mit etwa 45 Wohneinheiten. Von einer nennenswerten Mehrbelastung ist aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten nicht auszugehen. Der Verkehr des Wohngebiets wird von zwei Anbindungen in das örtliche Netz geleitet und dadurch verteilt. Das durch die Planung ausgelöste erhöhte Verkehrsaufkommen kann von den umliegenden Straßen aufgenommen werden. Laut Ergebnisdokumentation - Bestandsanalyse: Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg der Ingenieursgesellschaft Hoffmann-Leichter (Stand: 01.03.2018) weist die Hegermühlenstraße ausreichend Kapazitätsreserven (1.300 Kfz) auf und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Zudem besitzt das Plangebiet einen guten ÖPNV-Anschluss auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich der Verkehr teilweise auf das ÖPNV-Netz verlagert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erhalten die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Aktualisierung der vorliegenden Informationen.

7.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind im Plangebiet vorhanden und können den entstehenden Bedarfen angepasst und ausgebaut werden.

7.5 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst wurden.

8 Sonstige Auswirkungen

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden bei einer Umsetzung des Plans in Form von Grundstücksteilungen erforderlich. Die Flurstücke, für die im Bebauungsplan Nr. 42/08 als öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind, müssen herausgeteilt werden. Die verbleibenden Baugebietsflächen sollen entsprechend der nachfragten Größen unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung herausgeteilt werden.

Die Festsetzungen einer Verkehrsfläche und einer öffentlichen Grünfläche kann einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen. Zugleich kann sie ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine ggf. erforderliche Enteignung. Hierbei wird auf die noch abzustimmenden Regelungen aus dem städtebaulichen und Erschließungsvertrag verwiesen, welcher bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen wird.

8.2 Kosten und Finanzierung

In Folge der Entwicklung der dargestellten Bauflächen ist perspektivisch mit einem erhöhten Steueraufkommen zu rechnen, insbesondere dadurch bedingt, dass die Konzeption der Bauflächen auch für bislang nicht ortsansässige Betriebe und Personen eine attraktive Perspektive bieten kann. Gleichzeitig entstehen Kosten durch erhöhte Bedarfe im sozialen und schulischen Bereich. Eine vertiefte Wirkanalyse kann an dieser Stelle aus Zumutbarkeitsgründen nicht erfolgen; es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich durch die Flächennutzungsplanänderung auch mittelbar keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg ergeben werden.

In Bezug auf die Planungskosten übernimmt der WSE aufgrund der Eigentumsverhältnisse den Hauptteil der Kosten. Die Regelungen zur Kostenübernahme sind in einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem WSE und der Stadt Strausberg geregelt.

V Verfahren

9 Verfahrensart

Am 03.07.2008 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst. Aufgrund der geänderten Rechtsauffassung zur Anwendbarkeit § 13 a BauGB soll das Verfahren als Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden.

Die bisher im § 13 a BauGB-Verfahren erfolgten Planungsschritte werden wiederholt und der Beschluss aus dem Jahr 2008 wurde aufgehoben.

10 Verfahrensschritte

19.10.2015	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige) nach § 1 Abs. 4 BauGB
11.10.2016	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Erörterungsveranstaltung
09.03.2017	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.07.2008 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
25.03.2017	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
09.-20.01.2017	öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

10.1 Planungsanzeige nach § 1 Abs. 4 BauGB

Im Oktober 2015 stellte die Stadt Strausberg die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige). Mit Schreiben vom 03.11.2015 teile die Gemeinsame Planungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist.

10.2 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Am 09.03.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss vom 03.07.2008 zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde damit aufgehoben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2017 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg (Nr. 02 - 26. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.10.2016 in Form einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt wurden und in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben wurde. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg (Jahrgang 25 - Nr. 07/2016). Eine weitere frühzeitige Beteiligung fand im Januar 2017 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Bekanntmachung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg (Jahrgang 25 - Nr. 11/2016).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von mehreren Bürgern Anregungen und Bedenken geäußert. Die Erörterungsveranstaltung wurde protokolliert. Außerdem gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Die geäußerten und eingegangenen Stellungnahmen sind die die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, insbesondere in die Begründung eingeflossen.

Folgende Anregungen (A) und Bedenken (B) wurden geäußert (Zusammenfassung):

Planungsüberlegung

(A) Erarbeitung eines Grünordnungsplans (GOP)
(A) Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplans
(A) Erhalt der Grünfläche/Pionierwald als öffentliche Erholungsfläche, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Wertsteigerung angrenzender künftiger Wohnbaugebiete (WGT-Liegenschaft)
(B) Zweifel an der Einstufung als innerstädtische Fläche und der Entwicklungsabsicht Innen- vor Außenentwicklung sowie Widerspruch zum INSEK (Schutz und Erhalt grüner Potenziale)

Abwägung:

Die Erarbeitung eines GOP ist nicht erforderlich, da zum Bebauungsplan eine umfassende Umweltprüfung erarbeitet wird, deren Ergebnisse als Umweltbericht zum Bebauungsplan in die Begründung einfließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erhält die zuständige Behörde (untere Naturschutzbehörde) Gelegenheit zur Äußerung. Die Ergebnisse werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Vorgaben des Landschaftsplans, dessen Planungsintention in den FNP geflossen sind, wurden berücksichtigt. Alte Planungsbindungen wurden mittlerweile aufgegeben, so dass die Bodennutzung zugunsten aktueller Flächenanforderungen neu überplant werden kann.

Aufgrund des Wohnungsdrucks und der Eignung der Flächen für die Entwicklung als Wohnbauland kommt der Entwicklung als Wohnbaufläche im Abwägungsprozess mehr Gewicht zu als andere Entwicklungsoptionen, wie bspw. die Entwicklung als öffentliche Grünfläche. Sowohl in Strausberg (Straussee, Igelpfuhl, Annafließ, Weinberge) als auch in der seen- und waldreichen Umgebung der Stadt stehen weiterhin ausreichend Erholungsflächen zur Verfügung. Die Stärkung des Wohnstandortes Strausberg durch die Schaffung eines vielfältigen Wohngebiets entspricht der Zielsetzung der Planungsvorgaben und liegt demnach im allgemeinen öffentlichen Interesse. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Realisierung eines offenen, durchgrünten Wohngebiets geschaffen. Klimatische Beeinträchtigungen werden damit minimiert. Gleichzeitig entsteht ein hochwertiges, attraktives Wohngebiet, das sich ebenfalls positiv auf die umliegenden Wohngebiete auswirkt.

Das angewendete Verfahren wurde mittlerweile gewechselt. Der Bebauungsplan wird nicht mehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt, sondern im Regelverfahren. Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich einzuordnen, der an innerstädtische Flächen angrenzt. Mit der jüngsten BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber die Entwicklung von Außenbereichsflächen, die an den Innenbereich angrenzen und für Wohnzwecke entwickelt werden soll, durch die Einführung des § 13 b BauGB temporär gestärkt. Aufgrund der Größe der Grundfläche ist eine Entwicklung nach § 13 b BauGB nicht möglich. Unabhängig davon ist im Hinblick auf die künftige Entwicklung der umliegenden Flächen vorausschauend von einem potenziellen Innenbereich auszugehen.

Artenschutz

(A) Berücksichtigung von vorhandenen Vogelarten, insbesondere Eichelhäher, Pirol, Waldkauz, Schwarz- Grün- und Buntspecht, Nachtigall in der floristisch-faunistischen Untersuchung;
(B1) Verlust eines Habitats bei Abholzung des Pionierwaldes und fehlendes geeignetes (Ersatz-)Habitate in der näheren Umgebung
(B) Bedenken bzgl. der Qualität/Eignung der Zauneidechsenumsiedlung

Abwägung:

Es wurde ein faunistisch-floristischen Gutachten (Stand:04.08.2016) erstellt. Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert. Die fachliche Prüfung des faunistisch-floristischen Gutachtens sowie der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

Verkehrsanbindung

(A)Planung weiterer Geh- und Radwegeverbindung 1. im Bereich der nördlichen Bebauungsreihe an die Gleisstraße, 2. von der Straße am Wasserwerk, über den kleinen Fußweg (Wall) am Betriebsgelände des WSE bis zum Erlenbruch sowie 3. die Verlängerung der Fahrradtrasse bis zum Lustgarten;
(A) Vereiterung der Gleistrasse und Bepflanzung sowie Aufnahme in den Geltungsbereich des B-Plans
(A) Überprüfung der künftigen Verkehrsbelastung (u.a. Südspange und Krumme Straße bis Hegermühlenstraße) und Ausbau nur bei Erfordernis, insb. der Krummen Straße aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus (Kosten, Baumpflanzungen)

Abwägung:

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der internen Erschließung, einschließlich des Geh- und Radweges ab der Verlängerung der Krummen Straße sowie dem südlichen Anschluss an die Straße „Am Wasserwerk" wird eine ausreichende Geh- und Radwegeverbindung des Plangebiets gesichert. Der Ausbau des Geh- und Radweges im Bereich der Gleistrasse wurde mit dem Beschluss vom 28.09.2017 bestätigt, wird in künftigen Planungen berücksichtigt und weiter konkretisiert. Weitere Anbindungen über die WGT-Liegenschaft werden außerdem geprüft.

Die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens zur Überprüfung der künftigen Verkehrsbelastung und Aufnahmefähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes wird derzeit als nicht erforderlich angesehen. Vielmehr liegt eine Verkehrsuntersuchung[4] vor, welche bestätigt, dass von einer Mehrbelastung der Verkehrsinfrastruktur aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten nicht auszugehen ist. Der Verkehr des Wohngebiets wird von zwei Anbindungen in das örtliche Netz geleitet und dadurch verteilt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erhalten die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Aktualisierung der vorliegenden Informationen. Die Ergebnisse werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Altlasten und Kampfmittelbelastung

(A) Prüfung der Flächen auf mögliche Munitionsrückstände

[4] Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg

Abwägung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erhalten die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Aktualisierung der vorliegenden Informationen. Die Ergebnisse werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Umwelt, Landschaft und Natur

(B) Bedenken zur Einstufung als Pionierwald
(B)Kritik an kosten- und ressourcenintensiven Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Zweifel am ausreichendem Ausgleich des Eingriffes.
(A) Prüfung der Gründungstiefen, Abstandsflächen zu Gewässern und Grabenpflege
(B) Bebaubaubarkeit der Flurstücke 642, 653, 655, 656 und 670 aufgrund des vorhandenen Grabens
(B) Umsetzbarkeit der Anforderungen der uWB

Abwägung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erhalten die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung, u.a. bzgl. der Einstufung des Waldes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Bebaubarkeit der o.g. Flurstücke. Die Ergebnisse werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die örtlichen Gegebenheiten der Flurstücke 642, 653, 655, 656 und 670 (allgemeines Wohngebiet WA 4) werden berücksichtigt. Im Vergleich zu den übrigen Baugebieten weist das allgemeine Wohngebiet WE 4, bedingt durch die Festsetzung einer größeren Grundstücksgröße (mindestens 900 m²), einer geringeren Grundstückszahl (0,2) und einer geringeren Gebäudelänge (11 m), eine geringere Dichte auf. Die Festsetzungen garantieren eine stark aufgelockerte Bebauung. Zulässig sind demnach nur kleine, ortstypische Baukörper (Einzelhäuser). Diese können variabel auf den Grundstücken angeordnet werden. Sofern die Erforderlichkeit einer Gartenpflege festgestellt wird, werden weitere Maßnahmen eingeleitet. Eine Handpflege ist ggf. möglich.

Die Prüfung der Anforderungen der uWB erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens. Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis auf die Verordnung. Die Nebenbestimmungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und u.a. im städtebaulichen Vertrag gesichert.

10.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich zur Planung zu äußern.

VI Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VII Anlagen

1 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO unzulässig.

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 11 m nicht überschreiten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze, Anlagen für regenerative Energien und Einfriedungen.

Größe der Baugrundstücke

5. Die Mindestgröße der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 beträgt 600 m². Die Mindestgröße der Grundstücke in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt 900 m².

Verkehrsflächen

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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.

8. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 52 straßenbegleitende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit Pflanzabständen von 13 m bis maximal 15 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Straßenbäume) festgesetzt.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und je angefangene 40 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindestgröße von 100 bis 125 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 2 (kleinkronige Bäume) und 3 (Sträucher) festgesetzt.

Gestalterische Festsetzung

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind bauliche und sockelfreie Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,2 m, zur Gartenseite bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bauliche Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von mind. 10 cm, gemessen ab der Unterkante des Zaunes einhalten.

Pflanzlisten
Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste festgesetzt:

Pflanzliste 1 (Straßenbäume):

Bastard-Säulen-Ulme	Ulmus x hollandica „Columnella“
Tilia cordata `Rancho´	Sommerlinde `Rancho´
Rot-Eiche	Quercus rubra
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Feld-Ahorn „Elsrik“	Acer campestre „Elsrik“

Pflanzliste 2 (kleinkronige Bäume):

Feld-Ahorn „Elsrik“	Acer campestre „Elsrik“
Zierapfel	Malus-Hybride
Weißdorn	Crataegus monogyna
Baumhasel	Corylus colurna

Pflanzliste 3 (Sträucher):

Kornelkirsche	Cornus mas
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich 1. Änderung vom 05.05.2011.

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, geändert durch die Satzung vom 10.04.2003.

Niederschlagswassersatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung).

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Wasserschutzgebiet (WSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt fast vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg (GVBl.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Die WSG-Verordnung enthalt u.a. Auflagen zur Herstellung von Abwasserleitungen, Verkehrsflächen und zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie das Verbot von Erdaufschlüssen (z.B. in Form von Brunnen oder vertikalen Geothermieanlagen).