STADT STRAUSBERG



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße"

- Satzungsexemplar -

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 15.07.2021

Stadtverwaltung Strausberg Fachgruppe Stadtplanung Hegermühlenstraße 58 15344 Strausberg

Planerstellung:

Gesellschaft für Planung Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Inhaltsverzeichnis

I		PLANUNGSGEGENSTAND	3
	1	Anlass und Erforderlichkeit	3
	2	Anwendbarkeit des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	3
	3 3.1	Beschreibung des Plangebiets	4
	3.2 3.3 3.4	Flächennutzung und städtebauliche Einordnung Verkehrsanbindung Ver- und Entsorgung	5
	3.5 3.6	GemeinbedarfseinrichtungenNatur, Landschaft und Umwelt	6 6
	3.7 3.8 3.9	Altlasten und Kampfmittelbelastung	7
	4	Planungsbindungen	8
	4.1 4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation Landesplanung und Raumordnung	8 8
	4.3 4.4	RegionalplanungFlächennutzungsplanung	9
	4.5 4.6	LandschaftsplanungSchutzgebiete	
	4.7 4.8	Bebauungspläne der UmgebungStädtebauliche Rahmenpläne	
	4.9 4.10	Fachgutachten und KonzepteSonstige Planungsbindungen	15
II		PLANINHALT	23
	1	Planungskonzept	23
	1.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	
	1.2	Städtebauliches Konzept	
	2 2.1	Planfestsetzungen Art der baulichen Nutzung	
	2.2	Maß der baulichen Nutzung	
	2.3	Bauweise	
	2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	2.5	Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	
	2.6 2.7	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (mit ihren Zufahrten) Verkehrsflächen	
	2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
	2.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	
	2.10	Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	
	2.11	Gestalterische Festsetzungen	
	2.12	Pflanzliste	
	2.13	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	2.14	Städtebaulicher, Erschließungs- und Gestattungsvertrag	
	3	Flächenbilanz	40

Ш	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5	Auswirkungen auf die örtlichen Gegebenheiten Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen Auswirkungen auf Gemeinbedarfsnutzungen Auswirkungen auf den Verkehr Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	41 41 41 41
2 2.1 2.2	Sonstige Auswirkungen Bodenordnende Maßnahmen Kosten und Finanzierung	45
IV	VERFAHREN	46
1	Verfahrensart	46
2 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6	Verfahrensschritte Planungsanzeige nach § 1 Abs. 4 BauGB Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	48 49 49 51
V	RECHTSGRUNDLAGEN	82
VI	ANLAGEN	
Α	Textliche Festsetzungen und Hinweise	84
В	Städtebauliches Konzeptbeispiel Bebauungsplan 62/18	89
С	Entwässerungskonzept	90

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. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" ist die Absicht des Grundstückseigentümers, brachgefallene innenstadtnahe Flächen in eine neue Nutzung zu führen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland, der bereits von Wohnbebauung geprägten Umgebung und der vorhandenen Infrastruktur soll das ca. 1,74 ha große Plangebiet als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers, das eine beispielhafte Entwicklung des Plangebiets aufzeigt. Das mögliche Entwicklungskonzept sieht die Planung einer Wohnanlage mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten vor.

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

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anfertigung eines Umweltberichts wurde auf dieser Grundlage abgesehen. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB auch für Bebauungsplanverfahren, "durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen". Ziel der Regelung ist es, die Schaffung neuen Wohnraumes zu erleichtern bzw. beschleunigen. Diese Möglichkeit soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" wird auf Grundlage von § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Bebauungspläne folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1. Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m²,
- 2. Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- 3. Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Da der Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig.

Das Verfahren auf Grundlage von § 13 b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 1,74 ha große Plangebiet befindet in der Stadt Strausberg. Die Stadt Strausberg liegt ca. 35 Kilometer östlich von Berlin und gehört damit zum Berliner Ballungsraum. Mit ca. 27.200 Einwohnern (Stand: Juli 2020) ist Strausberg die größte Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland im Land Brandenburg und übernimmt als Mittelzentrum für sein Umland wichtige Versorgungsfunktionen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" befindet sich unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 326, 327, 328, 329 (tlw.), 332, 333, 334 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Elisabethstraße, im Osten: durch die Hegermühlenstraße,

im Süden: durch das Flurstück 325 (südlicher Teil der WGT-Liegenschaft), im Westen: durch die Trasse der ehemaligen Strausberger Eisenbahn.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Hegermühlenstraße Grundbesitz Entwicklungsgesellschaft mbH.

3.2 Flächennutzung und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet war Teil des ehemaligen Geländes der Sowjetarmee, die sog. WGT-Liegenschaft (Westgruppe der Truppen). Um die Jahrhundertwende entstand auf dem Gelände die Tack'sche Schuhfabrik, später war hier das Verpflegungsamt Ost der Bundewehr untergebracht. Die Liegenschaft wurde u.a. als Schrottplatz mit Betriebsstoffen, Waschrampe mit Wartungsgrube und Tankstelle genutzt. Nach der Aufgabe der Nutzung wurden die im Plangebiet befindlichen Bauwerke, Flächenbefestigungen sowie die technische Infrastruktur vollständig zurückgebaut. Seitdem ist das Grundstück ungenutzt und liegt brach.





Abb. 1 und 2: Luftbilder des Planbereichs im Oktober 2000 (links) und im Mai 2017 (rechts) Quelle: Google Earth, Zugriff am 30.01.2018

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den bereits bestehenden Siedlungsbereich, der von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Vereinzelt sind hier Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie bspw. eine Kfz-Werkstatt. Im Bereich des ehemals hier befindlichen Geschäftssitzes der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (jetzt in der Kastanienallee) ist zukünftig als Nutzungsart Wohnen vorgesehen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an ungenutztes Brachland, welches ebenfalls zur ehemaligen WGT-Liegenschaft gehört. Der südliche Teil der WGT-Liegenschaft ist bis zum Jahr 2025 mit einer Fördermittelsperrfrist belegt. Laut FNP ist die Entwicklungsabsicht der Stadt in Form einer Wohnbaufläche dargestellt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die ehemalige Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn sowie an die ehemalige Brunnengalerie des Wasserverbands Strausberg-Erkner. Der Gehund Radweg ist Teil der geplanten Geh- und Radwegeverbindung zwischen Handelszentrum und Lustgarten (Beschluss 25/362/2017). Laut Beschluss sollen die Flächen zur Anlage des Geh- und Radweges gesichert und die Bauleitpläne zur Sicherstellung des Vorhabens angepasst werden. Da die angrenzende Fläche der Gleistrasse bereits die erforderliche Breite des geplanten Geh- und Radweges vorweist, besteht kein Erfordernis zur Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan. Der Bereich der ehemaligen Brunnengalerie liegt seit der Nutzungsaufgabe brach und wird gegenwärtig vorrangig zur Freizeitgestaltung genutzt. Künftig soll das Areal als Wohnstandort entwickelt werden. Geplant ist die Realisierung von ca. 45 Eigenheimen. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Wohnbauvorhaben zu schaffen, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 42/08 "Wohngebiet an der Fließstraße" in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 gefasst.

3.3 Verkehrsanbindung

Strausberg liegt verkehrsgünstig unweit der Autobahn A10 (östlicher Berliner Ring) und der Bundesstraße B1/5. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbaufläche schließt an das bestehende überörtliche und örtliche Straßennetz an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Elisabethstraße, im Osten an die Hegermühlenstraße.

Zudem befindet sich in direkter Umgebung zum Plangebiet der S-Bahnhof Strausberg Stadt (S5: Westkreuz - via Berlin - Strausberg Nord). Der S-Bahnhof ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Strausberg, Elisabethstr. (Tram 89: Lustgarten - S-Bahnhof Strausberg) ist weniger als 500 m entfernt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über den in der Hegermühlenstraße befindlichen Leitungsbestand gesichert.

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

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Der Wasserverband Strausberg-Erkner bestätigte mit dem Schreiben vom 25.06.2018, dass die an das Plangebiet angrenzende Elisabethstraße und Hegermühlenstraße trinkwasser- und schmutzwassertechnisch erschlossen sind. Über diese Anlagen kann der Trinkwasserbedarf des Plangebietes gedeckt und die Schmutzwasserableitung gesichert werden.

Das Regenwasser soll entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vollständig auf den Flächen dezentral versickert werden, auf denen es anfällt. Ein Versickerungskonzept ist für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet worden und liegt der Planung zu Grunde.

Die Wärmeversorgung soll über Gas in Form eines Blockheizkraftwerks erfolgen.

3.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Umgebung des Plangebietes weist ein breites Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen auf. Die Kita am See (Weinbergstraße) liegt ca. 700 m und die Kita Sonnenschein (Artur-Becker-Straße) liegt ca. 1,7 km entfernt vom Plangebiet. Die Hegermühlen-Grundschule mit integriertem Hort (Hegermühlenstraße) ist ca. 500 m und das Theodor-Fontane-Gymnasium (August-Bebel-Straße) ca. 800 m entfernt vom Plangebiet. Vor dem Hintergrund weiterer Investitionsvorhaben die seit dem Jahr 2018 in der Stadt im Bereich der sozialen Infrastruktur erfolgt sind und weiterhin erfolgen (u.a. Neubau Kita Zwergenland mit ca. 250 Plätzen, Fertigstellung Hort Campus Am Wäldchen in 2020, Schulsanierung Campus Am Wäldchen 2020 - 2021) kann von der Bedarfsdeckung ausgegangen werden, welche durch das Vorhaben begründet sind.

3.6 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 (LBGRB) befinden sich im Plangebiet überwiegend Braunerden, z. T. aus durch Tonverarmung geprägtem Sand über Schmelzwassersand. Die dominierende Bodenart wird als Sand angegeben.¹

Weitere Aussagen zu den örtlichen Gegebenheiten sind dem Kapitel III (1.5 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt) zu entnehmen.

3.7 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teilflächen der ehemaligen WGT/NVA Liegenschaft Strausberg. Aufgrund der früheren Nutzung (Schrottplatz mit Betriebsstoffen, Waschrampe mit Wartungsgrube und Tankstelle) wurde es als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Nach erfolgter baubegleitender Sanierung wurde mit Bescheid vom 03.02.2014 die Altlastenfreiheit bescheinigt. Die untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) bestätigte mit Schreiben vom 09.01.2018 die Eignung des Areals für ein Wohnbaugebiet. Die Vorsorgewerte für Wohngebiete (Sanierungszielwerte) gemäß BBodSchV sind in allen Bereichen eingehalten.

Bei Baumaßnahmen (Tiefbau) kann auf dem ehemaligen Altlastenstandort ein Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung der uAWB/uB ist zwingend notwendig. Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, sind diese gemäß §§ 29, 30 u. 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben. Der Anregung des Landkreises Märkisch-Oderland/ Bauordnungsamt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die bei Tiefbaumaßnahmen zwingende Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und

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

untere Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, ist gefolgt worden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst informierte mit Schreiben vom 15.02.2018, dass sich das Bauvorhaben in einem Gebiet befindet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Nach nochmaliger Prüfung wurde mit Schreiben vom 29.03.2018 mitgeteilt, dass sich keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Die Durchführung von Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Fundstellen sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Das Schreiben vom 15.02.2018 gilt als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

3.8 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).

3.9 Immissionsbelastungen

Straßenverkehr

Im Plangebiet sind Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm möglich. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Stellungnahme vom 28.06.18) empfohlen, im weiteren Planverfahren die Schallimmissionen der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße zu ermitteln, zu bewerten und in der Begründung zum Bebauungsplan zu erörtern. Ggf. notwendige Schallminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Im Zuge der Untersuchung sind auch zukünftige Planungsabsichten der Stadt Strausberg aus denen eine Verkehrserzeugung resultiert zu beachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße", Stadt Strausberg, Schalltechnische Untersuchung, ISU Plan, Berlin, Juli 2020). Laut schalltechnischem Gutachten kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden an der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße (siehe Kap. I.4.9). Auf Grundlage der Untersuchungen

wurden schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. II.2.9).

Schienenverkehr

Schienenverkehrsbeeinträchtigungen liegen nicht vor, da die nächst gelegenen Gleise der S-Bahnstrecke (S5) aufgrund der Distanz von mehr als 300 m als ohne Relevanz für das Plangebiet eingeschätzt werden können.

Luftverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 1,9 km südwestlich von der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Strausberg entfernt, so dass unter Einhaltung der vorgegebenen An- und Abflugrouten Beeinträchtigungen sensibler Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Stellungnahme vom 13.07.18 des Flugplatzes Strausberg darauf hingewiesen, dass die von wahrnehmbaren Flugbewegungen ausgehenden Schallimmissionen im Plangebiet zwar vernachlässigbar seien, angeregt wird aber, die künftigen Bewohner über den Flugverkehr zu informieren, um späteren Beschwerden vorzubeugen. Dieser Anforderung ist mit diesem Hinweis genüge getan.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört zu einer ca. 13 ha großen zusammenhängenden innerstädtischen Freifläche, die derzeit brach liegt und 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.

4.2 Landesplanung und Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBI.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Die Bebauungsplaninhalte stehen den genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgezeigt. Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Nach den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Hier ist nach Z 5.6 Abs. 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen

über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Folgende in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind für das Plangebiet 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 20.06.2018 mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage des damals geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Da der LEP B-B durch den LEP HR abgelöst wurde, ist eine erneute Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erforderlich. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wies mit ihrem Schreiben vom 20.06.2018 darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes keine Darstellungsänderungen durch den LEP HR vorgesehen sind. Es ist davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan auch weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Im Rahmen des Verfahrensschritts der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

4.3 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist Träger der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Region Oderland-Spree verfügt über einen fortgeschriebenen Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung". Dort sind keine für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze enthalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 15.07.2018 mitgeteilt, dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf dem geplanten Areal aus regionalplanerischer Sicht zulässig ist.

4.4 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Sofern ein Bebauungsplan gegen das sog. Entwicklungsgebot verstößt, bedarf es i.d.R. einer FNP-Änderung.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 1998

Der im Jahr 1998 genehmigte FNP der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. September 2004 vor. Er weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die Ausweisung gemischter Bauflächen erfolgte in Ergänzung der gemischten Bauflächen der Altstadt, um hier Mischnutzungen von Wohnbebauung, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen und öffentliche Verwaltung sowie Standorte für den Gemeinbedarf zu etablieren.

Neben den gemischten Bauflächen des Plangebiets grenzen im Norden und Nordosten weitere gemischte Bauflächen an. Im Osten grenzen Wohnbauflächen, die sich über den südlichen Teil der ehem. WGT-Liegenschaft strecken, an. Im Westen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 42/08 "Wohngebiet an der Fließstraße" im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Derzeit widersprechen die Darstellungen des FNP den Zielstellungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße", daher kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Da der Bebauungsplan jedoch auf der Grundlage von § 13 b BauGB i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt wird, kann der FNP nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Zukünftig soll eine Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Weitere Informationen zur FNP-Berichtigung sind dem Kapitel IV (1. Verfahrensart) zu entnehmen.

4.5 Landschaftsplanung

Für die Stadt Strausberg liegt der Landschaftsplan im Entwurf (Stand 1996) vor. Im Landschaftsplanentwurf ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet u.a. mit sehr hoher Grundwasserempfindlichkeit (Karte 7: Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildung) und mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Karte 11: Arten- und Biotopschutz) dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Entwurfs (Karte 13) enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hierunter die Sicherung des Wasserschutzgebietes sowie Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenfunktion und hohen Grundwasseranreichungsrate.

Ein Landschaftsrahmenplan des Landkreises Märkisch-Oderland liegt nicht vor.

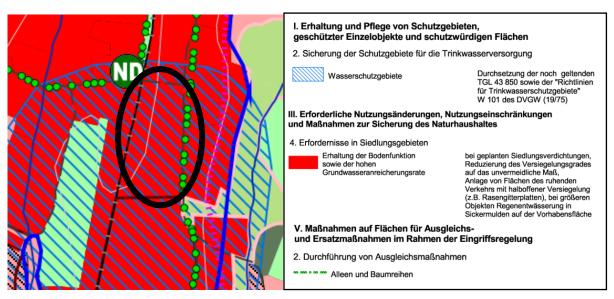


Abb. 4: Landschaftsplan Strausberg - Karte 13 - Ausschnitt mit Lagebezug zum Geltungsbereich

4.6 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.

Mit Schreiben vom 26.01.2018 teilte die untere Naturschutzbehörde (uNB) mit, dass der Bereich des Plangebiets im FNP bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist und der uNB zum rechtswirksamen FNP eine Erklärung auf Vereinbarkeit der Ausweisung für die Fläche vorliegt.

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um eine erneute Beurteilung des Vorhabens It. Erlass zur Zuständigkeit des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Klimaschutz (MLUL, seit November 2019 - Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz [MLUK]) vom 22.09.2017 gebeten. Die Behörde teilte mit Schreiben vom 04.07.2018 mit, dass seitens des Planungsträgers eine Anfrage auf Zustimmung beim MLUL als Verordnungsgeber zu stellen ist.

Mit Schreiben vom 14.02.2019 wurde eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" beim MLUL eingereicht. Das MLUL stellte mit Schreiben vom 29.05.2019 die Zustimmung in Aussicht. Im Juni 2021 erfolgte parallel zur Offenlage des Bebauungsplans der Antrag auf Zustimmung zu den Darstellungen des Bebauungsplans beim MLUK, welcher sich derzeit im Verfahren befindet. Ohne abschließende Zustimmung des MLUK kann der gegenständliche Bebauungsplan nicht bekanntgemacht werden.

Wasserschutzgebiet

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

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

- 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.

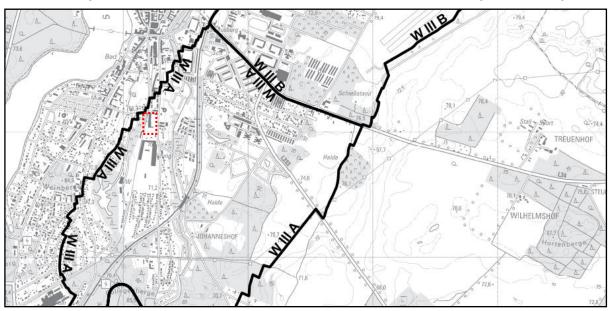


Abb. 5: Übersichtskarte der Verordnung zur Festsetzung des WSG für das Wasserwerk Strausberg Quelle: Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2012

Mit Schreiben vom 23.01.2018 teilte die untere Wasserbehörde (uWB) mit, dass das Plangebiet im FNP bereits als Baufläche ausgewiesen ist und die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes somit keine "verbotene Maßnahme" darstellt. Die uWB wies im Weiteren darauf hin, dass sich aus der Schutzgebietsverordnung Einschränkungen und Verbote für bestimmte Vorhaben im Plangebiet, z.B. für:

- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- das Ein- oder Aufbringen von Abfällen, bergbaulichen Rückständen oder Ersatzbaustoffen in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke.
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung),
- das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau,
- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ergeben.

Mit Schreiben vom 27.05.2020 teilte die untere Wasserbehörde (uWB) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass hinsichtlich der vorgenannten aufgezählten Verbote zum Bebauungsplan die untere Wasserbehörde nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Wasserschutzgebiet Befreiungen erteilen könne, wenn dadurch der Schutzzweck der Verordnung nicht gefährdet wird.

Eine Befreiung wird prinzipiell nicht für das Errichten von Brunnen und von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme am Standort des Wohngebietes in Aussicht gestellt. Für die Herstellung der Stellflächen, Fahrgassen und Wege im Wohngebiet dürfen nach § 3 Nr. 22 der Wasserschutzgebietsverordnung nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Schotter) und

natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d.h. keine mineralischen Abfälle (wie RC-Material) verwendet werden. Wird entgegen dieser Festlegung beabsichtigt dafür Recyclingmaterial zu verwenden, so wird darüber nach Prüfung eines entsprechenden Antrags seitens der unteren Wasserbehörde entschieden. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind mit der unteren Wasserbehörde vorher abzustimmen.

Mit gleichem Schreiben teilte die Behörde zu den Abwasserleitungen folgende Informationen mit: 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. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen nach DIN EN 1610 und Arbeitsblatt DWA-A 139 durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchzuführen. Das Protokoll der Dichtheitsprüfung für die Leitungen und Schächte ist der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vor Inbetriebnahme der Anlagen zu übergeben. Neben der Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme 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. Nach Reparaturen sind mindestens optische Inspektionen durchzuführen. Die Protokolle der Dichtheitsprüfungen für die Leitungen und Schächte sind der unteren Wasserbehörde unaufgefordert zu übergeben. Gemäß § 71 Abs.1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Pläne zur Erstellung der neuen Anlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) darf die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern.

4.7 Bebauungspläne der Umgebung

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

Rechtswirksame BP und VEP

Norden: BP Nr. 36/05 "Walkmühlenstraße", Rechtskraft: 09.03.2007

BP Nr. 50/10 "Hegermühlenstraße – Walkmühlenstraße", Rechtskraft: 21.02.2011

West: BP Nr. 20/97 "Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl", Rechtskraft: 13.02.2004 Süd: BP Nr. 24/98 "Wohnen 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

in Aufstellung befindlicher BP

Westen: BP Nr. 42/08 "Wohngebiet an der Fließstraße"

Die Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne setzen i.d.R. allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 - 0,35 und Vollgeschosszahl von 2 bis 3 Vollgeschossen fest. Teilweise ist die planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen Bestandteil der Festsetzungen.

4.8 Städtebauliche Rahmenpläne

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

Bereichsentwicklungsplanung "Hegermühlenstraße"

Die Bereichsentwicklungsplanung "Hegermühlenstraße" (BEP 1995) ist ein Stadtteilkonzept für ein ca. 62 ha großes Untersuchungsgebiet südlich der Strausberger Altstadt.² 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.

Die BEP sah für das Plangebiet die Entwicklung als Wohn- und Bürostandort vor. Der Gebäudebestand sollte teilweise erhalten und teilweise durch Neubauten ergänzt werden. Der südliche Teil des Plangebiets sollte als Parkplatz- bzw. Lagerfläche für den geplanten südlich angrenzenden Gewerbehof entwickelt werden. Die Planung wurde aufgrund des fehlenden Bedarfs aufgegeben. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen. Die Darstellungen der BEP sind somit für das Plangebiet als obsolet einzuschätzen.

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 Entwicklungsabsichten 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 Eigenheim-bau erfolgen. Das Plangebiet an der Elisabethstraße ist als Wohnbaupotentialfläche im INSEK 2035 dargestellt. Die Planungsabsicht, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, entspricht somit den Zielen des INSEK 2035.

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 Eigenheim- und den Mietwohnungsbau Rechnung getragen und ein Angebot an bezahlbarem und nach individuellen Bedürfnissen angepasstem Wohnraum bereitgestellt. Des Weiteren wird durch die Sicherung von Geh- und Radwegeverbindun-

 $^{^2}$ Stadt Strausberg: Bereichsentwicklungsplanung "Hegermühlenstraße" (1995). Spath und Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung, November 1995

gen, vom Vorhabengrundstück auf den Bereich der ehemaligen Gleistrasse, den Nachhaltigkeitszielen im Bereich der Mobilität Rechnung getragen, bspw. über den Ausbau eines attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegenetzes.

4.9 Fachgutachten und Konzepte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten und Konzepte erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan und/oder die Begründung eingearbeitet worden sind:

- Artenschutzgutachten Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnbebauung an der Elisabethstraße" Strausberg LK Märkisch-Oderland, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 03/2019.
- **Umweltbeitrag** zum Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnbebauung an der Elisabethstraße", trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, Stand: 19.07.2019.
- Endbericht zur Baufeldfreimachung und Bodensanierung, Bauvorhaben Strausberg Hegermühlenstraße, Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Flächenrecycling und Umweltdienstleistungen mbH (IBFU), Anhalt, 14.01.2014.
- Verkehrsgutachten Ergebnisdokumentation Bestandsanalyse | Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 17.09.2018
- Verkehrstechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 an der Elisabethstraße / Hegermühlenstraße in Strausberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 02.05.2019
- Entwässerungskonzept 1. Überarbeitung für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Strausberg Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße", WALA Walter Landschaftsarchitekten, Nuthetal, September 2020.
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 61/18 "Wohnen an der Elisabethstraße", ISU Plan, Juli 2020

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts. Zu beachten ist aber, dass mit dem Entfallen der Umweltprüfung nicht die Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung entfällt. Die allgemeinen Anforderungen an die Abwägung, insbesondere hinsichtlich der Beachtung der Umweltbelange, gelten uneingeschränkt auch im vereinfachten Verfahren. Die Umweltbelange sind demnach in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Dafür sind als Grundlage die o.g. Untersuchungen erstellt worden.

Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62/18 "Wohnbebauung an der Elisabethstraße" wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (s.o.), das als gesonderter Beitrag zur Begründung vorliegt.

Als Grundlage für die Bewertung der Fauna ist 2018 eine Brutvogelkartierung und eine Erfassung von Zauneidechsen für das Artenschutzgutachten durchgeführt worden.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung verbleiben die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Brutvögel

Im Rahmen der angesetzten Begehungen sind die Brutvogelarten Blaumeise und Goldammer für das UG erfasst worden. Insgesamt wurde jeweils ein Revier der beiden Arten festgestellt. Weder Blaumeise noch Goldammer gelten als wertgebend (RL BB, RL D, gem. BArtSchV streng geschützt oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Die Vorhabenfläche ist wenig strukturreich und bietet kaum passende Reproduktionsstätten für heimische Brutvogelarten. Einzig befinden sich schutzbietende und ältere Baume im unmittelbaren Umfeld des UG. Die beiden Brutvogelarten des UG, die Goldammer und die Blaumeise nutzen dementsprechend beinah das gesamte Lebensraumpotenzial aus, welches es für baumbrütende Vogelarten gibt. Die Blaumeise nimmt dabei die einzig gefundene Nische (Nistkasten) des kompletten UG an. Beide vorkommenden Brutvogelarten gelten in Brandenburg als sehr häufig.

Laut Artenschutzfachbeitrag wird durch eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) vermieden, dass Jungvögel bzw. Gelege der im Bereich des Bebauungsplans vorkommenden Brutvogelarten Blaumeise und Goldammer zu Schaden kommen. Für die höhlenbrütende Brutvogelart Blaumeise war seitens des Gutachters als Maßnahme ein neuer Nistkasten/Niststein zur Anbringung an einem geplanten Wohngebäude ermittelt worden, so dass der Verlust der Fortpflanzungsstätte vermieden wird. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist seitens des Landkreises Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz – UNB, geäußert worden, dass der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise mindestens im Verhältnis von 1:2 zu kompensieren sei. Der Forderung ist gefolgt worden. Die Sicherung der Anzahl der anzubringenden Ersatznistkästen (2) ist im städtebaulichen und Erschließungsvertrag verbindlich geregelt worden.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die vorkommenden Brutvögel vermieden werden.

Zauneidechsen

Bei der Erfassung von Zauneidechsen im Jahr 2018 wurden Tiere im Untersuchungsraum nachgewiesen. Im Rahmen von fünf von sechs Begehungsterminen 2018 wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Obwohl bei den Begehungen stets die gesamte Fläche abgesucht wurde, konnten Sichtnachweise von Individuen stets nur an den Randbereichen entlang der Mauer erbracht werden. Insbesondere am Fuß der gut besonnten Mauer an der nördlichen Grenze des UG befanden sich geeignete Lebensraumstrukturen für die Art. Bodennahe Mauerritzen, Totholz und kleinere bewachsene Erdhügel bieten zahlreiche günstige Versteckmöglichkeiten mit unmittelbar angrenzenden Sonnenplätzen und auch - wenn auch wenigen - Möglichkeiten zur Eiablage.

Der zentrale Bereich des UG war vor der Mahd im Juni zum Teil karg bewachsen und bot zu wenige Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen. In anderen Teilbereichen war die Fläche durch Gehölzaufwuchs (v.a. Robinie) und hohe Stauden stark verschattet und dadurch ebenfalls ungünstig für die thermophile Art. Die auch im Luftbild zu sehenden vegetationslosen Bereiche stellten sich vor Ort als weitgehend stark verdichtet und nicht grabbar dar. Kleinsäugerbaue, die der Art anderenorts häufig gute Versteckmöglichkeiten bieten, waren im zentralen Bereich des UG kaum vorhanden.

Der Lebensraum der Zauneidechsen (abgeleitet aus Sichtnachweisen und für die Art geeigneten Strukturen im UG) beschränkte sich auf einen der umgebenden Mauer vorgelagerten Vegetationsstreifen von ca. 10 m und macht somit eine Gesamtfläche von etwa 0,4 ha aus.

Es wurden maximal 8 Tiere (davon 7 adulte) während einer Begehung am 21.8.2018 gesichtet. Insgesamt konnten 2018 alle Altersklassen und beide Geschlechter nachgewiesen werden. Der Nachweis von juvenilen Tieren im UG belegt eine erfolgreiche Reproduktion der Population auf der Fläche.

Laut Artenschutzfachbeitrag wird zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Zauneidechsen bei der Baufeldfreimachung die Population vorab gefangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Kompensationsmaßnahme) umgesiedelt. Bei Beachtung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art im Bezugsraum der Planung und auf übergeordneter Ebene zu befürchten, so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Für die Maßnahme ist ein "Konzept zum Fang und zur Umsetzung von Zauneidechsen" als vorgezogene Maßnahme des besonderen Artenschutzes erarbeitet worden (ECOPLAN, Forschungsbüro für Landschaftsökologie, Naturschutz und Umweltplanung, Jens Kießling, Burg (Spreewald), 12.11.2019). Aus verschiedenen für die Ausgleichsmaßnahme in Frage kommenden Gebieten wurden -wie bereits bei weiteren zwei Bebauungsplanverfahren- Flächen am Nordufer des Mondsees ausgewählt. Diese Flächen, die in einer Entfernung von nur ca. 400 m östlich des Geltungsbereichs liegen, befinden sich im Besitz der Stadt Strausberg und stellen sich in mehrerlei Hinsicht als optimal geeignet zur Umsetzung von Zauneidechsen dar. Der Antrag auf Aussetzung lebend gefangener Zauneidechsen vom 12.11.2019 im Rahmen des Vollzugs des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) -Genehmigung nach § 40 BNatSchG zum Aussetzen von Tieren- ist mit Bescheid vom 02.12.2019 des LfU Brandenburg, Abt. Naturschutz, genehmigt worden. Der Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Absammeln von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 30.12.2019 ist von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2020 genehmigt worden. Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgte ab dem 09.04.2020 und wird derzeit mit rückläufigen Abfangzahlen weiterhin durchgeführt. Ein Abschluss ist für den Spätsommer/Herbst 2021 zu erwarten. Der Gestattungsvertrag zur verbindlichen Regelung aller Bestandteile der artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Strausberg geschlossen worden.

Tab. 1: zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung	Betroffene Art/Artengruppe						
Nr. gem. LBP								
Maßnahmen zur Vermeidung								
V _{ASB} 1	Bauzeitenregelung	Alle Vogelarten im Vorhabengebiet						
V _{ASB} 2	Abfangen von Zauneidechsen	Zauneidechse						
V _{ASB} 3	Ökologische Baubegleitung	Zauneidechse						
Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF)								
A _{CEF} 1	Nistkästen	Blaumeise						
Kompensatorische Maßnahmen (FCS)								
A _{FCS} 1	Umsiedlung von Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat	Zauneidechse						

Umweltbeitrag

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie erste Prognosen über mögliche Konflikte, die bei Umsetzung der Planung entstehen könnten. Die Bestandsaufnahme und Bewertung anhand vorliegender Daten und aktueller Kartierungen (Biotope, Zauneidechse) zeigen, dass für die untersuchten Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter keine höheren Wertigkeiten vorliegen. Das Schutzgut Wasser erhält für die Grundwasserschutzfunktion eine hohe und für die Grundwasserneubildungsfunktion eine mittlere Bewertung.

Bei der Untersuchung der Fauna wurden Zauneidechsen auf der Fläche festgestellt. Ein Vorkommen sonstiger wertgebender Arten konnte ausgeschlossen werden, erhebliche Umweltauswirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.

Für das Vorhaben ist aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" beim MLUK ein Antrag auf Zustimmung zu stellen. Dieser befindet sich derzeit im Verfahren. Die Zustimmung wurde bereits im Rahmen der Voranfrage im Jahr 2019 in Aussicht gestellt. Weitere Informationen zum Landschaftsschutzgebiet siehe Abschnitt 4.6 Schutzgebiete.

Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen sind Maßnahmen zum Schutz der Population erforderlich. Da Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die europäisch geschützte Zauneidechse allein durch Vermeidungsmaßnahmen nicht vermieden werden können, war vorab zu prüfen, ob die erforderlichen Ausnahmebedingungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Bedingungen erfüllt sind. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Durchführung der Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation wurde beantragt. Wie im voranstehenden Kapitel zum Artenschutzgutachten bereits beschrieben, wurden Flächen am Nordufer des Mondsees für die Umsiedlung ausgewählt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 45 Abs. 1 BNatSchG kann bei Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF- und FCS-Maßnahme) vermieden, bzw. ausgeglichen werden.

Endbericht zur Baufeldfreimachung und Bodensanierung (2014)

Aufgrund des Altlastenbestandes im Plangebiet und der geplanten Wiedernutzbarmachung erfolgte im Jahr 2013 eine baubegleitende Sanierung des Areals. Die baubegleitende Sanierung wurde von der IBFU Gesellschaft – Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Flächenrecycling und Umweltdienstleistungen mbH durchgeführt und im Endbericht zur Baufeldfreimachung und Bodensanierung, Bauvorhaben Strausberg Hegermühlenstraße vom 14.01.2014 dokumentiert. Nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen erfolgten Beprobungen des Bodens. Es wurde festgestellt, dass im Ergebnis der Beprobung die Versorgungswerte nach BBodSchV in allen Bereichen eingehalten werden. Laut Endbericht wird nach Untersuchung und im Abgleich der einzuhaltenden Werte für Wohngebiete das Areal als geeignet bewertet.

Nach erfolgter baubegleitender Sanierung wurde der Fläche mit Bescheid vom 03.02.2014 die Altlastenfreiheit bescheinigt. Die untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) bestätigte mit Schreiben vom 09.01.2018 die Eignung des Areals für einen Wohnungsbaustandort. Die für Wohngebiete (Sanierungszielwerte) gemäß BBodSchV sind in allen Bereichen eingehalten.

<u>Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg (2018)</u>

Um die allgemeinen Auswirkungen einer Erweiterung der städtischen Wohnbauflächen auf den Verkehr zu untersuchen, wurde das Ingenieurbüro Hoffmann-Leichter mit der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Laut Ergebnisdokumentation - Bestandsanalyse: Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg der Ingenieursgesellschaft Hoffmann-Leichter (Endbericht Stand: 17.09.2018) wies die Hegermühlenstraße eine werktägliche Verkehrsstärke von etwa 3.200 Kfz/24 h und die Elisabethstraße eine werktägliche Verkehrstärke von etwa 4.700 Kfz/24 h auf (Zählung Juni 2017). Beide Straßen weisen laut Ergebnisdokumentation im Bestand Kapazitätsreserven auf, so dass auch im Planfall (Entwicklung der Wohnbauflächen) ein freier – stabiler Verkehrsfluss zu Grunde gelegt werden kann.

Verkehrstechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 (2019)

Da für die erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan detailliertere Verkehrswerte erforderlich waren, wurde eine weitere verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der neben dem geplanten Wohnbauvorhaben des Bebauungsplangebiets 62/18 auch das geplante Wohnbauvorhaben des Bebauungsplans 42/08 "Wohngebiet an der Fließstraße" berücksichtigt wurde. Zur Verifizierung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde im November 2018 in der 45. Kalenderwoche von Dienstag (06.11.2018) bis Donnerstag (08.11.2018) eine erneute Verkehrserhebung an den unmittelbar angrenzenden Straßen vorgenommen. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen über 24 h an den hier maßgebenden Querschnitten der Hegermühlenstraße und Elisabethstraße erhoben, erfasst wurden Pkw, Lkw (> 3,5 t), Busse sowie der Radverkehr. Auf Basis der Verkehrszählung wurde das durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsaufkommen mit 3.200 Kfz/24 h auf der Hegermühlenstraße und 4.300 Kfz/24 h auf der Elisabethstraße ermittelt.

Laut verkehrstechnischer Stellungnahme wird bei vollständiger Entwicklung beider Plangebiete bzw. Wohnbauvorhaben ein durchschnittliches werktägliches Aufkommen von rund 580 Kfz-Fahrten am Tag unterstellt. Für das Bauvorhaben "Elisabethstraße" wird dabei ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 450 Kfz-Fahrten am Tag, für das Bauvorhaben "Fließstraße" rund 130 Kfz-Fahrten am Tag angesetzt. Das entspricht einer Zunahme von 7 % gegenüber dem Bestand. Dabei ist der zusätzliche Quell- und Zielverkehr noch vergleichsweise gering. Maßgebend für die zukünftige Qualität des Verkehrsablaufs ist weiterhin der bestehende Verkehr. Die Verkehrsbeobachtungen haben gezeigt, dass an den betroffenen Verkehrsanlagen noch ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden sind, um den bestehenden und zusätzlichen Verkehr oder auch temporär höhere Verkehrsbelastungen aufnehmen zu können. Das heißt zum einen, dass - nach rein kapazitivem Aspekt - eine leistungsfähige Erschließung über die vorhandenen Verkehrsanlagen des Plangebiets möglich ist. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass an den betroffenen Knotenpunkten weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf bestehen bleibt. Es sind nach bisherigem Kenntnisstand keine besonderen baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erforderlich.

Es wird insgesamt festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung der beiden Plangebiete gegeben sind.

Entwässerungskonzept (2020)

Das Landschaftsplanungsbüro WALA Walter Landschaftsarchitekten wurde mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen beauftragt. Laut dem Gutachten lässt sich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Gebäude und befestigten Flächen in dem Plangebiet darstellen (siehe Anlage C). Das Entwässerungskonzept sieht eine Kombination aus Versickerungsmulden und Füllkörper-Rigolen vor. Außerdem wurde die Möglichkeit genutzt, dass das Regenwasser über Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versickert: Aufgrund der Vorgabe der Verwaltung, dass eine vollständige Verbringung des Niederschlagswassers der Privatstraße (Planstraße A) im Bereich der Verkehrsflächen zu erfolgen habe und unter Berücksichtigung der Zielstellung einer Minimierung der Versiegelung können bspw. Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elemente nicht innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet werden. Es ist daher eine durchlässige Oberflächenbefestigung vorgesehen, die aufgrund ihrer Filterwirksamkeit innerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden kann. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden zehn Sondierungen auf dem Gelände verteilt. Die eher ungünstigen Bodenverhältnisse (Wechsellagerungen) erfordern jedoch weiterführende Untersuchungen im Rahmen der Planung/ Bautätigkeit, da die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen maßgeblich von dem Baugrund abhängig ist und die Sondierungen nur eine Punktaufnahme darstellen. Eventuell muss ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsanlagen stattfinden. Möglich wären auch so genannte "Sickerfenster", die die stauenden Bodenschichten durchfahren und das Wasser in die darunter liegenden durchlässigeren Schichten ableiten. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die oben genannten Versickerungen gem. DWA 138 für ein 5-jähriges Regenereignis vorausgesetzt wurde. Bei Starkregenereignissen, wie z.B. einem "Jahrhundertregen" kann es zum Überstau der Systeme kommen und das Wasser würde sich auf den befestigten Flächen stauen und sich ggf. darüber hinaus verteilen. Dem kann durch eine Erhöhung der Speichervolumina entgegengewirkt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Entwässerungskonzeptes wurde in der ersten erstellten Fassung von der unteren Wasserbehörde mit Mail vom 26.03.2019 bereits bestätigt.

Schallgutachten (2020)

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Stellungnahme vom 28.06.18) empfohlen, im weiteren Planverfahren die Schallimmissionen der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße zu ermitteln, zu bewerten und dabei auch zukünftige Planungsabsichten der Stadt Strausberg aus denen eine Verkehrserzeugung resultiert zu beachten. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Auf Grundlage der Verkehrsdaten aus der o.g. verkehrstechnischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro Hoffmann und Leichter wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro ISU Plan erarbeitet.

Laut schalltechnischem Gutachten kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden an der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße. Die Überschreitungen betragen entlang der Elisabethstraße max. 8 dB(A) nachts und 5 dB(A) tags. Entlang der Hegermühlenstraße liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte bei max. 6 dB(A) nachts und tags. Eine Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche oder Freiflächen ist auszuschließen, da der relevante Beurteilungspegel von 65 dB(A) (gem. MIL Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kap. B 24.1 Lärmschutzfestsetzungen, S.11 / 16) am Tage an keiner Stelle erreicht wird. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind somit nicht notwendig.

Da die Möglichkeiten, das B-Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen (z.B. Lärmschutzwände), nicht gegeben sind, verbleibt passiver Lärmschutz als Mittel mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 liegen die Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 67 dB(A) nachts im Lärmpegelbereich IV. Damit soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 30-40 dB(A) betragen. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen im Allgemeinen ein Schalldämmmaß > 30-40 dB(A) auf. Dies ist im vorliegenden Fall als ausreichend zu erachten. Eine entsprechende leistungsfähige Ausbildung der Außenwände ist schon aufgrund der Erneuerbaren-Energie-Verordnung (EEV) im Rahmen der Baugenehmigung notwendig.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass durch die bereits zum heutigen Zeitpunkt vorliegende Lärmbelastungen eine Wohnnutzung als unkritisch eingestuft werden kann.

In diesem Zusammenhang stellt das Gutachten folgende Bedingungen zur Beachtung fest:

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Elisabethstraße oder Hegermühlenstraße sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage gemäß DIN 1946-6 zu versehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Für die straßenseitigen Fassaden der Gebäude sind mindestens folgende Schalldämm-Maße vorzusehen; wenn sich dort Aufenthaltsräume befinden:

vorzusehen:

Gebäude A = 36 dB(A) / Gebäude B = 37 dB(A) / Gebäude C bis G = 34 dB(A)
 Für die seitlichen Fassaden der Gebäude sind mindestens folgende Schalldämm-Maße

Gebäude A und G = 31 dB(A) / Gebäude B = 30 dB(A) / Gebäude C bis F = 29 dB(A)

Hinweis: Die im Schallgutachten verwendeten Bezeichnungen der Gebäude A und B basieren auf dem als Beispielbebauung erstellten städtebaulichen Konzept und entsprechen der überbaubaren Grundstücksfläche L1 südlich der Elisabethstraße. Die Bezeichnungen der Gebäude C, D, G, E, F und G liegen westlich der Hegermühlenstraße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen L2 bzw. L3 (G).

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.10 Sonstige Planungsbindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" der Stadt Strausberg gelten:

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 sind für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und 2 Stellplätze 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. Die Spielplatzsatzung kommt zur Anwendung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sowie bei bestehenden Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen. Demnach sind pro Aufenthaltsraum 1 m² Nettospielfläche für Kleinkinder (Vorschulalter) und 1 m² Nettospielfläche für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren herzustellen.

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 1 m 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.

Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 2,4 km südwestlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes (VLP) Strausberg. Dieser verfügt gemäß § 17 LuftVG über einen beschränkten Bauschutzbereich, der in der Form und den Abmessungen der Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBI. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten wurde. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über FBP sowie teilweise unterhalb des An- und Abflugsektors 05 der Start- und Landebahn 05/23. Die in den Bereichen jeweils zulässigen Bauhöhen betragen bis 125,00 m über NN (Hindernisfreifläche von 45 m über FBP) und von 110 m über NN auf 120 m über NN sowie von 120 m über NN auf 130 m über NN ansteigend (An- und Abflugsektor). Die Höhe des FBP ist auf 80,20 m über NN festgesetzt. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,00 m über Gelände werden die zulässigen Bauhöhen in den jeweiligen Bereichen nicht überschritten.

Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Flugsicherungseinrichtungen (Vgl. § 18a LuftVG).

II Planinhalt

1 Planungskonzept

1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung in den 1990er Jahren sollte das Plangebiet in eine neue Nutzung geführt werden. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der prognostizierten Nachfrage sollte die Integration des Plangebiets in das Stadtgefüge als Wohn- und Bürostandort erfolgen. Die Planung der Stadt Strausberg sah vor, einen Teil des Gebäudebestandes zu erhalten und teilweise durch Neubauten zu ergänzen (vgl. Bereichsentwicklungsplanung Hegermühlenstraße, 1995). Da die Nachfrage und das Investitionsinteresse ausblieben, nahm die Stadt Strausberg von der ursprünglichen Planung Abstand. Die Gebäude wurden mittlerweile abgeräumt.

Bedingt durch das Entwicklungsinteresse des neuen Grundstückseigentümers soll das Gebiet nun vorrangig der Wohnnutzung dienen und damit der hohen Nachfrage nach individuellen Wohnformen Rechnung tragen. Laut aktueller Bevölkerungsprognose (bspw. INSEK Strausberg 2035) wird die Stadt Strausberg weiterhin Zuzüge aus dem ländlichen Umland und der Metropole Berlin aufweisen. Im Weiteren führen die Veränderung der Altersstruktur und die Verringerung der Haushaltsgröße zu einem steigenden Wohnraumbedarf. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen, der in dem Segment (2-, 2,5- und 3-Zimmer-Wohnungen) in Strausberg derzeit in nicht ausreichendem Maße vorhanden ist.

Das Plangebiet eignet sich vor allem aufgrund der innenstadtnahen Lage und der vorhandenen Strukturen zur Entwicklung als Wohngebiet. Es grenzt direkt an bestehende Wohnbaugebiete und kann damit auf bestehende Strukturen zurückgreifen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur der Umgebung weist hierfür ausreichende Kapazitäten auf.

Die Stadt Strausberg folgt dem allgemeinen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Demnach sollen solche Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden, die sich in integrierter Lage im bestehenden Siedlungsgebiet befinden und möglichst bereits bauliche Vorprägungen aufweisen. Allerdings stehen andere Innenentwicklungsstandorte zeitnah nur eingeschränkt zur Verfügung, während die Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 62/18 kurzfristig entwickelt werden können. Die Stadt Strausberg unterstützt damit die Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers.

Insgesamt entspricht die Planungsabsicht übergeordneter und informeller Planungsbindungen (LEP HR), die hier die vorrangige Wohnbauentwicklung vorsehen. Die Bereitstellung eines vielfältigen Wohnangebotes entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sowie der Lokalen Agenda der Stadt Strausberg. Weiterhin bietet die Entwicklung als Wohnbaufläche der Stadt Strausberg Raum für die Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort im Umland von Berlin. Ein attraktiver Wohnstandort trägt allgemein zur Stärkung des Mittelzentrums bei und liegt im öffentlichen Interesse der Gesamtstadt. Mit der Wohnbauentwicklung im Plangebiet und der Erweiterung eines vielfältigen Wohnungsangebots wird der Nachfrage der Strausberger Einwohner und hinzuziehender neuer Einwohner, insbesondere von Familien, zu befriedigen und eine Abwanderung in das Umland und den ländlichen Raum mit ungünstiger Infrastrukturversorgung zu vermeiden. Dies umfasst sowohl die Versorgung mit Miet- und Geschosswohnungen als auch mit Einfamilienhäusern für oft junge Familien. Als Mittelzentrum hat Strausberg als Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Märkisch-Oderland nicht nur den Versorgungsauftrag Arbeitsplätze und Infrastruktur der Daseinsvorsorge, sondern auch an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und in unterschiedlichen Wohnungssegmenten zur Verfügung zu stellen. Auch unterstützt die Stadt in Übereinstimmung mit dem Land und als Teil des Metropolenraums von Berlin das Siedlungswachstum am Schienenstrang der S-Bahn-Linie 5, welche nach erheblichen Investitionen über einen attraktiven 20-Minuten Takt verfügt.

Satzungsexemplar nach § 9 Abs. 8 BauGB

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird eine leichte Anpassung der ursprünglichen Planungsabsicht (Mischnutzung) vorgenommen. Auch im allgemeinen Wohngebiet sind gewerbliche Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht stören, zulässig. Somit konkretisiert die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der aktuellen Zielstellungen die ursprünglichen Planungsüberlegungen der Bereichsentwicklungsplanung.

1.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein für die Plangebietsentwicklung beispielhaft erstelltes städtebauliches Konzept des Eigentümers und Vorhabenträgers (FUCHSHUBER ARCHITEKTEN GMBH, Stand: 01.02.2021, siehe Anlage). Das Konzept sieht die Entwicklung einer Wohnanlage mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern und insgesamt 158 Wohneinheiten, verteilt auf 1,5-, 2-, 2,5-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, vor. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch individuelle Grundrissgrößen von ca. 30 bis 126 m² aus. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit ca. 2,1 bis 2,3 Einwohnern ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs um ca. 330 bis 360 Einwohnern.

Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise mit zwei bis maximal vier Vollgeschossen realisiert werden. Um einen angemessenen Übergang zur geplanten und vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, sieht das Konzept eine abnehmende Vollgeschosszahl von vier Vollgeschossen (teilweise Staffelgeschossen) im Nordosten und zwei Vollgeschossen im Westen vor. Auch in Bezug auf die Dichte sieht das Konzept eine Staffelung vor, wobei die bauliche Dichte an der Hegermühlenstraße höher ist und in Richtung Westen abnimmt. Die höhere bauliche Dichte an der Hegermühlenstraße unterstreicht die Bedeutung der Hegermühlenstraße als wichtige Erschließungsachse in Strausberg. Im Westen knüpft das Konzept an das Bebauungskonzept des geplanten Wohngebiets an der Fließstraße an, welches die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit geringer Dichte vorsieht.

Das Plangebiet wird über die Hegermühlenstraße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine 6,0 m breite Erschließungsspange, die funktional als Einbahnstraße ausgebildet werden soll. Die Stellplatzversorgung wird durch eine oberirdische Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebiets sowie eine Tiefgaragenanlage im Osten und Norden des Gebiets gewährleistet. Besucherstellplätze sind als Parktaschen angrenzend an die internen Erschließungsstraße vorgesehen.

Um Fußgängern und Radfahrern die Durchquerung des Plangebiets zu ermöglichen, ist eine Geh- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen. Im Nordwesten sowie zwischen den Gebäuden stehen ausreichend Flächen für die Realisierung von Spielplatzanlagen zur Verfügung.

2 **Planfestsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen (ZF) erläutert.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. ZF Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO.
- TF 1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebiets schaffen. Da das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Weiteren wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem städtischen Charakter der Bebauung und sie 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 ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 von 0.4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO.

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird tlw. eine Vollgeschosszahl von II und tlw. eine Vollgeschosszahl von IV festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Vollgeschosszahl von IV festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende Höchstmaße in Metern über der festgesetzten Bezugshöhe:

Festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse IV Ш max. zulässige Oberkante (OK) 7 m 13 m Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzte Oberkante bis zu 2,0 m überschreiten.

Die Bezugshöhe wird auf 71,5 m über NHN festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO.

TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,5 entspricht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem zur Abstimmung der möglichen Bebauung des Plangebiets erstellten städtebaulichen Konzepts Rechnung getragen. Das Konzept sieht eine Staffelung der baulichen Dichte von der Hegermühlenstraße in Richtung Westen (ehemalige Bahntrasse) vor. Das Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebung und greift zum einen die Bedeutung der Hegermühlenstraße (höhere Dichte) und die als aufgelockert strukturierte städtebauliche Entwicklung der geplanten angrenzenden Bebauung des Bebauungsplanes Fließstraße (geringe Dichte) auf. Durch die Staffelung schafft der Bebauungsplan eine angemessene Verknüpfung angrenzender Gebiete unterschiedlicher Nutzungsdichte.

Die zulässige Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (Bauland) zulässig sind. Da das Plangebiet durch die festgesetzte private Verkehrsfläche in unterschiedliche Baugebiete geteilt wird und die Baugebiete eine unterschiedliche Nutzungsdichte aufweisen, ist eine differenzierte Festsetzung der GRZ erforderlich. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine durchschnittliche GRZ von 0,35. Die höchste zulässige GRZ beträgt 0,4. Damit wird die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Darüber hinaus wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für das Baugebiet WA 1 eine gesonderte Überschreitungsregelung aufgenommen, um aufgrund der niedrigen GRZ von 0,25 dennoch die Realisierung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermöglichen. Aufgrund städtischer Satzungen (Stellplatzsatzung und Spielplatzsatzung) wird die Unterbringung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen und von Spielplatzflächen im Plangebiet erforderlich, die vor allem im WA 1 vorgesehen sind. Auch ist zu Grunde gelegt, dass die geplanten Nutzungen entsprechende Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Geräteschuppen, Fahrradabstellplätze etc.) erforderlich machen, so dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,5 festgesetzt wird. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt dagegen die Regelüberschreitung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die festlegt, dass die zulässige Grundfläche (hier 0,4) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden darf, so dass eine maximale GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 zulässig ist.

Die Überschreitung im WA 1 wird durch Maßnahmen, wie bspw. die Festsetzung von nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellenden Wegen und Stellplätzen (TF Nr. 13) sowie die Begrünung der Tiefgarage (TF Nr. 17) und der Dächer (TF Nr. 16), kompensiert. Sie ist städtebaulich vertretbar, da zum einen das Plangebiet baulich vorgeprägt und in der Vergangenheit eine nahezu vollständige Versiegelung aufwies, zum anderen ist im FNP der Stadt Strausberg für das Plangebiet eine gemischte Baufläche ausgewiesen. In Anwendung des Entwicklungsgebots des § 8 BauGB und der daraus resultierenden Entwicklung eines gemischten Baugebietes wäre nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 möglich. Hinzu kommt, dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze unterirdisch realisiert wird, was sich positiv auf

das Orts- und Landschaftsbild sowie die Aufenthaltsqualität auswirkt. Teilweise liegen die Flächen für die Tiefgaragen unter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der privaten Verkehrsfläche, so dass die Versiegelung an dieser Stelle durch Konzentration verringert wird. Insgesamt wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind vom zur Abstimmung der möglichen Bebauung des Plangebiets erstellten städtebaulichen Konzept abgeleitet. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse nimmt von Norden und Osten (IV Vollgeschosse) in Richtung Westen (II Vollgeschosse) ab. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll sichergesellt werden, dass die Höhe der Gebäude eine ortsübliche Kubatur (entsprechend der Geschosszahl) nicht überschreitet, sich in die Umgebung einfügt und einen verträglichen Übergang an das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung schafft. Um die angestrebte Wirkung für das Ortsbild zu erreichen, wird die Regelungen zur Höhenentwicklung der Bebauung mit baugestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der obersten zulässigen Vollgeschosse verbunden. Die Einschränkung erfolgt im östlichen Bereich aus gestalterischen Gründen (siehe 2.11 Gestalterische Festsetzungen).

2.3 Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

ZF In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO.

Das als Grundlage der Festsetzungen erstellte Konzept einer möglichen Bebauung sieht die Entwicklung einer Wohnanlage mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern in mehrgeschossigen Wohnhäusern vor. Aufgrund einer maximalen Gebäudelänge von weniger als 50 m entsteht ein aufgelockertes Siedlungsbild. Um dieses Bild auch planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan die Bauweise als offene festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (bspw. Reihenhäuser).

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- ZF In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO
- TF 4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und zwischen den der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zugewandten Baugrenzen und der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig. Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa 1) und innerhalb der mit e-f-g-h-e gekennzeichneten Fläche zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO
- TF 5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien der Hegermühlenstraße und der Elisabethstraße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Einfriedungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen errichtet werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt einen Spielraum für die Lage und Anordnung der Gebäude auf den zu bildenden Grundstücken, kann jedoch nur im Rahmen der festgesetzten GRZ ausgeschöpft werden. Die straßenseitigen Baugrenzen an der Elisabethstraße und Hegermühlenstraße sind 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung einer Vorgartenzone und unterstützt die städtebauliche Zielstellung eines durchgrünten, offenen Straßenraumes. Zur privaten Verkehrsfläche, als interne Erschließungsspange, halten die durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 2,0 m, ein. Der gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geringere Abstand ist durch die großzügig dimensionierte Breite der Planstraße von 6,0 m vertretbar.

Um den Straßenraum von Bebauung freizuhalten und ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten, sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die gilt nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten die – entsprechend des städtebaulichen Konzepts der möglichen Bebauung – auch in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig sind. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im an den öffentlichen Straßenraum (Hegermühlenstraße und Elisabethstraße) angrenzenden Vorgartenbereich ausgeschlossen. Sie können demnach zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Erscheinungsbildes lediglich im rückwertigen Grundstücksbereich errichtet werden. Abstellflächen für Fahrradstellplätze und Einfriedungen sind hiervon ausgenommen, da sie in der Vorgartenzone zweckmäßig sind und ihr Ausschluss zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

2.5 Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dient der Sicherung und Verortung von Spielflächen, die sich aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergeben. Der Festsetzung ist der durch die Hauptanlagen ausgelöste Bedarf an Spielfläche entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg zu Grunde gelegt, die zur Anwendung kommt, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen. Zu gewährleisten sind Spielflächen für Kleinkinder (Kinder im Vorschulalter) sowie Spielflächen für Kinder von 6 bis 12 Jahren. Nach dem als Grundlage der Festsetzungen erstellten städtebaulichen Konzept einer möglichen Bebauung ergeben sich 406 anzurechnende Aufenthaltsräume. Bei der Berechnung der Nettospielplatzfläche ist je Aufenthaltsraum jeder Wohnung ein Bewohner zugrunde zu legen. Zu berücksichtigen ist eine Nettospielfläche für Kleinkinder (Vorschulalter) von 1 m² je Bewohner (mindestens 25 m²) als auch die Nettospielfläche für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren von gleichfalls 1 m² je Bewohner (mindestens 40 m²). Insgesamt ergibt sich daraus eine Nettospielplatzfläche von 812 m², davon 406 m² für Kleinkinder und 406 m² für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre. Als Nettospielfläche gilt die Fläche, die den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung steht. Zugangswege und Bepflanzungen (ausgenommen Rasenflächen) rechnen nicht dazu.

Im Bebauungsplan wird eine ca. 610 m² große Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um eine im Nordwesten des Plangebiets liegende zusammenhängende Fläche, die nicht durch die Lage der Tiefgarage in ihrer Ausstattung eingeschränkt ist und aufgrund der ruhigen Lage, entfernt von der Hauptverkehrsstraße Hegermühlenstraße, für die Anlage einer Spielplatzanlage geeignet ist. Auf der Fläche soll eine zusammenhängende große Spielplatzanlage konzentriert werden und damit

den Hauptanteil des erforderlichen Spielplatznachweises darstellen. Die darüber hinaus nachzuweisende Spielfläche kann verteilt im Gebiet untergebracht und damit in eine durchgrünte Wohnanlage integriert werden. Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebiets wird dadurch gestärkt. Insgesamt wird durch die Lage die Wohnqualität der in der Wohnanlage lebenden Familien verbessert und schützt zugleich die Kleinkinder vor den Gefahren, die mit dem Spielen an öffentlichen Straßen verbunden sind.

2.6 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (mit ihren Zufahrten)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa 1) dient der Sicherung und Verortung von Stellplatzflächen, die sich aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergeben. Der Festsetzung ist der durch die Hauptanlagen ausgelöste Bedarf an Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg zu Grunde gelegt.

Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnhäuser sieht das exemplarische städtebauliche Konzept etwa 150 Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche vor und 8 Doppelhaushälften mit über 100 m². Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 150 Stellplätzen zuzüglich 16 für die Doppelhäuser. Das städtebauliche Konzept stellt hierfür insgesamt 166 Stellplätze, davon 63 oberirdische und 103 unterirdisch Stellplätze, dar. Den 166 Stellplätzen steht ein Nettoflächenbedarf von ca. 3.320 m² (20 m² pro Stellplatz) gegenüber.

Der Bebauungsplan sichert eine ca. 1.160 m² große Fläche für die Stellplatzanlage (St) und eine ca. 1.380 m² große zusammenhängende Fläche für die Anlage einer Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Tiefgarage ist zu Anteilen unter der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für Tiefgaragen gekennzeichneten Fläche (TGa 1) als auch innerhalb der Fläche e-f-g-h-e unterhalb der privaten Verkehrsfläche planungsrechtlich zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze können als zulässige bauliche Anlage in den Baugebieten realisiert werden. Der Stellplatzbedarf der Doppelhäuser (2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte) kann ebenfalls auf den Grundstücken gedeckt werden. Die verbindlichen Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind bei der Planung und Realisierung von Stellplätzen und Garagen zu beachten.

2.7 Verkehrsflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- ZF Im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- TF 6 Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

TF 7 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b-c-d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das als Grundlage der Festsetzungen erstellte städtebauliche Konzept einer möglichen Bebauung sieht eine wohngebietsinterne Erschließungsspange vor (Planstraße), die im Bebau-

ungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die private Verkehrsfläche grenzt im Osten an zwei Stellen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Hegermühlenstraße an und sichert damit die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz.

Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da die geplante Verkehrsfläche keine örtliche bzw. überörtliche Funktion für die Allgemeinheit erfüllt. Zudem dient die Verkehrsfläche ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger und muss weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen.

Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 6,0 m auf. Die Dimensionierung ist ausreichend für die geplante Verkehrsführung (Einbahnstraße) und gewährleistet die Befahrbarkeit unterschiedlichster Fahrzeugtypen (z. B Müllfahrzeug). Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, eine Gliederung der Fläche in Bereiche für Fußgänger bzw. für Kraftfahrzeuge wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen.

Da die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße nicht im Geltungsbereich liegen, jedoch mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammenfallen, wurde zur Planklarheit eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b-c-d zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 8 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 6,0 m zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Gewährleistung der Nutzung der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) für Besucher der Anlieger sowie für die sonstige Öffentlichkeit ist die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zur Erschließung der zulässigen Bebauung mit technischer Infrastruktur ist darüber hinaus die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Darüber hinaus dient die Fläche A der Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Plangebiets von der Hegermühlenstraße zur ehemaligen Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn (westlich an den Geltungsbereich angrenzend), die als Geh- und Radweg ausgebaut werden soll. Die Durchwegung soll planungsrechtlich gesichert werden, um der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, das Privatgelände zu durchqueren und entspricht somit dem Ziel der Stadt der kurzen Wege.

2.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 9 Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 10 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung L1 müssen entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 37 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 11 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung L2 und L3 müssen entlang der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 34 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 12 Eine Minderung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 festgesetzten Bauschalldämmmaße ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmbelastung werden immissionsschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISU Plan (siehe Kap. I.4.9 Fachgutachten und Konzepte).

Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und deren Arrondierung und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können brachgefallene Flächen wieder genutzt werden. Nach der Aufgabe der ehemaligen militärischen Nutzung sollte das Plangebiet in eine neue Nutzung geführt werden. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der prognostizierten Nachfrage sollte die Integration des Plangebiets in das Stadtgefüge als Wohn- und Bürostandort (Mischgebiet) erfolgen. Die Planung der Stadt Strausberg sah vor, einen Teil des Gebäudebestandes zu erhalten und teilweise durch Neubauten zu ergänzen. Da die Nachfrage und das Investitionsinteresse jedoch ausblieben, nahm die Stadt Strausberg von der ursprünglichen Planung Abstand. Die Gebäude wurden mittlerweile abgeräumt. Bedingt durch das Entwicklungsinteresse des neuen Grundstückseigentümers wird das Gebiet nun auf Grundlage der städtischen Zielstellung (INSEK Strausberg 2035) einer Wohnnutzung zugeführt und trägt damit der hohen Nachfrage nach individuellen Wohnformen Rechnung. Die "abschirmende" Festsetzung eines weniger empfindlichen Gebietstyps zwischen Lärmquelle und allgemeinen Wohngebiet ist somit nicht möglich.

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

Da für städtebauliche Planungen keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte herangezogen. Da es sich im Gegensatz zu Richt- bzw. Grenzwerten um Orientierungswerte handelt, ist eine Überschreitung im Einzelfall möglich. Die in Tabelle 1, Beiblatt 1 (s.u.) aufgeführten Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen. Eine Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist jedoch vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse anzustreben. Liegen erhebliche und unvermeidbare Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die DIN 18005 gibt für die aus den Gebietskategorien der BauNVO abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte vor, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben sind.

Da der Bebauungsplan die verbindliche Sicherung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO regelt, sind die entsprechenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu Grunde zu legen:

Tab. 2: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1

	tags	nachts
Gebietsnutzung	06:00 – 22:00	22:00 - 06:00
	Uhr	Uhr
bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten,	50 dB(A)	40 dB(A) bzw.
Ferienhausgebieten		35 dB(A)
bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsge-	55 dB(A)	45 dB(A) bzw.
bieten (WS) und Campingplatzgebieten		40 dB(A)
bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
bei besonderen Wohngebieten (WB)	60 dB(A)	45 dB(A) bzw.
		40 dB(A)
bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60 dB(A)	50 dB(A) bzw.
		45 dB(A)
bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65 dB(A)	55 dB(A) bzw.
		50 dB(A)
bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 – 65 dB(A)	35 – 65 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Laut schalltechnischer Untersuchungen kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden. Während im Bereich der Hegermühlenstraße die Orientierungswerte tags bzw. nachts um 5 bzw. 6 dB(A) überschritten werden, liegen die Überschreitungen im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets bei 6 bzw. 7 dB(A), partiell bei 7 bzw. 8 dB(A) tags bzw. nachts (s. Schallgutachten, Lageplan 5).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ungeachtet der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird aus städtebaulichen Gründen auf die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwällen, -wänden und -mauern verzichtet, zudem ist die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, da die Grundstücke über die umgebenden Straßen erschlossen werden, bzw. der Raum zur Errichtung von aktiven lärmschutzmaßnahmen nicht vorhanden ist. Für einen konsequenten aktiven Schallschutz wäre eine durchgehende Schallschutzwand erforderlich, deren Auswirkung ein gegenüber der Nachbarschaft räumlich abgeschottetes Gebiet wäre, was u.a. aus stadtgestalterischen Erwägungen (Beeinträchtigung des Ortsbildes) nicht den Planungszielen der Stadt Strausberg entspricht.

Demnach verbleibt passiver Lärmschutz mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz als Mittel.

Grundrissbindung, schallrobuster Städtebau, Baureihenfolge

Eine zwingende Festsetzung einer Grundrissbindung (verbindliches "Durchstecken" von Wohnungen/ Grundrissen zur Gewährleistung lärmabgewandt liegender Aufenthaltsräume) erfolgt nicht. Bedingt durch die Grundrissbindung wären die Wohnungen entweder ausschließlich zum ruhigeren Innenhof auszurichten, oder die Wohnungen sind so groß auszuführen, dass die zu schützenden Aufenthaltsräume zur ruhigeren Innenhofseite liegen. Dies führt entsprechend zu großen Wohnungen, um die zur stärker verlärmten Seite abgewandt liegende Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der durchgesteckten Einheiten realisieren zu können. Bei der Planung sollen - entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nachfrage u.a. aufgrund des demographischen Wandels - neben großen Wohnungen auch kleine Wohneinheiten entstehen. Bei dem den geplanten Festsetzungen exemplarisch zu Grunde liegenden mächtigen Gebäudetiefen und Baukörpern (L-Form) lassen sich diese auf Grundlage der Grundrissbindung dann jedoch lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren, was die mögliche Anzahl der realisierbaren Wohnungen deutlich einschränkt.

Auf Seite 10/16 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, Januar 2020, wird explizit die geplante Realisierung von kleinen Wohnungen sowie der Bereich von Blockecken als Grund für ein Abweichen von der Grundrissbindung angeführt. Aufgrund der Umsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sowie durch die Gewährleistung besonderer Fensterkonstruktionen an den verlärmten Gebäudeseiten sind ausreichend wirksame Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen worden.

Durch die räumlich angrenzend an die Schallquelle der Elisabeth- und Hegermühlenstraße positionierten überbaubaren Grundstücksflächen L1, L2 und L3 kann eine positive Abschirmungswirkung erzielt werden. Während sich an den Giebelseiten der möglichen Bebauungen lediglich noch geringfügige Überschreitungen von 1 bzw. 2 dB(A) (beschränkt auf die Elisabethstraße 2 bzw. 3 dB(A)) zeigen, dokumentiert das Schallgutachten für die lärmabgewandt liegenden Fassaden die vollständige Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte.

Eine bedingte Regelung zur Baureihenfolge, d.h., die zwingende Erstellung einer abschirmenden Bebauung vor Inbetriebnahme der dahinterliegenden "zweiten Reihe" ist demnach nicht erforderlich. Das Schallgutachten weist mit der Darstellung der "Rasterlärmkarte ohne städtebauliche Planung" (Schalltechnische Untersuchung, Lageplan 2-a) nach, dass sämtliche Baukörper innerhalb der eingerückt liegenden überbaubaren Grundstücksflächen auch ohne die straßenseitige Bebauung die Anforderungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend erfüllen.

Besondere Fensterkonstruktionen

Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch Verkehrslärm sind für die Gebäude im unmittelbaren Einwirkbereich der Elisabethstraße als auch der Hegermühlenstraße zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Maßnahmen erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan empfiehlt bei Wohnungen mit Fenstern zu diesen beiden Verkehrsflächen, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht

Satzungsexemplar nach § 9 Abs. 8 BauGB

über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage gemäß DIN 1946-6 zu versehen sind. Als Alternative seien im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchzuführen.

Die aktuelle Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse auch die Möglichkeit des ruhigen Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Auf dieser Grundlage wird - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt, dass die Fenster teilgeöffnet werden können. Unter der Voraussetzung, dass bei einer zur lärmabgewandten Seite der Bebauung "durchgesteckten" Wohnung gesunde Schlafverhältnisse gewährleistet sind, beschränkt sich die lärmschützende verbindliche Regelung auf Wohnungen deren Aufenthaltsräume nur entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße orientiert sind. In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9). Der Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts gilt als anerkannter Wert zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafens bei dessen Einhaltung die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen als gewährleistet angenommen werden können. Als schutzbedürftige Aufenthaltsräume gelten Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küchen, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist. Ergeben sich im Zusammenhang mit der Ermittlung der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die mit besonderen Fensterkonstruktionen auszustatten sind, ungerade Werte (mit Nachkommastellen), so ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Bei 3- oder 5-Zimmerwohnungen wären bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume somit 2 bzw. 3 Räume entsprechend auszustatten.

Schalldämmung der Außenbauteile, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -

Die Wirkung der textlichen Festsetzung Nr. 9 reicht jedoch nicht aus, den Schallschutz im Plangebiet nachhaltig zu gewährleisten. Dazu sind in den betroffenen Bereichen weitere passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Die entsprechenden Anforderungen werden in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - geregelt, die ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln die erforderlichen Bauschalldämmmaße für die differenzierten Raumnutzungen (gewerbliche oder Wohnnutzung) definiert. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, welche zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-2 (2018) ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen. Hierbei erfolgt die Bestimmung in Form einer gebäudescharfen, fassaden- und stockwerksbezogenen Berechnung. Die Immissionspunkte befinden sich dabei an den jeweiligen Fassaden der geplanten Gebäude, oder wie im vorliegenden Fall, an den Fassaden einer exemplarischen Gebäudestruktur innerhalb der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen. Neben den pegelmindernden Abschirmungen und pegelerhöhenden Reflexionen der Bestandsgebäude der Umgebung, wird die Gebäudestruktur ebenfalls abschirmend und reflektierend bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt. Damit besteht die Möglichkeit eine realitätsnahe Bestimmung der lärmrelevanten Außenpegel zu ermöglichen. Hierbei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel mit einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Eine Ausnahme besteht laut DIN 4109 (2018), wenn die Tag- und Nachtpegel eine geringere Differenz als 10 dB(A) aufweisen. In diesem Fall, der hier im Untersuchungsgebiet vorliegt, wird der Nacht-Beurteilungspegel der Ermittlung des Außenlärmpegels zu Grunde gelegt und

die pauschalen 3 dB(A), sowie weitere 10 dB(A) diesem Pegel aufaddiert. Der Lageplan 4 des Schallgutachtens zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen Straße mit einem Pegelaufschlag von 13 dB(A) (10+3) für den Nachtzeitraum und 3 dB(A) für den Tagzeitraum.

Auf dieser Grundlage regeln die **textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11** verbindlich, dass zum Schutz vor Lärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden der entsprechenden Außenfassaden der geplanten Gebäude die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen das im Schallgutachten ermittelte Schalldämmmaß aufweisen. Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens wurde der überbaubaren Grundstücksfläche L1 ein geringfügig höheres Schalldämmmaß von 37 dB(A) festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen L2 und L3 wird ein Schalldämmmaß von 34 dB(A) festgesetzt.

Da sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Rahmen der Realisierung der Angebotsplanung andere Beurteilungspegel durch lärmabgewandte Fassaden ergeben können, ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 12** eine entsprechende Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Schutz von Außenwohnbereichen

Der zu gewährleistende Immissionsschutz schließt auch den Schutz der sog. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, etc.) ein. Diese sind in Bezug auf Schallimmissionen während des Tagzeitraums zu beurteilen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan kann eine Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche oder Freiflächen ausgeschlossen werden, da der relevante Beurteilungspegel von 65 dB(A) (MIL Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kap. B 24.1 Lärmschutzfestsetzungen, S.11 / 16) am Tage an keiner Stelle im Plangebiet erreicht wird. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind somit nicht notwendig.

2.10 Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- TF 13 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Müll- und Trafostandorte, Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind sowie Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 2 BauGB
- TF 14 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche durch Hauptbaukörper mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

TF 15 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss mindestens 6 m² betragen und offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Es wird die Verwendung von kleinkronigen Arten der Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- TF 16 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- TF 17 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zum Schutz des Bodens werden mit der **textlichen Festsetzung Nr. 13** Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Wegen und Stellplätzen festgesetzt. Um die negativen Auswirkungen der geplanten Überbauung von bisher unversiegelten Flächen auf den Boden und das Grundwasser zu mindern, setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Baugebieten eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Durch die Festsetzung werden negative Auswirkungen der Versiegelung durch die genannten Nebenanlagen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope gemindert und die Voraussetzungen für eine Grundwasserneubildung verbessert. Die negative Beeinflussung für den Wasserhaushalt im Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Strausberg soll dadurch so gering wie möglich gehalten werden. Der verstärkte Bodenschutz liegt u.a. in der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A begründet. Müll- und Trafostandorte sowie Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind als auch Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten sind von der verbindlichen Regelung ausgenommen.

Im Weiteren dient diese Festsetzung als Maßnahme, zum Ausgleich der Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,5 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.

Darüber hinaus erfolgen die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen aus städtebaulichen Gründen sowie entsprechend der Leitlinie "grüne Stadt am See" zur positiven Beeinflussung des Ortsbildes und Integration des Wohngebietes in die vorhandenen durchgrünten Strukturen. Da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft der auszugleichen wäre. Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Baugebiete sowie die Fläche für Stellplätze mit Bäumen zu bepflanzen sind. Je angefangene 100 m² versiegelter Fläche durch Hauptbaukörper ist ein Laubbaum in vorgegebener Qualität zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 14). Mit der Bezugnahme auf die durch Hauptbaukörper versiegelte Fläche kann das Verhältnis von Baumpflanzungen zur versiegelten Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Bei der Auswahl der Bäume wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. "Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt" (MIL Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kap. B 25 Pflanz- und Erhaltungsbindungen, S. 2 / 7).

Ebenerdige Stellplätze sind darüber hinaus zur Eingrünung ebenfalls mit Baumpflanzungen zu gliedern: Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum in vorgegebener Qualität zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 15). Um zu verhindern, dass die Baumpflanzungen der Stellplätze auf zu kleinen Flächen erfolgen, wird verbindlich geregelt, dass die jeweilige Pflanzfläche pro Baum mindestens 6 m² betragen und zur Gewährleistung der Bodenfunktion sowie der Grundwasseranreicherung offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen werden muss. Es wird die Verwendung von kleinkronigen Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Auf Basis der textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 leiten sich für das zu Grunde liegende beispielhafte städtebauliche Konzept (vgl. Anlage B) folgende Baumpflanzungen ab:

Die versiegelte Grundstücksfläche durch Hauptbaukörper ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplans. Danach ist eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im WA 1 (GRZ 0,25) von 2.495 m² und im WA 2 (GRZ 0,4) von 2.401 m² zulässig, woraus sich eine Gesamtgrundfläche von 4.896 m² ergibt. Daraus leitet sich bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Dichte eine zu pflanzende Baumanzahl von 49 Bäumen ab. Aus der Anzahl der 63 Stellplätze resultieren 16 Bäume, so dass sich eine maximale Gesamtsumme von 65 zu pflanzenden Bäumen im Geltungsbereich ergibt.

Vor allem aus stadtklimatischen Gründen sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 16); dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO nicht mitzurechnen. Der Aufbau der Dachbegrünung (Mindesthöhe des durchwurzelbaren Teils) muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung gehen positive Auswirkungen auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts (insb. Pflanzen und Tiere) als auch auf die abiotischen Komponenten (Regenrückhaltung; Schutzgut Wasser) aus. Darüber hinaus werden wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt: Das von der Dachbegrünung aufgenommene Regenwasser kann vor Ort wieder verdunsten und wirkt sich damit positiv auf das lokale Klima aus.

Aus gestalterischen Gründen und zur Einfügung des Plangebiets in die durchgrünten Strukturen der Umgebung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen ebenfalls gärtnerisch anzulegen oder mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen (textliche Festsetzung Nr. 17). Dies ermöglicht neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten. Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

2.11 Gestalterische Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- TF 18 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung (G) das oberste zulässige Vollgeschoss (IV) als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Dabei müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens drei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
 - Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO
- TF 19 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO

TF 20 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoß zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf maximal 1,0 x 1,0 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

TF 21 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1 f) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 Abs. 7 BbgBO

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 18** wird die zulässige Kubatur in Teilen des Plangebiets mit einer gestalterischen Festsetzung versehen. Das oberste zulässige Vollgeschoss (IV) ist als zurückgesetztes Vollgeschoss zu errichten. "Staffelgeschosse" wirken sich positiv auf die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes (Bauvolumen, Verschattung, obere Raumkante und Sichtbeziehungen) aus und begünstigen die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Ausgehend von der IV-geschossigen Bebauung der Elisabethstraße wird durch das Einrücken des IV. zulässigen Vollgeschosses im Bereich der Hegermühlenstraße und der eingerückt liegenden 2. Baureihe ein gestalterischer Übergang zu der dahinter liegenden Doppelhausbebauung geschaffen, welche zur Integration des Wohngebiets in die bestehenden Strukturen des näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets beiträgt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 19** dient der Einflussnahme auf die Gestaltung der Einfriedungen. Zur positiven Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Schaffung eines ruhigen, homogenen Straßenbildes sind Einfriedungen nur als Hecken oder offene sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Höhere, trennende Einfriedungen, die einem Zusammenwirken von öffentlichem Straßenraum und privaten Vorgärten entgegenstehen, sind ausgeschlossen. Zur Gewährleistung der freien Entfaltung des Wurzelwerks der geplanten straßenbegleitenden Bepflanzung sowie aus Artenschutzgründen wird eine Bodenfreiheit von 15 cm festgesetzt.

Ebenfalls zur Sicherung eines positiven Ortsbildes erfolgt eine verbindliche Regelung möglicher Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 20). Diese sind mit einer maximalen Größe von 1x1 m nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoß zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Eine Vielzahl von Gebäuden oder baulichen Anlagen sind gemäß § 61 BbgBO von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Diese Freistellung befreit jedoch nicht von der Beachtung weiterer gesetzlicher Regelungen, was häufig zu Rechtsunsicherheiten auf Seiten der Bauherren sowie zu städtebaulichen Entwicklungen, die nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprachen, führte. Aus diesem Grund sollen bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 21 der Stadt Strausberg vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Dadurch soll sichergestellt werden , dass die Stadtverwaltung die Bauherren bei Bedarf beratend unterstützen kann, bevor sich städtebauliche Fehlentwicklungen ergeben.

2.12 Pflanzliste

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB setzt der Bebauungsplan verbindliche Regelungen zur Begrünung der Baugebiete fest. Nicht jede Baumart und Sorte ist gleichermaßen für jeden Standort geeignet. Die empfohlene 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.

Für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Apfel Malus spec.

Bergahorn Acer pseudoplatanus Hainbuche Carpinus betulus Mehlbeere Sorbus aria

Pflaume Prunus domestica Rotdorn Crataegus laevigata Sand-Birke Betula pendula Sauer-Kirsche Prunus carasus Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia Spitzahorn Acer platanoides Stieleiche Quercus robur Weide Salix spec Winter-Linde Tilia cordata Zierkirsche Prunus spec.

2.13 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 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":
- in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg (GVBI.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Die **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau -** wird in der Stadtverwaltung Strausberg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.14 Städtebaulicher, Erschließungs- und Gestattungsvertrag

Auf Grundlage von §§ 11 und 124ff BauGB hat die Stadt Strausberg mit dem Vorhabenträger/Grundstückseigentümer einen städtebaulichen und Erschließungsvertrag abgeschlossen, welcher insbesondere folgende Regelungsinhalte aufweist:

- Sicherung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts (Anlage zum städtebaulichen Vertrag)
- Herstellung der inneren Erschließung inkl. Herstellung der Einmündungen an die Straße "Hegermühlenstraße" und der Pflanzung von Straßenbegleitgrün (Anlage zum städtebaulichen Vertrag)
- Herstellung der Außen- und Freiflächenanlage nach Maßgabe des Freiraumkonzepts inkl. Errichtung eines Kinderspielplatzes nach Maßgabe der Entwurfsplanung (Anlagen zum städtebaulichen Vertrag)

- Planung und Herstellung eines öffentlichen Geh- und Radwegs entlang der Grundstücksgrenze zur Straße "Hegermühlenstraße" (Anlage zum städtebaulichen Vertrag)
- Verbindliche Regelungen zu Zeiträumen der Bauantragstellung und Realisierung des Gesamtvorhabens
- Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Ordnungsmaßnahmen
- Lärmschutzmaßnahmen (Anlage zum städtebaulichen Vertrag)
- Pflanzmaßnahmen (Anlage zum städtebaulichen Vertrag)
- Maßnahmen zum Artenschutz wie die einmalige Herstellung eines Ersatzhabitats für die im Geltungsbereich befindlichen Zauneidechsen und deren Umsetzung, die Verlegung von drei Ameisennestern, die fachgerechte Anbringung von 2 Nistkästen/-höhlen als Ausgleich eines im Plangebiet nachgewiesenen Höhlenbrüterquartiers, für den Außenbereich: Die Verwendung besonderer Leuchtmittel und die Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung zum Schutz der im Geltungsbereich vorkommenden Nachtfalter
- Sicherung einer ökologischen Baubegleitung zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Bauvorbereitende Maßnahmen und Drittrechtsverhältnisse
- Kostenbeteiligung an der Herstellung einer Fahrradstraße auf der ehemaligen Gleistrasse der Strausberger Eisenbahn westlich des Geltungsbereichs
- Herstellung der Löschwasservorhaltung

Die Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Strausberg und der Vorhabenträgerin wurden im Rahmen des Verfahrens abgestimmt und vor der Durchführung der Offenlage unterzeichnet.

Die Regelungsinhalte des Gestattungsvertrages umfassen die Nutzung einer stadteigenen Fläche am Mondsee durch den Vorhabenträger zum Zweck der Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation auf der Vorhabenfläche.

3 Flächenbilanz

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße"

Gemeinde / Ortsteil: Strausberg

Landkreis: Märkisch-Oderland

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Geplante Veränderung (+/-)
Geltungsbereich	1,74 ha	
1. Siedlungsraum	0 ha	+ 1,74 ha
Bruttobauflächen (Wohnbaufläche)		+ 1,60 ha
davon:		
überbaubare Grundstücksfläche		+ 0,93 ha
nicht überbaubare Grundstücksfläche		+ 0,67 ha
sonstige Flächen (priv. Verkehrsflächen)		+ 0,14 ha
2. Freiraum	1,74 ha	- 1,74 ha

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die örtlichen Gegebenheiten

1.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet weist derzeit keine Nutzung auf. Durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens wird die innenstadtnahe Konversionsfläche in eine neue Nutzung geführt. Insgesamt erfolgt dadurch eine Nutzungsaufwertung. Das Vorhaben hat damit keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen.

1.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfsnutzungen

Die Zunahme der Einwohnerzahl (ca. 330 - 360 Einwohner) im Geltungsbereich erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld. Die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Wohnfolgeinfrastruktur kann voraussichtlich vom vorhandenen Angebot gedeckt werden. Zudem wird die Fläche für eine Spielplatzanlage im Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

1.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohnbauvorhaben mit voraussichtlich 158 Wohneinheiten. Das Vorhaben lässt einen Anstieg des derzeitigen Verkehrsaufkommens erwarten. 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, Endbericht Stand: 17.09.2018, als auch der Verkehrstechnischen Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 an der Elisabethstraße, Ingenieursgesellschaft Hoffmann-Leichter vom 20.05.2019, zeigt die Aufkommensermittlung und Überlagerung mit dem bestehenden Verkehr, dass der zusätzliche Quell- und Zielverkehr vergleichsweise gering sein wird. Die betroffenen Verkehrsanlagen weisen ausreichende Kapazitätsreserven auf, um den bestehenden und zusätzlichen Verkehr oder auch temporär höhere Verkehrsbelastungen aufnehmen zu können. Das heißt zum einen, dass - nach rein kapazitivem Aspekt eine leistungsfähige Erschließung über die vorhandenen Verkehrsanlagen des Plangebiets möglich ist. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass an den betroffenen Knotenpunkten weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf bestehen bleibt. Es sind nach vorliegendem Kenntnisstand keine besonderen baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erforderlich. Zudem besitzt das Plangebiet einen guten ÖPNV-Anschluss auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der zusätzliche Verkehr teilweise über das ÖPNV-Netz abgedeckt wird.

1.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

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

1.5 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts. Zu beachten ist aber, dass mit dem Entfallen der

Umweltprüfung nicht die Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung entfällt. Die allgemeinen Anforderungen an die Abwägung, insbesondere hinsichtlich der Beachtung der Umweltbelange, gelten uneingeschränkt auch im vereinfachten Verfahren. Die Umweltbelange sind demnach in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

*Zur Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzgutachten (Trias Planungsgruppe: Artenschutzgutachten, Stand 03/2019) sowie ein Umweltbeitrag (Trias Planungsgruppe: Umweltbeitrag, Stand 07/2019) erstellt. Im Umweltbeitrag sind die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt zusammenfassend dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle u.a. auf den Umweltbeitrag verwiesen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des derzeit unbebauten Geltungsbereichs. Das Plangebiet gehört zu einer ca. 13 ha großen zusammenhängenden innerstädtischen Freifläche, die derzeit brach liegt und von Bebauung umgeben ist. Planungsrechtlich lässt sich das Plangebiet als Außenbereich (§ 35 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) einstufen.

Mit dem Bebauungsplan wird demnach im Vergleich zur derzeitigen Situation ein Eingriff vorbereitet. Allerdings ist das Plangebiet aufgrund der vorherigen Nutzung – trotz erfolgter Entsiegelungsmaßnahmen und Bodensanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der Altlasten – anthropogen geprägt. Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch eine nahezu vollständige Versiegelung geprägt. Daher ist die erneute Versiegelung als nicht erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten. Der formal vorliegende Eingriff wird relativiert.

U.a. mit der Festsetzung einer moderaten Dichte sowie den verbindlichen Regelungen hinsichtlich einer bodenschützenden Befestigung von Wegen und Stellplätzen wird die Bodenversieglung begrenzt. Durch die Festsetzungen werden negative Auswirkungen der Versiegelung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope gemindert und positive Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung gesichert. Darüber hinaus wird durch die verbindlich gesicherten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs die Nutzungsdichte relativiert und zu einer nachhaltigen städtebaulichen Verträglichkeit und Integration des Wohngebiets in die vorhandenen Strukturen des städtebaulichen Verflechtungsgebiets des Geltungsbereichs beigetragen.

Die Wärmeversorgung des angestrebten Wohngebiets kann beispielsweise mittels eines Blockheizkraftwerks (BHKW) oder auch über einen Anschluss an das anliegende Fernwärmenetz erfolgen. Kommen dabei wassergefährdende Stoffe zum Einsatz, sind die diesbezüglichen Anforderungen an den vorsorgenden Grundwasserschutz nach Vorlage der Planungsunterlagen im Einzelnen festzulegen.

Durch die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann eine Reduzierung der Grundwasserneubildung vermieden werden. Die Abflussregulationsfunktion bleibt erhalten. Die geplanten Versickerungsmaßnahmen entsprechen weitestgehend den Anforderungen des Trinkwasserschutzgebietes. Gemäß Schutzgebietsverordnung ist das Versickern von Niederschlagswasser nur flächig über die belebte Bodenzone zulässig. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu gewährleisten. Durch die geplanten Versickerungsmulden in Kombination mit Rigolen kann das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Ge-

nehmigungsfähigkeit des zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzeptes wurde bereits in seiner ersten Fassung von der unteren Wasserbehörde mit E-Mail vom 26.03.2019 bestätigt.

Laut Umweltbeitrag liegen für die untersuchten Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter keine höheren Wertigkeiten vor. Das Schutzgut Wasser erhält für die Grundwasserschutzfunktion eine hohe und für die Grundwasserneubildungsfunktion eine mittlere Bewertung.

Im Rahmen des Umweltbeitrags wurden weiterhin die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Herpetofauna mit folgendem Ergebnis untersucht:

- Im Plangebiet wurden zwei Brutvogelarten festgestellt. Aufgrund der Biotopstrukturen und der regelmäßigen Störungen hat das Gebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Avifauna.
- Das Plangebiet hat kein Potenzial für Quartiere von Fledermäusen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen eignet sich das Gebiet lediglich als Teiljagdgebiet.
- Bei den Kartierungen 2018 wurden bei 5 von 6 Begehungen Zauneidechsen im Randbereich nachgewiesen. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Zauneidechse. Zum Schutz der gefährdeten Art sind Maßnahmen erforderlich.
- Das Plangebiet ist theoretisch als Landlebensraum für Amphibien geeignet die potenziell im ca. 500 m entfernten Biotop Igelpfuhl vorkommen können.
- Im Plangebiet wurden bei den Kartierungen im südlichen Bereich hügelbauende Waldameisen festgestellt. Bei einer erneuten Kontrolle 2019 waren die Nester nicht mehr vorhanden. Es wird vermutet, dass die Ameisen neue Nester außerhalb des Plangebiets errichtet haben.

Laut Umweltbeitrag können erhebliche Umweltauswirkungen durch die Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.

Die verbindliche Regelung kleinteiliger Details der Ausführungsplanung wie die Höhe von Hochborden oder die Ausstattung von Schächten und Becken mit engmaschigen Gittern zur Vermeidung des Hineinfallens von Kleintieren ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dagegen sollen Einfriedungen für Kleintiere durchlässig gestaltet werden: Die textliche Festsetzung Nr. 19 enthält eine Bodenfreiheit / einen Mindestabstand von Einfriedungen vom Boden von 15 cm.

Die zwingende Regelung der Dimensionierung von Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da es sich bei der Planung um eine Wohngebietsentwicklung handelt, ist nicht von ausgedehnt dimensionierten Glasfronten auszugehen (siehe auch exemplarisch zu Grunde liegendes städtebaulichen Konzept in der Anlage B), so dass die Gefahr von Vogelschlag als gering einzuschätzen ist.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines europäisch geschützten Gebiets. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge" liegt ca. 1,3 km südlich des Plangebiets. Südöstlich in ca. 3,4 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet "Zimmersee". Das FFH-Gebiet "Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch" befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung in südwestlicher Richtung. Das FFH-Gebiet "Fängersee und unterer Gamengrund" befindet sich ebenfalls in ca. 3,4 km Entfernung in Richtung Nord-West.

Östlich des Geltungsbereichs liegen in ca. 6 km Entfernung die zwei europäischen Vogelschutzgebiete SPA "Ruhlsdorfer Bruch" (gleichzeitig auch FFH Gebiet) und SPA "Märkische Schweiz".

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Großschutzgebietes. Das nächstgelegene Großschutzgebiet ist der "Naturpark Märkische Schweiz", der sich in ca. 5 km Entfernung befindet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes (NSG). Das nächste Naturschutzgebiet "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge" befindet sich in 1,3 km Entfernung südlich des Plangebietes. In ca. 3 km Entfernung, in südöstlicher Richtung befindet sich das NSG "Zimmersee". Das zweigeteilte NSG "Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch" befindet sich westlich vom Plangebiet in ca. 3,6 km Entfernung. Das NSG "Ruhlsdorfer Bruch" liegt in ca. 6,1 km westlich des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) 3449-601 "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet". Das LSG ist 4.236,8 ha groß. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des LSG, ca. 320 m von der Außengrenze des LSGs entfernt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet werden keine erheblichen Lärmbelastungen für die Umgebungsnutzungen hervorgerufen. Bedingt durch die Lage des Plangebietes an der Elisabethstraße und Hegermühlenstraße sind lärmbedingte Auswirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet nicht auszuschließen. Zur Bewertung der vorhandenen Immissionsbelastung sowie zur Erarbeitung von Vorschlägen zum Immissionsschutz wurde für den Geltungsbereich eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Laut schalltechnischer Untersuchungen kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden. Zur Lösung des Lärmkonfliktes erfolgen aus diesem Grund immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche. Nach erfolgter baubegleitender Sanierung wurde der Fläche die Altlastenfreiheit bescheinigt und die Eignung des Areals für ein Wohnbaugebiet bestätigt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

<u>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):</u>

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Die Planung wirkt sich daher nicht negativ auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes aus.

<u>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):</u>

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Strausberger Stadtgebiets als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2015 verwiesen.

<u>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):</u>

Ein Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt in der Entwurfsfassung (Stand 1996) vor. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Durch die geplante Entwicklung einer Fläche für die Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Stadtgefüges können gesamtstädtische Verkehrsströme gebündelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann daher zu Grunde gelegt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden.

Durch die Nutzung als Wohngebiet werden keine erheblichen Lärmbelastungen für die Umgebungsnutzungen hervorgerufen. Mit der geplanten Bebauung ist nur eine geringfügigen Erhöhung von Verkehrslärm zu erwarten.

Die Funktion der angrenzenden Wohngebiete bleibt mit der Festsetzung des Bebauungsplans gewahrt.

2 Sonstige Auswirkungen

2.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2 Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten für den städtischen Haushalt. Die Kosten des Planverfahrens und weitere dadurch entstehenden Kosten werden vom Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet getragen.

IV Verfahren

1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" wird auf Grundlage von § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Bebauungspläne folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1. Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m²,
- 2. Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- 3. Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Da der Bebauungsplan Nr. 62/18 die o.g. Voraussetzungen erfüllt, ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig.

Das Verfahren auf Grundlage von § 13 b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen:
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden:
- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
- 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

Vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Verfahren:

- 1. kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
- 2. kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- 3. kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden
- 4. wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Von der o. g. Vereinfachung des Verfahrens wird teilweise Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wurde in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, in der der Öffentlichkeit frühzeitig die Möglichkeit gegeben wurde, Anregungen und Bedenken zu äußern, um die Transparenz und die Akzeptanz der Planung zu erhöhen.

Berichtigung des FNP

Derzeit widerspricht die Darstellung des FNP den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße". Da jedoch der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13 b BauGB i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt wird, kann der FNP nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP soll im Planbereich künftig eine Wohnbaufläche darstellen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Strausberg ist nicht zu erwarten, da der FNP bereits ein Baugebiet ausweist (derzeit gemischte Baufläche). Grundsätzlich lassen sich allgemeine Wohngebiete aus einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickeln. Aufgrund geänderter Planungsabsichten der Stadt ist die Entwicklung nicht mehr möglich.

Die Berichtigung des FNP erfolgt im Anschluss an das Verfahren redaktionell, d.h. ohne gesondertes Verfahren, als Neubekanntmachung i.S.d. § 10 Abs. 6 BauGB. Künftig soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

2 Verfahrensschritte

Dez. 2017	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige) nach § 1 Abs. 4 BauGB
06.03.2018	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
12.04.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
07.06.2018	frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
23.04.2020	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
03.05.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.1 Planungsanzeige nach § 1 Abs. 4 BauGB

Im Dezember 2017 stellte die Stadt Strausberg die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige). Mit Schreiben vom 31.01.2018 teile die Gemeinsame Planungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist.

Die Fachbehörden des Landkreises Märkisch-Oderland hatten keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Die geäußerten und eingegangenen Stellungnahmen sind in die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, insbesondere in die Begründung eingeflossen.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.03.2018 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 27 - Nr. 1/2018). Die Teilnehmer der Veranstaltung wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, schriftliche Hinweise, Bedenken und Anregungen einzureichen.

Die während der Erörterungsveranstaltung geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise bezogen sich überwiegend auf verkehrliche Aspekte des Bauvorhabens. Dabei wurden vor allem das Stellplatzangebot, die Lage der Stellplatzanlage und die erwartete Verkehrszunahme thematisiert. Als verkehrsberuhigende Maßnahmen wurden u.a. der Bau der sogenannten Südspange, die Einrichtung einer Tempo-30-Zone, ein Parkverbot in der Elisabethstraße und der Austausch des Spaltpflasters Elisabethstraße / Hegermühlenstraße angeregt.

Da die Erhebung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf Grundlage der rechtskräftigen Stellplatzsatzung erfolgte, entspricht die Zahl dem derzeit geltenden Regelwerk. Auch ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses auf öffentliche Verkehrsmittel zurückgreifen werden.

Die Lage der oberirdischen Stellplatzanlage wurde zugunsten der straßenseitigen Einfassung des Straßenraumes durch Baukörper in den hinteren Bereich des Gebiets gezogen. Eine Beeinträchtigung durch den Verkehr ist aufgrund der reinen Erschließungsfunktion der Straße und des dadurch eingeschränkten Nutzerkreises nicht zu erwarten. In Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung (vor allem Elisabethstraße) werden die Anregungen bzgl. lärmmindernder Maßnahmen von der Stadt Strausberg geprüft.

Nachträglich nachrichtlich: Die sog. Südspange ist nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der "Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg", Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 17.09.2018, untersucht worden. Dabei wurden die geplanten Wohnbauvorhaben (insgesamt 26 Flächen) in drei Realisierungszeiträume eingeteilt (Stufe 1 bis 2018, Stufe 2 bis 2022 und Stufe 3 bis 2027). Der Bebauungsplan 62/18 wurde der Realisierungsstufe 2 bis 2022 zugeordnet. Im Kapitel 5 "Hinweise zur Trassenfreihaltung" führt das Gutachten u.a. aus, dass für die Bauvorhaben der Stufe 1 und 2 der Bau einer weiteren Straße als nicht erforderlich eingeschätzt wird. Selbst bei Realisierung aller Bauvorhaben können die maßgebenden Verkehrsströme auf den vorhandenen Straßen noch leistungsfähig abgewickelt werden. Einzelne Defizite können punktuell mit signaltechnischen Anpassungen behoben werden. Die geplanten Wohnbauprojekte befinden sich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet verteilt, so dass nur ein geringer Anteil der zusätzlichen Fahrten über eine potenzielle neue Straße geleitet werden könnten. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird jedoch empfohlen, die Trasse freizuhalten - insbesondere für den Fall, dass auch die Bauvorhaben der Stufe 3 realisiert werden sollen.

Die Äußerungen sind in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen und wurden in die Begründung zum Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Eine Änderung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung i.d.F. vom 05.03.2018 war aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

Anschließende Änderungen ergaben sich im Zuge der Konkretisierung der Planung, hierzu gehören insb. die Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des Gestaltungsspielraums und die Änderung der Gebäudehöhe (2 Vollgeschosse) von 6,5 m auf 7 m zur Gewährleistung der Realisierung von technischen Aufbauten.

2.3 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Am 12.04.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" im Verfahren gemäß § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2018 im Amtsblatt der Stadt Strausberg (Jahrgang 27 - Nr. 03/2018) bekannt gemacht.

2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 07.06.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.06.2018 aufgefordert.

Insgesamt gingen 55 schriftliche Stellungnahmen ein, von denen die meisten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise enthielten. Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu geringfügigen Änderungen und Ergänzung des Vorentwurfes.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

Landkreis Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt

Das Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland wies u.a. darauf hin, dass die GRZ-Angaben des allgemeinen Wohngebiets WA 1 auf der Planzeichnung und der Begründung nicht übereinstimmten, die gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 offene Stellplätze auf den Grundstücken vor den straßenseitigen Baugrenzen an der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße zulässig sind und in der textlichen Festsetzung Nr. 12 der zweite Satz zu streichen ist ("Die Bepflanzungen sind zu erhalten"). Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. (MIR Brandenburg Arbeitshilfe Bebauungsplanung).

Aufgrund der Hinweise wurde die Begründung in Bezug auf die GRZ-Angabe für das allgemeine Wohngebiet WA 1 geändert und die die textlichen Festsetzungen 4 und 12 korrigiert. Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird als nicht erforderlich angesehen.

Landkreis MOL, untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland wies darauf hin, dass aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet vom Planungsgeber eine Anfrage auf Zustimmung beim MLUL als Verordnungsgeber zu stellen ist und im Rahmen des Verfahrens die Betroffenheit des besonderen Artenschutzes zu überprüfen ist. Die Voranfrage auf Zustimmung wurde seitens des Planungsträgers mit Schreiben vom 14.02.2019 an das MLUL als Verordnungsgeber gestellt. Ein Artenschutzfachbeitrag und ein Umweltbeitrag werden erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

In der im Nachgang des Beteiligungsschritts zugegangenen Mitteilung zur Voranfrage auf Zustimmung des MLUL vom 29.05.2019 werden durch die Behörde u.a. folgende Aussagen gemacht: Für die im Geltungsbereich des BP Nr. Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße"

beabsichtigten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Zustimmung gemäß Nr. 8 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 7-1./65 nicht offensichtlich ausgeschlossen. Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten, da sie zu einer Bodenversieglung führen würde. Versiegelte Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Zudem ist davon auszugehen, dass es durch die geplante, bis vierstöckige Bebauung, auch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zu Veränderungen des Charakters des Gebietes kommt. Das Konzept des BP nimmt allerdings den Charakter der jeweils angrenzenden Bebauung auf, indem die Höhe der Baukörper und ihre Standortdichte sich an der angrenzenden und besiedelten Topografie orientieren. Offensichtliche Gründe, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr beabsichtigt das MLUL, das LSG "Strausberger und Blumentaler Waldund Seengebiet" zu überarbeiten und die Fläche des Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen.

Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Das Landesamt für Umwelt gab die Empfehlung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Schallimmissionen der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße zu ermitteln und ggf. notwendige Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen (vgl. insbesondere Kapitel 3.9 Immissionsbelastungen und Kapitel 2.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR gab allgemeine Hinweise u.a. bzgl. gestalterischer, technischer und grünordnerischer Maßnahmen, zum Artenschutz, zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die grünordnerischen Hinweise sind zum Großteil in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 12 bereits berücksichtigt. Technische und gestalterische Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. In Bezug auf den Artenschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden mit der uNB des Landkreises abgestimmt und durchgeführt. Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg und die WSG-Verordnung des Wasserschutzgebiets Strausberg).

Landkreis MOL, Amt für Landwirtschaft und Umwelt / untere Wasserbehörde

Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt / untere Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland wies darauf hin, dass das Plangebiet vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg liegt.

Aufgrund des Hinweises wurde die Planzeichnung korrigiert.

Die restlichen Stellungnahmen enthielten lediglich Hinweise, die tlw. in die Begründung aufgenommen wurden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Änderungen der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzungen (TF) vorgenommen:

- Änderung der TF 4: Der Verweis auf überdachte Stellplätze wird gestrichen.
- Änderung der TF 12: In der TF 12 wird der zweite Satz ("die Bepflanzungen sind zu erhalten") gestrichen.

 Korrektur der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen: Es wird der Hinweis korrigiert, dass das Plangebiet vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg liegt, statt fast vollständig.

Folgende relevante Änderungen der Begründung wurden vorgenommen:

- Änderung der Begründung im Hinblick auf die Änderung der TF 4 (Unzulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen).
- Korrektur der Begründung unter Punkt 2.2 "Maß der baulichen Nutzung", dass für das WA 1 eine GRZ von 0,25 und für das WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden soll.
- Korrektur der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen im Hinblick auf die vollständige Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg.
- Ergänzung der Begründung, dass durch den LEP HR im Bereich des Plangebietes keine Darstellungsänderungen vorgesehen sind.
- Ergänzung der Begründung, dass sich das Bebauungsplan-Gebiet in der Nähe des An- und Abfluggebietes des Flugplatzes Strausberg befindet und dort Flugbewegungen von und zum Flugplatz wahrnehmbar sind und, dass die Bestimmungen des LuftVG gelten.
- Ergänzung der Begründung, dass vom Kampfmittelbeseitigungsdienst für das Plangebiet eine Freigabe zur Errichtung einer Wohnanlage vom 29.03.2018 vorliegt.
- Ergänzung der Begründung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Es ergab sich sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks:

- (Vor-)Anfrage auf Zustimmung beim MLUL aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Erstellung eines Artenschutzfach-/ Umweltbeitrags entsprechend der Anforderungen der uNB und Abstimmung mit der uNB.
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung.
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Schaffung einer Grünverbindung mit Fuß und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse.
- Erarbeitung eines Versickerungskonzeptes.
- Klärung der Löschwasserversorgung im Baugenehmigungsverfahren.
- Ergänzung der Liste der am Verfahren zu beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um die Anlagenbetreiber entsprechend der Stellungnahme der GDMcom mbH vom 09.07.2018.

2.5 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 15.04.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.04.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Neben dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung standen die Entwurfsunterlagen und Gutachten im Internet unter www.stadt-strausberg.de zum Download zur Verfügung, auf Nachfrage wurden die Unterlagen auch in analoger Form bereitgestellt. Die Beteiligungsfrist endete nach sechs Wochen (einschließlich 05.06.2020).

In das Beteiligungsverfahren wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einbezogen. Insgesamt gingen 36 schriftliche Rückäußerungen ein, von denen 26 Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung enthielten.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu geringfügigen Änderungen und Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweisen bzw. nachrichtlichen Übernahmen des Vorentwurfes.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

2.5.1 Landkreis Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt

Hinweis: In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 6 unter Punkt 3.7 Altlasten und Kampfmittelbelastung ausgeführt, dass bei Baumaßnahmen (Tiefbau) auf dem ehemaligen Altlastenstandort ein Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist zwingend notwendig. Das sollte als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Berücksichtigung, der angeregte Hinweis zur Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahmen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan hat das Amt für Landwirtschaft und Umwelt -Fachdienst Abfallwirtschaft (UAB)- mit Schreiben vom 09.01.2018 ausgeführt, dass die untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde der zukünftig geplanten Nutzung (Wohnbebauung) vollumfänglich zustimmt. Unter dem Punkt "Hinweise" wird darin im Weiteren ausgeführt, dass es sich bei dem betreffenden Areal um die ehemaligen "WGT/NVA Liegenschaft Strausberg, Hegermühlenstraße/Elisabethstraße" (Gemarkung Strausberg, Flur 12, Flurstücke 326-329, 332-334) handelt. Auf dem Areal erfolgten 2013 umfangreiche baubegleitende Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der bei der Behörde registrierten Altstandorte (Ehemaliger Schrottplatz mit Betriebsstoffen, Waschrampe mit Wartungsgrube, Tankstelle) sowie dem Rückbau der auf dem Gelände befindlichen Gebäude, Nebenanlagen, Flächenbefestigungen und der technischen Anlagen. Hierzu liegen der Endbericht der IBFU, Gesellschaft Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Flächenrecycling und Umweltdienstleistungen mbH, zur Baufeldfreimachung und Bodensanierung, Bauvorhaben Strausberg Hegermühlenstraße vom 20.01.2014 sowie das Sanierungskonzept zur Sanierung einer MKW-Kontamination der Tankstelle vom 15.05.2013 vor. Abschließend wird erläutert, dass die Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen dementsprechend abgeschlossen seien. Die Vorsorgewerte für Wohngebiete (Sanierungszielwerte) gemäß BBodSchV seien in allen Bereichen eingehalten. Somit könne das Areal als für ein Wohngebiet geeignet bewertet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird (.....) ausgeführt, dass eine Korrektur der textlichen Festsetzung 12 erfolgte, da es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung für durch Pflanzbindungen festgesetzter Bepflanzung bedarf (Stellungnahme des Landkreises Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt vom 11.07.2018). Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beginnen in der jetzt vorgelegten Planzeichnung mit der Nummer 13 und entgegen der Ausführung in der Planbegründung sind in den textlichen Festsetzungen 14, 15 und 16 wieder Erhalt und Nachpflanzung bei Abgang festgesetzt.

In der Arbeitshilfe MIR Brandenburg /Arbeitshilfe Bebauungsplanung wird dazu ausgeführt: "Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt." Die angesprochenen Festsetzungen wären also entsprechend zu korrigieren.

Berücksichtigung, dem Hinweis wird gefolgt. Die TF 14, 15 und 16 werden entsprechend geändert, die Erhaltungsbindung und die Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs werden jeweils gestrichen.

Des Weiteren sind die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Brandschutzdienststelle des Bauordnungsamtes, des Straßenverkehrsamtes sowie des Wirtschaftsamtes im Verfahren zu beachten.

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung, die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Brandschutzdienststelle des Bauordnungsamtes, des Straßenverkehrsamtes sowie des Wirtschaftsamtes sind in die Abwägung eingeflossen

2.5.2 Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz - UNB

Für das Abfangen der besonders geschützten Tierart Zauneidechse wurde bereits eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Datum vom 03.04.2020 (Az.: 32.45/74-20-0191; Bescheidempfänger: Hegermühlenstraße Grundbesitz Entwicklungsgesellschaft mbH) erteilt. Die Auflagen und Bestimmungen des Bescheides sind fachgerecht umzusetzen.

Berücksichtigung, die Auflagen und Bestimmungen des Bescheides der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das Abfangen der besonders geschützten Tierart Zauneidechse sind Bestandteile der Regelungsinhalte der zwischen der Stadt Strausberg und dem Bescheidempfänger abgeschlossenen städtebaulichen und Erschließungsvertrags sowie des Gestattungsvertrags zur Nutzung der stadteigenen Umsetzungsfläche. Anlage des Gestattungsvertrags ist ein mit der uNB abgestimmtes Pflegekonzept, dass neben der Herstellung des Ersatz-Habitats auch eine 20-jährige Pflegevereinbarung durch den Vorhabenträger enthält. Darüber hinaus wurde das Baufeld bereits durch einen untergrabungs- und überkletterungssicheren Reptilienschutzzaun gesichert.

Im o.g. Vertrag werden hinsichtlich des Artenschutzes u.a. folgende Maßnahmen verbindlich geregelt:

- Einmalige Herstellung eines Ersatzhabitats für die im Geltungsbereich befindlichen Zauneidechsen und deren Umsetzung
- Verlegung von etwaigen geschützten Ameisennestern
- Fachgerechte Anbringung von 2 Nistkästen/-höhlen als Ausgleich eines im Plangebiet nachgewiesenen Höhlenbrüterquartiers
- Verwendung besonderer Leuchtmittel und die Reduzierung der n\u00e4chtlichen Beleuchtung zum Schutz der im Geltungsbereich vorkommenden Nachtfalter
- Sicherung einer ökologischen Baubegleitung zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise ist mindestens im Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Da auf dem Vorhabengrundstück keine geeigneten Gehölze zur Anbringung der Ersatznistkästen vorhanden sind, sind diese an die neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Dazu sind Fassadeneinbausteine zu verwenden.

Berücksichtigung, das Artenschutzgutachten sieht für den Verlust des nachgewiesenen Quartiers der Blaumeise (Höhlenbrüter) im Plangebiet vor, im Verhältnis von 1:1 insgesamt eine neue Nistmöglichkeit zu schaffen. Ungeachtet dessen wird der Forderung gefolgt, die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise im Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Die Anzahl der anzubringenden Ersatznistkästen sind im städtebaulichen und Erschließungsvertrag vereinbart worden. Die Anbringung erfolgt gem. Artenschutzfachgutachten an dem geplanten Wohngebäude in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs, da keine geeigneten

älteren Bäume zum Aufhängen von Nistkästen im Geltungsbereich verbleiben. Die Nistmög-

lichkeiten sind in Richtung Südost auszurichten und in einer Höhe von ca. 3 m anzubringen.

Die Anbringung der Ersatznistkästen sowie der Nachweis zur Anbringung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anbringung der Ersatznistkästen sowie der Nachweis zur Anbringung sind Bestandteil der verbindlichen Regelungsinhalte des zwischen der Stadt Strausberg und dem Bescheidempfänger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags.

2.5.3 Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde

Für die unter Punkt 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan aufgezählten Verbote im Wasserschutzgebiet kann die untere Wasserbehörde nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Befreiungen erteilen, wenn dadurch der Schutzzweck der Verordnung nicht gefährdet wird.

Eine Befreiung wird prinzipiell nicht für das Errichten von Brunnen und von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme am Standort des Wohngebietes in Aussicht gestellt. Für die Herstellung der Stellflächen, Fahrgassen und Wege im Wohngebiet dürfen nach § 3 Nr. 22 der Wasserschutzgebietsverordnung nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Schotter) und natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d.h. keine mineralischen Abfälle (wie RC-Material),verwendet werden. Wird entgegen dieser Festlegung beabsichtigt dafür Recyclingmaterial zu verwenden, so wird darüber nach Prüfung eines entsprechenden Antrags seitens der unteren Wasserbehörde entschieden. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind mit der unteren Wasserbehörde vorher abzustimmen.

Kenntnisnahme, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der mitgeteilten Hinweise ergänzt. Der Hinweis über die Möglichkeit eines zu stellenden Antrags zur Erteilung einer Befreiung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

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.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen nach DIN EN 1610 und Arbeitsblatt DWA-A 139 durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchzuführen. Das Protokoll der Dichtheitsprüfung für die Leitungen und Schächte ist der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vor Inbetriebnahme der Anlagen zu übergeben.

Neben der Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme 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. Nach Reparaturen sind mindestens optische Inspektionen durchzuführen. Die Protokolle der Dichtheitsprüfungen für die Leitungen und Schächte sind der unteren Wasserbehörde unaufgefordert zu übergeben.

Gemäß § 71 Abs.1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Pläne zur Erstellung der neuen Anlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Kenntnisnahme, die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die mitgeteilten weiteren Informationen zu den Abwasserkanälen ergänzt. Da die Hinweise die Herstellung des Bauvorhabens betreffen werden sie ebenfalls an den Vorhabenträger weitergegeben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird das vorgelegte Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes prinzipiell befürwortet.

Unter dem Punkt "Entwässerungskonzept" auf Seite 19 der Begründung werden "Bodenaustausch" und sogenannte "Sickerfenster" im Zusammenhang mit der Errichtung der Versickerungsanlagen angeführt. Im Zusammenhang mit der Lage im Wasserschutzgebiet sind derartige Maßnahmen nicht zu favorisieren und müssen im Einzelfall nach Vorliegen detaillierter Baugrunduntersuchungen geprüft werden. Zu bevorzugen ist demgegenüber ein Notüberlauf in einen Regenwasserkanal.

Keine Berücksichtigung, in der Begründung zum Bebauungsplan werden auf Seite 19 sowohl die "Sickerfenster" als auch ein Notüberlauf in einen Regenkanal als mögliche Vorgehensweisen aufgeführt. Die Möglichkeit eines Notüberlaufs entspricht jedoch nicht der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 und damit auch nicht dem Nachhaltigkeitsgedanken, anfallendes Niederschlagswasser vollständig an Ort und Stelle zu versickern, so dass der favorisierte Notüberlauf in einen Regenwasserkanal nicht befürwortet werden kann.

Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer erfolgen, wobei die Versickerung vorrangig durchzuführen ist. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschicht vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung). Ist eine Entsorgung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise möglich, so haben die Grundstückseigentümer dies auf Aufforderung nachzuweisen (§ 3 Abs. 2). In dem Umfang, in dem eine solche Entsorgung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, besteht kein Anschluss- und Benutzungsrecht an den öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (§ 3 Abs. 3).

Für das Plangebiet ist eine grundstücksbezogene Überflutungsprüfung für sämtliche abflusswirksame Flächen des Wohngebietes in Übereinstimmung mit der DIN 1986-100, 2016 durchzuführen. Anhand des Ergebnisses ist über die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz angrenzender fremder Grundstücke und von baulichen Anlagen im Wohngebiet zu entscheiden.

Keine Berücksichtigung, bei dem Bebauungsplan 62/18 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, der im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung gewisse Spielräume einräumt. Das den geplanten Festsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept stellt lediglich eine beispielhafte Darstellung einer möglichen Konzeption dar, auf deren Grundlage die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Rahmen des erstellten Gutachtens nachgewiesen wurde. Darüber hinausgehende Untersuchungen stellen sich erst nach Konkretisierung der Planung im Rahmen des Bauantragsverfahrens als sinnvoll dar.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes eines Blockheizkraftwerks ist zu berücksichtigen, dass in dieser Anlage in der Regel ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die diesbezüglichen Anforderungen aus der Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes können erst nach Vorlage der Planungsunterlagen für das BHKW im Einzelnen festgelegt werden.

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, die Hinweise bezüglich der Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung wassergefährdender Kontaminationen wurden an den Vorhabenträger zur weiteren Berücksichtigung weitergeleitet. Ein darüberhinausgehender Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren besteht jedoch nicht, da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, handelt und die Wärmeversorgung mittels eines BHKWs eine mögliche Form der Versorgung darstellt. Denkbar wäre bspw. auch der Anschluss an das anliegende Fernwärmenetz.

2.5.4 Landesamt für Umwelt (LfU), Abt. Technischer Umweltschutz 2 - Immissionsschutz

Verkehrsuntersuchung / verkehrstechnische Stellungnahme: Im Bebauungsplangebiet sind 45 bzw. 185 Einfamilienhäuser bzw. Wohneinheiten geplant. Der dadurch erzeugte Kfz-Verkehr wird für sich genommen keine größeren Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung der Stadt Strausberg haben. So werden die Elisabethstraße und die Hegermühlenstraße mit jeweils ca. 300 Kfz-Fahrten zusätzlich belastet. Die Verkehrsbelegungen steigen auf 4100 bzw. 3200 Kfz/d an.

Kenntnisnahme/ Korrektur, geplant ist eine Wohnbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 158 Wohneinheiten. Bei der Benennung von 45 bzw. 185 Einfamilienhäusern bzw. Wohneinheiten handelt es sich um einen Fehler des Verfassers der Stellungnahme.

Jedoch werden in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung die Auswirkungen der bis 2027 geplanten 3500 Wohneinheiten aller 26 zukünftigen Wohnbauflächen auf den Kfz-Verkehr untersucht. Es handelt sich um zusätzliche 9800 Kfz-Fahrten pro Tag (Tab. 5, S. 16). Es wird eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für das Straßennetz durchgeführt. Diese Untersuchung zeigt auf, dass der Kfz-Verkehr auf dem Straßennetz ansteigen wird (Tabelle 7 - 8, S. 22 – 23). Das hat zur Folge, dass an einigen Knotenpunkten der Verkehr zu den Spitzenzeiten nicht ohne Rückstau abgewickelt werden kann. Betroffen sind vor allem die Knotenpunkte 2, 10 und 11 (Tabelle 11 - 12, S. 31). Erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen an den angrenzenden Wohnbebauungen der betroffenen Straßen können die Folge davon sein. So steigt die Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung bei schlechten Verkehrssituationen stark an. Insofern sollte die Stadt Strausberg Maßnahmen entwickeln, die dem prognostizierten erhöhten Verkehrsaufkommen entgegenwirken, sowie die Luftschadstoff- und Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs verringern. Hierfür wäre in Fortführung zum Verkehrsgutachten eine Bestimmung und Bewertung der zukünftigen Verkehrsimmissionen eine notwendige Basis. Ein entsprechendes Gutachten ist vor allem im Hinblick größerer Bauvorhaben zu fordern.

Kenntnisnahme, die im Auftrag der Stadt Strausberg erarbeitete Verkehrsuntersuchung betrachtet die Erweiterung von insgesamt 26 <u>potenziellen</u> Wohnbauflächen als mögliche Maximalentwicklung im Stadtgebiet bis in das Jahr 2027. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigen (s. Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Kapazitätsreserven, S. 41), dass für diesen Maximalfall teilweise immer noch Kapazitätsreserven zur Verfügung stehen. Aufgrund jedoch der in der Untersuchung dargestellten und in der Stellungnahme angemahnten partiellen instabilen Verkehrszustände wird empfohlen, dass im Zuge Realisierung der Wohnbauvorhaben durch entsprechende Untersuchungen geprüft werden muss, ob die bestehende Signalisierung noch die Verkehrssituation bzw. Verkehrsbelastung berücksichtigt, für die sie einmal konzipiert wurde. Die Gutachter führen aus, dass dies aus verkehrsplanerischer Sicht ein ganz normaler Umstand bzw. Vorgang sei, der ohnehin in regelmäßigen – wenn auch meist langfristigen – Rhythmus an derartigen Verkehrsanlagen durchgeführt werden müsse, um auf die veränderten Anforderungen reagieren zu können.

Im Abschnitt 1.5.1 der schalltechnischen Untersuchung sind die für die Berechnung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms verwendeten Verkehrsbelastungen dargestellt. Die Verkehrsmengen wurden der Verkehrstechnischen Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 Elisabethstraße / Hegermühlenstraße in Strausberg entnommen bzw. auf Grundlage der Daten für die schalltechnische Berechnung aufbereitet. Dabei ist festzustellen, dass sowohl das schalltechnische Gutachten als auch die verkehrstechnische Stellungnahme keine Angabe erhalten, für welches Prognosejahr die verwendeten Verkehrsbelastungen ermittelt wurden. Diese Angabe ist für beide Berichte nachzutragen bzw. zu erläutern.

Keine Berücksichtigung, die Ermittlung der zukünftigen Verkehrssituation berücksichtigt das bestehende Verkehrsaufkommen und das zusätzlich durch das Bauvorhaben unterstellte Aufkommen. Das unterstellte Verkehrsmengengerüst stellt somit den Analyse-Planfall dar, also den Fall, wenn das Bauvorhaben kurzfristig realisiert wird. Es ist aufgrund der Lage des Bauvorhabens an der Elisabethstraße als Hauptverkehrsstraße (gem. FNP) und des als gering einzustufenden zusätzlichen Verkehrs -und damit der geringen Beeinflussung der vorhandenen Verkehrssituation im Umfeld- keine Prognose für eine langfristige Verkehrsentwicklung erforderlich. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den unmittelbar betreffenden Straßenabschnitt keine offiziellen Prognosedaten – zum Beispiel für das Jahr 2023 - der Stadt Strausberg vorliegen.

Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr: Die im Abschnitt 1.6.1 des schalltechnischen Gutachtens im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Rasterlärmkartenberechnung (Lageplan 2-a) für den Knotenpunktbereich Elisabethstraße/ Hegermühlenstraße für den Tageszeitraum (max. 64 dB(A)) und den Nachtzeitraum (bei 65 dB(A)) angegebenen Pegelwerte sind nicht nachvollziehbar. Nach Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) handelt es sich bei den o. g. Pegelwerten um die maßgeblichen Außenlärmpegel in diesem Bereich und nicht um die für die schalltechnische Bewertung heranzuziehenden Beurteilungspegel.

Kenntnisnahme, die angegebenen Pegelwerte wurden durch den beauftragten Gutachter geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Schalltechnische Untersuchung sich an keiner Stelle auf die Ergebnisse der Rasterlärmkartenberechnungen zur Bestimmung der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bezieht. Die Rasterlärmkarten dienen zur grafischen Darstellung der schalltechnischen Situation sowohl ohne als auch mit möglicher Bebauung und der daraus resultierenden Differenzen. Es handelt sich somit um Außenpegel ohne den zwingenden Bezug zu einer Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit. Unter Punkt 1.6.1 der schalltechnischen Untersuchung wird also nicht auf die sogenannten Außenlärmpegel in Form von Beurteilungspegeln eingegangen, sondern lediglich in Bezug auf eine differente Immissionssituation für die Sachverhalte mit und ohne geplante Bebauung und die daraus resultierenden Unterschiede in der Verlärmung der Bebauungsplanfläche.

In Abschnitt 1.6.2 der Schalltechnischen Untersuchung wird dieser Sachverhalt auf der Grundlage von Beurteilungspegeln differenziert erläutert und klargestellt.

Nach Auffassung des Schallgutachters ist deshalb die Stellungnahme des LfU zu diesem Punkt nicht nachvollziehbar.

Im Abschnitt 1.6.2 der schalltechnischen Untersuchung wird dargelegt, dass es durch die Belastungen des Straßenverkehrs zu keiner Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche oder Freiflächen kommt, da der relevante Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage an keiner Stelle erreicht wird.

Im Zusammenhang mit dem für Außenwohnbereiche (AWB) aufgeführten Schutzziel von 65 dB(A) wird darauf hingewiesen, dass nach fachlicher Auffassung des LfU, dafür der jeweilige gebietsspezifische Immissionsgrenzwert (16. BImSchV) der im Plangebiet festgesetzten Nut-

zungsart heranzuziehen ist. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Daher ist im Hinblick auf das Schutzziel für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb des Plangebiets ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag zu beachten. Auf Grundstücken bzw. Grundstücksteilen mit einer bedingt durch den Straßenverkehr hohen Geräuschbelastung, können als Ersatz für offene Außenwohnbereiche, ausnahmsweise Balkone und Loggien mit Verglasung festgesetzt werden.

Keine Berücksichtigung, der Einschätzung wird nicht gefolgt. Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, Januar 2020, wird im Kapitel B 24.1 "Lärmschutzfestsetzungen" zum Schallschutz für Außenwohnbereiche (S. 11/16) konkret ausgeführt, dass "Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erst ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig werden". Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wird dem GE (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) ein Orientierungswert von 65 dB(A) tags zugeordnet. Dieses Schutzziel (65 dB(A)) ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt worden. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind somit nicht notwendig, da dieser Orientierungswert an keinem Immissionsort erreicht wird. Gemäß zu Grunde liegendem Lärmgutachten werden im Maximum lediglich in einem Geschoss (1. OG) der nahe der Einmündung der Elisabethstraße in die Hegermühlenstraße zulässigen Bebauung Pegel von 63 dB(A) erreicht. In den übrigen Ebenen der der Elisabethstraße zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche liegen Pegel von lediglich max. 62 dB(A) an, alle sonstigen Pegel liegen darunter.

Die in der Stellungnahme angeregte Zugrundelegung eines Immissionsgrenzwertes der 16.BlmSchV kann nicht gefolgt werden, da es sich hierbei um die Verkehrslärmschutzverordnung handelt, die gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen anzuwenden ist, was im vorliegenden Bebauungsplan nicht Thema bzw. Regelungsinhalt ist. Da die Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, mit dem expliziten Hinweis auf den Orientierungswert für GE zwar das Erscheinungsdatum vom Januar 2020 aufweist, eine allgemeine Veröffentlichung des Fachbeitrags jedoch erst in den Sommermonaten erfolgt ist, konnte ggf. eine vollumfängliche Kenntnisnahme des Sachverhalts durch die Behörde zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht erfolgen.

<u>Tiefgarage:</u> Innerhalb des Plangebiets ist eine Tiefgarage mit ca. 103 Stellplätzen geplant. Eine schalltechnische Beurteilung der durch die Tiefgarage (Zufahrtswege, Rampe) für die geplante und ggf. für die vorhandene Bebauung zu erwartenden Geräuschbelastung lässt die schalltechnische Untersuchung jedoch vermissen. Der vorliegende Bericht ist um eine entsprechende Ausarbeitung zu ergänzen.

Teilweise Berücksichtigung: Der Bebauungsplan 62/18 stellt einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB dar, in dem die Tiefgarage in ihrer Ausdehnung Festsetzungsbestandteil ist. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, dessen verbindliche Regelungen ein Vorhaben detailliert fixiert. Das den geplanten Festsetzungen hier zugrundeliegende städtebauliche Konzept stellt lediglich eine beispielhafte Darstellung einer möglichen Konzeption dar. Auf die Verortung der Rampen kann verzichtet werden, da geringe Abweichungen bei der Umsetzung des Konzepts möglich sein können und sollen.

Ungeachtet dessen wurde der Anregung dahingehend gefolgt, dass der Sachverhalt durch den beauftragten Gutachter geprüft und das Schallgutachten durch nachfolgende Erläuterungen ergänzt wird: Das Befahren des Plangebietes mit Pkw durch die Anwohner kann als immissionstechnisch unbedeutend eingeschätzt werden. Die geplanten Parkplätze können sowohl oberirdisch (63 Stellplätze), als auch unterirdisch (103 Tiefgarage) keine ausreichenden Verkehrsmengen produzieren, die geeignet sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Gebäudefassaden zu überschreiten. Unter der Annahme, dass sämtliche Stellplätze 2x täglich neu belegt werden, ist lediglich von 332 Fahrzeugbewegungen im Aus- und

Einfahrtbereich auszugehen. 103 TG-Stellplätze sowie 63 Stellplätze oberirdisch ergeben bei einer 2-fach Belegung 332 Fahrten. Die daraus resultierenden Emissionspegel L_{mE} (Abstand 25 m) betragen für 332 Kfz 42,3 / 34,2 dB(A) Tag / Nacht. In 5 m Abstand zur Einfahrt (wahrscheinliche Distanz der Gebäude zur Einfahrt) betragen die Immissionspegel 50,2 / 42,1 dB(A) Tag / Nacht. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [55/45 dB(A) Tag/Nacht] um bis zu 4,8 / 2,9 dB(A) Tag / Nacht unterschritten.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz: Im Abschnitt 1.9 wurden vom Gutachter die Empfehlungen für die Festsetzungen des passiven Schallschutzes zusammengefasst. Dabei wurde für die Gebäude C bis F für die seitlichen Fassaden ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) von 29 dB angegeben. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach DIN 4109-1:2018-01 für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-SchalldämmMaß (R'w,ges) von 30 dB zu beachten ist.

Kenntnisnahme: Bei den Angaben in Abschnitt 1.9 handelt es sich um die rechnerisch notwendigen Bau-Schalldämm-Maße. Eine entsprechende leistungsfähige Ausbildung der Außenwände ist schon aufgrund der Erneuerbaren-Energie-Verordnung (EEV) im Rahmen der Baugenehmigung notwendig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Mit Bezug auf die Festsetzung von schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen ist zu beachten, dass diese an Gebäudefassaden mit Schlafräumen, bei nächtlichen Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von größer 50 dB(A) vorzusehen bzw. festzusetzen sind (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, Januar 2020).

Keine Berücksichtigung: Im Bebauungsplan sollen anstelle von schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen besondere Fensterkonstruktionen festgesetzt werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9). Die aktuelle Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse auch die Möglichkeit des ruhigen Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Auf dieser Grundlage soll - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt werden, dass die Fenster teilgeöffnet werden können. Unter der Voraussetzung, dass bei einer zur lärmabgewandten Seite der Bebauung "durchgesteckten" Wohnung gesunde Schlafverhältnisse gewährleistet sind, beschränkt sich die lärmschützende verbindliche Regelung auf Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße orientiert sind. Der Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts gilt als anerkannter Wert zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafens bei dessen Einhaltung die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen als gewährleistet angenommen werden können.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 ein Immissionszielwert festgesetzt, um die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen zu gewährleisten. Nach Auffassung des LfU ist die Festsetzung von Immissionszielwerten nur anzuwenden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen und passive Schallschutzmaßnahmen wie eine Grundrissausrichtung ungeeignet sind (siehe auch Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, Januar 2020). Warum in der vorliegenden Planung auf eine Festsetzung der Grundrissausrichtung verzichtet wurde, sollte in der Begründung näher dargestellt werden.

Berücksichtigung: Bedingt durch die Grundrissbindung wären die Wohnungen entweder ausschließlich zum ruhigeren Innenhof auszurichten, oder die Wohnungen sind so groß auszuführen, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur ruhigeren Innenhofseite liegen. Dies führt entsprechend zu großen Wohnungen, um die zur stärker verlärmten Seite abgewandt liegende Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der durchgesteckten Einheiten realisieren zu können.

Bei der Planung sollen - entsprechend der bestehenden Nachfrage u.a. aufgrund des demographischen Wandels - neben großen Wohnungen auch kleine Wohneinheiten entstehen. Bei dem den geplanten Festsetzungen exemplarisch zu Grunde liegenden mächtigen Gebäudetiefen und Baukörpern (L-Form) lassen sich diese auf Grundlage der Grundrissbindung dann jedoch lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren, was die mögliche Anzahl der realisierbaren Wohnungen deutlich einschränkt.

Auf Seite 10/16 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, Januar 2020, wird explizit die geplante Realisierung von sehr kleinen Wohnungen sowie im Bereich von Blockecken als Grund für ein Abweichen von der Grundrissbindung angeführt. Aufgrund der Umsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile, baulich geschlossener Ausführungen von Außenwohnbereichen, sowie durch besondere Fensterkonstruktionen an den verlärmten Gebäudeseiten sind ausreichend Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt.

2.5.5 Stadt Strausberg, FB Technische Dienste, Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen

Aus Sicht der Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen sind folgende Änderungen im B-Plan-Entwurf erforderlich.

 Der Geltungsbereich des B-Plans ist zu verändern - die östliche Grenze ist im Abstand 2,50 m zur Fahrbahnkante anzulegen. Innerhalb des Geltungsbereichs an der östlichen Grenze ist ein Streifen von 2,75 m als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Geh-/ Radweg) festzusetzen.

Begründung: Künftig soll neben der Fahrbahnkante der Hegermühlenstraße ein ca. 2,50 m breiter Grünstreifen existieren (incl. alter Baumbestand) und daran anschließend ein 2,50 m breiter Geh-/ Radweg mit 25 cm seitlichem Sicherheitsstreifen zu einer Grundstückseinfriedung. Die bauliche Realisierung und erforderliche Grundstücksübertragungen sollen mit dem Städtebaulichen Vertrag geregelt und dem Investor übertragen werden.

Teilweise Berücksichtigung: Mit der Umsetzung des Vorhabens soll auch der kombinierte Geh- und Radweg an der Hegermühlenstraße ertüchtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt westlich unmittelbar an die Verkehrsfläche der Hegermühlenstraße an. Für die Änderung des Geltungsbereichs besteht kein Erfordernis, da die bauliche Ertüchtigung des geforderten Geh- und Radweges und die ggf. erforderliche Sicherung im städtebaulichen und Erschließungsvertrag verbindlich geregelt werden.

2. Die "innere Erschließungsspange" soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Breite von 6 m ist nicht ausreichend und ist auf mind. 9 m zu verbreitern.

Begründung: Diese Verkehrsfläche muss alle Anlagen des Straßenraumes enthalten. Dies sind neben der eigentlich befestigten Fahrbahn auch seitliche Sicherheits-/Abstandsflächen, Gehwege, Anlagen der Regenentwässerung (Mulden) und Straßenbeleuchtung sowie eventuelle Straßenbäume. Folgender Querschnitt wird empfohlen und ist Grundlage für die Festsetzung eines 9 m breiten Straßenraumes:

Wohnstraße Regelquerschnitt = Mischfahrbahn mit 5,00 m Breite

Begegnungsverkehr Lkw/Pkw; reduzierte Geschwindigkeit und eingeschränkte Bewegungsspielräume

Gesamtbreite Straßenquerschnitt mind. ca. 9 m (mit beidseitigen Banketten/ einseitiger Mulde, ohne Baumpflanzung)

Keine Berücksichtigung: Bei der "inneren Erschließungsspange" handelt sich um eine private Verkehrsfläche, in der eine Einbahnstraßenführung vorgesehen ist, so dass die im Be-

bauungsplanentwurf vorgesehene Breite von 6,0 m sich als ausreichend dimensioniert darstellt. Die Privatstraße beinhaltet alle genannten Anlagen des Straßenraumes einschließlich beidseitigem Sicherheitsraum und gewährleistet durch sickerfähiges Pflaster auch die Niederschlagsentwässerung.

Das in der Begründung zum Vorentwurf B-Plan angestrebte Parken auf der Fahrbahn ist nur bei einer befestigten Fahrbahnbreite von mind. 5 m möglich. Eine Einbahnstraßenführung wird nicht empfohlen. Die Notwendigkeit separater Gehwege beim Geschosswohnungsbau ist zu hinterfragen

Kenntnisnahme - nicht Gegenstand der Bebauungsplanung: Das Parken auf der Fahrbahn ist nicht mehr Bestandteil der Planung und wird aus der Begründung zum Bebauungsplan gestrichen. Im Zusammenhang mit der geringen Frequentierung der privaten Erschließungsstraße kann auf separate Gehwege verzichtet werden (Mischverkehrsfläche).

Es erscheint sinnvoll, vor Beschluss des B-Plans ein schlüssiges städtebauliches Konzept/ Verkehrsanlagen- bzw. Freiraumplanung des Investors abzufordern und abzustimmen

Teilweise Berücksichtigung: Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, handelt, ist als Grundlage der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ein exemplarisches städtebauliches Konzept erarbeitet worden. In Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB als nächstem Verfahrensschritt ist die Konzeption der Erschließungsanlage weiter konkretisiert und abgestimmt und im städtebaulichen und Erschließungsvertrag verbindlich gesichert worden.

2.5.6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Trotz der geschützten Lage im Landschaftsschutzgebiet kann sich, durch Begrünungsmaßnahmen, Pflanzung und anschließendem dauerhaftem Erhalt von Bäumen und Büschen entlang der Hegermühlen- und Elisabethstraße sowie entlang der zukünftigen Fuß- und Radwegverbindung auf der ehemaligen westlich anschließenden Bahntrasse, diese Fläche in besonderer und vorbildlicher Weise für den umweltbewussten und nachhaltigen Wohnungsbau anbieten. Erwartet wird ein lebendiges und attraktives Stadtquartier, das sich in die Stadt einfügt und auf kurzem Weg mit dem Stadtzentrum verbunden ist.

Teilweise Berücksichtigung: Der Vorhabenträger wird die bauliche Herstellung eines Gehund Radweges an der Hegermühlenstraße sowie die bauliche Herstellung der innerstädtischen Fahrradstraße auf der ehemaligen Gleistrasse jeweils entlang des Geltungsbereichs übernehmen. Dies wurde im städtebaulichen und Erschließungsvertrag geregelt. Auf diese Weise können eine attraktive radtechnische Erschließung des Plangebietes und attraktive Begrünungsmaßnehmen sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets wurde die Anregung bereits berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17) sind Inhalt des Bebauungsplans. Der Baumbestand in Strausberg ist u.a. durch andere geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Baumschutzsatzung) unter Schutz gestellt.

Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität: Direkt an das Baugebiet anschließend soll, laut Beschluß der Stadt Strausberg, auf einer ehemaligen Bahntrasse eine Grünverbindung mit Rad- und Fußweg entstehen. Dies wird eine deutliche Attraktivitätssteigerung -auch für dieses Stadtquartier- bedeuten. Für diese Attraktivitätssteigerung muss der Investor unbedingt gewonnen werden.

Teilweise Berücksichtigung: Der Anschluss des Baugebietes an den geplanten Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse ist auch mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Anschluss an den zukünftigen Geh- und Radweg auf der

lichen und Erschließungsvertrags mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

ehemaligen Gleistrasse ist somit sichergestellt. Die Hinweise werden durch die Stadtverwaltung Strausberg im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und im Rahmen des städtebau-

Dadurch können grüne Randbereiche, Kinderspielplätze, Sitzbänke und ansprechende Verbindungswege für Fahrradfahrer und Fußgänger in die Innenstadt bzw. Einkaufszentren entlang der Vorhabenfläche geschaffen werden.

Dies entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Strausberg im Bereich der modernen Stadtentwicklung und fördert die dringend notwendige umweltschonende Mobilität. Die Nachhaltigkeitsziele sind durch **eine geeignete Anbindung** der geplanten Siedlung an diese Fußund Radwegeverbindung, sowie auf der Vorhabenfläche, zum Bespiel durch sichere Fahrradabstellanlagen und Stromanschlüsse für E-Bikes, zu unterstützen. Eine Einzäunung des Vorhabengebietes ist, um die Fuß- und Radwegeverbindung nicht einzuschnüren, unbedingt zu vermeiden.

Der Bebauungsplan enthält bereits Bestimmungen, die zur Attraktivitätssteigung beitragen, wie bspw. Grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17). Die Durchwegung wird durch ein Geh- und Fahrrecht auf der Planstraße sowie im Bereich des südlichen Plangebiets planungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis eines Spielplatzes ergibt sich aus der Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg. Im Bebauungsplan ist hierfür ebenfalls eine Fläche planungsrechtlich gesichert. Die darüberhinausgehende Gestaltung des Plangebiets, insbesondere die Art und der Umfang von Fahrradabstellanlagen, obliegt dem Vorhabenträger. Der Hinweis wird an ihn weitergegeben, da sich das Plangebiet in seinem Eigentum befindet. Ein Verbot der Einzäunung des Privatgrundstücks ist planerisch unangemessen und soll nicht erfolgen. Die Gewähreistung der Wegeverbindung ist verbindlich gesichert, eine "Einschnürung" der Funktionalität erfolgt nicht

Besonders geschützte Arten: Auf der Vorhabenfläche ist mit Sicherheit mit dem Vorkommen geschützter Arten, zum Beispiel von Zauneidechsen, Blindschleichen und Ringelnattern zu rechnen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises sind geeignete Maßnahmen zum Absuchen und Umsiedeln der geschützten Arten, vor Beginn der Maßnahme und bei dafür günstiger Witterung, vorzusehen.

Berücksichtigung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet, das als gesonderter Beitrag zur Begründung vorliegt.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung verbleiben die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Weiterhin wurden bei Begehungen Nester von besonders geschützten hügelbauenden Waldameisenart entdeckt.

Hinsichtlich der Brutvögel wird laut Artenschutzfachbeitrag durch eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) vermieden, dass Jungvögel bzw. Gelege der im Bereich des Bebauungsplans vorkommenden Brutvogelarten Blaumeise und Goldammer zu Schaden kommen. Im städtebaulichen und Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet notwendige Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen. Für die höhlenbrütende Brutvogelart Blaumeise sind gem. Bestimmung der uNB als CEF-Maßnahme zwei neue Nistkästen/Niststeine an geplanten Wohngebäuden anzubringen, so dass der Verlust der Fortpflanzungsstätte vermieden wird. Die Anbringung der Nistkästen/ Niststeine wurde im städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Laut Artenschutzfachbeitrag wird zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Zauneidechsen bei der Baufeldfreimachung die Population vorab abgefangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Kompensationsmaßnahme) umgesiedelt. Dieses befindet sich in örtlichem

Bezug am Mondsee. Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgten im Zeitraum von 09.04.2020 bis 22.10.2020 und wird im Frühjahr 2021 noch fortgesetzt. Bei Beachtung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art im Bezugsraum der Planung und auf übergeordneter Ebene zu befürchten, so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Der Antrag auf Aussetzung lebend gefangener Zauneidechsen vom 12.11.2019 im Rahmen des Vollzugs des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) -Genehmigung nach § 40 BNatSchG zum Aussetzen von Tieren- ist mit Bescheid vom 02.12.2019 des LfU Brandenburg, Abt. Naturschutz, genehmigt worden. Der Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Absammeln von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 30.12.2019 ist von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2020 genehmigt worden. Die erforderlichen verbindlichen Regelungen aller Bestandteile der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im den städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie in den Gestattungsvertrag eingeflossen.

Der Umsiedlung der Ameisen wurde mit den Bescheiden vom 03.08.2020 und 05.08.2020 auf Grundlage der entsprechenden Anträge vom 08.07.2020, 22.07.2020 und 04.08.2020 durch die uNB ebenfalls zugestimmt. Die Umsiedlung erfolgt auf eine Fläche entlang der Ostseite der S-Bahntrasse zwischen Rehfelder Straße und Mondsee, da sie bezüglich Besonnung und Bodenbeschaffenheit ähnliche Charakteristika zum jetzigen Standort aufweist. Die geltenden Regelungserfordernisse sind ebenfalls in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie Gestattungsvertrag eingeflossen.

Umgang mit Niederschlagswasser: Die Versickerung von Niederschlagswasser hat zur Stärkung des Landschaftswasserhaushaltes, aber auch zur Vermeidung von Überschwemmungen, ausschließlich über den belebten Oberboden auf dem Vorhabengebiet zu erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind dabei voll auszuschöpfen (Lage im Wasserschutzgebiet!). Der Untergrund von Sickerflächen, zum Beispiel Mulden, ist so herzurichten, dass sich eine gute Versickerungsfähigkeit einstellt. Verdichtungen und Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Trümmerschutt, im Untergrund befindliche Bauwerke usw., sind zwingend auszuschließen.

Berücksichtigung: Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg und der WSG-Verordnung des Wasserschutzgebiets Strausberg). Im Weiteren ist für den Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das eine Kombination aus Mulden-Rigolenelementen, Versickerungsmulden und Füllkörper-Rigolen vorsieht. Darüber hinaus ist geplant, dass das Regenwasser über die private Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigem Pflaster versickert wird. Die Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Entwässerungskonzeptes wurde von der unteren Wasserbehörde mit Mail vom 26.03.2019 bereits bestätigt.

Hinweise zum Schutz von Natur, Umwelt und Landschaft: a) Das Vorhaben darf das Landschaftsbild nicht mehr als erforderlich beeinträchtigen. Durch Pflanzungen von Bäumen, Hecken und z.B. geeignete Fassadenbegrünung, -gestaltung, Gründach etc. ist der durchaus erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern.

Berücksichtigung: Die Hinweise wurden bereits teilweise im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17) sind Bestandteil der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans.

b) Die Anlage von Hochborden von mehr als 3 cm Höhe ist zum Schutz von Kleintieren und Amphibien nicht zulässig. Damit werden die durch die Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in die Tierwelt (Schutzgut "Arten und Biotope") gemindert.

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung: Die Regelung derartiger kleinteiliger Details der Ausführungsplanung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung geprüft.

c) Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten und haben eine Bodenfreiheit / einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufzuweisen/einzuhalten.

Berücksichtigung: Die Hinweise wurden bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 19 enthält eine Bodenfreiheit/ einen Mindestabstand von Einfriedungen vom Boden von 15 cm.

d) Zum Schutz von Kleintieren gegen Hineinfallen sind Schächte und Becken mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1cm dauerhaft abzudecken oder mit mindestens 10cm hohen Sockeln einzufassen.

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung: Die detaillierte Ausführungsplanung technischer Anlagen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Vorhabenträger wird über die Inhalte der Stellungnahme informiert.

e) Eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Versickerung von Regenwasser hat ausschließlich durch Versickerung über den belebten Oberboden (z. B. in Mulden) zu erfolgen. Die Einleitung in die Regenwasserkanalisation oder in Rigolen ist zu vermeiden (Maßnahme zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes, Schutz des Straussees).

Berücksichtigung: Die Hinweise zur Befestigung wurden bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 13 enthält Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben aus geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg und die WSG-Verordnung des Wasserschutzgebiets Strausberg) und aus dem für den Bebauungsplan erarbeiteten und mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmten Entwässerungskonzepts.

f) Glasfronten und Glasdächer etc. sind so zu errichten, dass das Anprallen von Vögeln (Vogelschlag) vermieden wird. Der Schutz von Vögeln und Insekten vor künstlichen Lichtquellen (Laternen, Außenleuchten etc.) ist sicherzustellen. Der Schutz ist durch nachfolgende Maßnahmen sicherzustellen: Lichtquellen sind nur dort zu betreiben, wo sie erforderlich sind. Lichtquellen sind nur in der benötigten Intensität zu betreiben, Beleuchtung nur von oben nach unten mit möglichst niedriger Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind nur vollständig geschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchten muss unter 60 Grad Celsius betragen. Insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Schutzgebieten und Biotopen ist der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern vorzusehen. Insgesamt sollte eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung erfolgen.

Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen: Weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten Empfehlung: Es sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelblichem Licht verwendet werden bzw. Leuchtdioden mit warmweißer Lichtfarbe ((2700-3000 Kelvin).

Kenntnisnahme: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sollen keine verbindlichen Regelungen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung im B-Plan erfolgen. Die vom Einwender vorgetragenen Hinweise für künstliche Lichtquellen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Sie betreffen die Umsetzung der Planung. Eine Festsetzung von Lampen-Arten im Bebauungsplan ist nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebiets schafft. Mit gewerbetypischen Glasfassaden oder Lichtquellen ist nicht zu rechnen. Die Realisierung von Glasfronten, Glasdächern und Lichtquellen erfolgt nach den allgemein öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

g) Vorhandene Ameisenbauten oder Insektennester (zum Beispiel von Erdbienen, Hummeln etc.) sind in geeigneter Weise durch ein Fachbüro umzusetzen.

Berücksichtigung: Wie bereits eingangs der Stellungnahme dargelegt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erarbeitet worden. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurden die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse bestimmt, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Im Rahmen der Aktivitäten zum Absammeln der Zauneidechsen (von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2020 genehmigt und im Zeitraum vom 09.04.2020 bis 22.10.202 durchgeführt und im Frühjahr 2021 fortgesetzt) sind insgesamt 3 Ameisennester entdeckt worden, deren Umsetzung auf Grundlage von entsprechenden Anträgen vom 08.07.2020, 22.07.2020 und 04.08.2020 durch die uNB mit den Bescheiden vom 03.08.2020 und 05.08.2020 zugestimmt wurde. Als Standort der Neuansiedlung ist eine Fläche entlang der Ostseite der S-Bahntrasse zwischen Rehfelder Straße und Mondsee favorisiert worden, die bezüglich Besonnung und Bodenbeschaffenheit ähnliche Charakteristika zum jetzigen Standort aufweist. Die geltenden Regelungserfordernisse sind ebenfalls in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie Gestattungsvertrag eingeflossen.

Des Weiteren sieht das Artenschutzgutachten für den Verlust des nachgewiesenen Quartiers der Blaumeise (Höhlenbrüter) im Plangebiet vor, neue Nistmöglichkeiten zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der uNB (vgl. Lfd. Nr. 2) im Rahmen der Behördenbeteiligung soll die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise im Verhältnis von 1:2 kompensiert werden. Die Anzahl der anzubringenden Ersatznistkästen werden im städtebaulichen und Erschließungsvertrag vereinbart. Die Anbringung erfolgt gem. Artenschutzfachgutachten an dem geplanten Wohngebäude in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs, da keine geeigneten älteren Bäume zum Aufhängen von Nistkästen im Geltungsbereich verbleiben. Die Nistmöglichkeiten sind in Richtung Südost auszurichten und in einer Höhe von ca. 3 m anzubringen.

h) Eine ökologische Baubetreuung ist für die Dauer der Baumaßnahme vorzusehen.

Berücksichtigung, im städtebaulichen und Erschließungsvertrag ist eine ökologische Baubetreuung verbindlich vereinbart worden.

i) Baugruben sind gegen das Hineinfallen von Tieren zu sichern bzw. so zu errichten, dass über entsprechende Flachstrecken die Tiere selbst wieder aus der Grube gelangen können.

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung: Die Forderungen haben für das Bauleitplanverfahren keine Relevanz. Die Berücksichtigung erfolgt während der Bauphase und ist Gegenstand der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert.

j) Die Vorhabenfläche ist so zu sichern (z.B. durch geeignete Absperrungen), dass Tiere aus dem umgebenden Naturraum nicht auf die Baustelle gelangen und verletzt oder getötet werden können.

Berücksichtigung: Wie bereits dargelegt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erarbeitet worden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden mit der uNB des Landkreises abgestimmt, z.T. bereits durchgeführt und fließen in die weitere Planung ein. Beispielsweise wurde ein Schutzzaun errichtet der das Wiedereinwandern von Zauneidechsen verhindert.

k) Um keine Brutvögel zu stören, dürfen Fällungen grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten dürfen nicht zerstört werden. Vor Fällungen sind artenschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen. Auf dem Grundstück und am geplanten Gebäude sind geeignete Nistmöglichkeiten (Ersatz für vorhandene Brutstätten) und für Gebäudebrüter (insbesondere Fledermäuse) vorzusehen.

Berücksichtigung: Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Im städtebaulichen und Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger notwendige Gehölzrodungen und Baufeldräumung in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen sowie zum Anbringen von Nistmöglichkeiten auf Grundlage der Stellungnahme der uNB für die betreffenden Vogelarten.

I) Es ist eine angemessene Bepflanzung der Vorhabenfläche, ausschließlich mit Insekten- und Vogelschutzgehölzen, vorzusehen.

Teilweise Berücksichtigung: Für die Auswahl geeigneter Pflanzen existieren unterschiedliche Maßstäbe. Die Pflanzliste des Bebauungsplanentwurfs 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 wie Wasserknappheit, Verkehrssicherheit) für die Pflanzung im Plangebiet geeignet sind. Teilweise handelt es sich dabei um Insektenund Vogelschutzgehölze. Darüber hinaus regelt die TF Nr. 17, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mind. mit Rasen einzusähen sind.

m) Der Oberboden ist zu schützen und nach Beendigung der Baumaßnahme erneut auf den Freiflächen der Vorhabenfläche aufzubringen.

Kenntnisnahme: Der Hinweis wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Im Rahmen des städtebaulichen und Erschließungsvertrags wird der Vorhabenträger verpflichtet, nach Abschluss der Baumaßnahme den zwischengelagerten und wiederverwendbaren Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen

2.5.7 Zusammenfassung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzungen (TF) vorgenommen:

- Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung zur Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahme
- Änderung der TF 14, 15 und 16 durch Streichung der Erhaltungsbindung und Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs

Folgende relevante Änderungen der Begründung wurden vorgenommen:

- Erläuterung des Hinweises auf der Planzeichnung zur Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahme
- Streichung der Erhaltungsbindung und Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs bei den TF 14, 15 und 16.
- Erläuterung der doppelten Kompensation der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise im Verhältnis von 1:2 (damit abweichend vom Artenschutzfachbeitrag) als Forderung der UNB
- Aufnahme von Informationen der unteren Wasserbehörde zur Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone und im Zusammenhang mit der Errichtung der Abwasseranlagen
- In der Begründung zum Bebauungsplan werden auf Seite 19 sowohl die "Sickerfenster" als auch ein Notüberlauf in einen Regenkanal als mögliche Vorgehensweisen aufgeführt. Die Möglichkeit eines Notüberlaufs entspricht jedoch nicht der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 und damit auch nicht dem Nachhaltigkeitsgedanken, anfallendes Niederschlagswasser vollständig an Ort und Stelle zu versickern, so dass der favorisierte Notüberlauf in einen Regenwasserkanal nicht befürwortet werden kann
- Erläuterung warum in der vorliegenden Planung auf eine Festsetzung der Grundrissausrichtung verzichtet wurde
- Korrigierende Streichung des z.T. noch vorhandenen Sachverhalts, dass in der Planstraße (priv. Verkehrsfläche) die Möglichkeit des Parkens geplant ist
- Allgemeine Ergänzung der Begründung zu den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks:

- Überarbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit Hinweisen des LfU
- Überarbeitung des vorliegenden Entwässerungsgutachtens unter Berücksichtigung der Ausstattung der Planstraße A mit sickerfähigem Pflaster und unter Vermeidung eines Notüberlaufs in die Regenentwässerung (vollständige Versickerung gem. Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vom 18.10.2001).
- Konkretisierung und Ergänzung des städtebaulichen und Erschließungsvertrags zum Bebauungsplan

2.6 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg durchgeführt. Darüber hinaus konnte das Material im Internet unter www.stadt-strausberg.de > Bauen & Gewerbe > Aktuelles > Beteiligungen eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 14.04.2021. Ausgelegt wurden die Planzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" sowie die dazugehörige Begründung. Ebenso öffentlich ausgelegt wurden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen als auch die für das Planverfahren erarbeiten Gutachten.

Zur Planung gingen im Zeitraum der Beteiligung insgesamt zwei schriftliche Äußerungen durch die Öffentlichkeit ein. Durch Behörden und Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 29.04.2021 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert worden waren, gingen insgesamt achtzehn Äußerungen ein.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu geringfügigen Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Es gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

2.6.1 Bürger 1

Der Bebauungsplan stellt eine ambitionierte Lösung für die genannte städtische Brachfläche dar. Doch bei allem Enthusiasmus:

Wie wirken sich neue größere Bebauungsgebiete auf die Wasserversorgung Strausbergs aus? Die Wasserversorgung im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Spitzmühle ist ungeklärt. Es wird mehr Wasser entnommen, als neu gebildet wird. Augenscheinlich wird die Überförderung am Absinken des Strausseepegels. Die Strausberger sehen diese Auswirkungen mit Sorge.

Keine Änderung, der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) ist für die Versorgung des gesamten Verbandsgebietes zuständig, das die Fläche von insgesamt 3 Städten und 13 Gemeinden umfasst. Innerhalb des Verbandsgebiets liegen 5 Trinkwasserschutzgebiete und 4 Wasserwerke (Spitzmühle, Strausberg, Eggersdorf, Erkner) Die Stadt Strausberg repräsentiert somit lediglich einen kleinen Flächenanteil innerhalb des Gebiets der 16 Verbandsmitglieder, in der das Plangebiet -als einem von vielen Baugebieten im Versorgungsbereich- liegt. Da im gesamten Verbandsgebiet bis in die äußeren Regionen die Wasserversorgung durch den WSE gewährleistet werden muss, stellt die Lage der Stadt bzw. des konkreten Projekts sich als nicht einzelner Aspekt dar, da alle Planungen den Wasserbedarf im Verbandsgebiet erhöhen.

Der WSE als für den Belang Wasserversorgung zuständiger (Fach-)Träger öffentlicher Belange hat sich im Rahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 62/18 in zwei Stellungnahmen geäußert (Schreiben vom 25.06.2018 und 26.05.2020). Darin wurde ausgeführt, dass zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Neben dem Hinweis auf die Lage in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg wurde im Weiteren erläutert, dass über die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Elisabethstraße und Hegermühlenstraße der Trinkwasserbedarf des Geltungsbereichs gedeckt werden könne. Aussagen zu ggf. vorliegenden Einschränkungen bei der Wasserversorgung waren nicht Bestandteil der Stellungnahmen. Die konkreten Auswirkungen dieses Bebauungsplangebietes auf die Wasserversorgung in Strausberg werden marginal bzw. schwer in diesem Verfahren zu formulieren sein. Die Sorge um das Absinken des Strausseepegels wird geteilt, steht jedoch in keinem konkreten ursächlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.

Es gibt derzeit keine gegensteuernden Maßnahmen. Trotzdem wird der Wasserverbrauch und damit die Fördermenge des Wasserverbandes durch neue Baugebiete weiter erhöht.

Bis zur Lösung des Problems, das als solches eben auch erkannt und anerkannt werden muss, sind verbrauchserhöhende Maßnahmen im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Spitzmühle aus meiner Sicht nicht durchführbar. Sie müssen zurückgestellt werden, bis das natürliche Gleichgewicht wieder hergestellt ist.

Keine Änderung, das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR), der den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion definiert, erfüllt Strausberg gemäß Ziel Z 3.5 im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums. In Mittelzentren

sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Nach Ziel Z 5.2 sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen, gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 ist dabei der Gestaltungsraum Siedlung als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen definiert. Dies bedeutet, dass aus landesplanerischer Sicht verbrauchserhöhende Maßnahmen im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Spitzmühle und konkret im Mittelzentrum Strausberg zulässig und durchführbar sind.

Ungeachtet der erforderlichen Lösungen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser soll im Geltungsbereich den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Dafür eignet sich das Plangebiet insbesondere aufgrund der innenstadtnahen Lage und der vorhandenen Strukturen zur Entwicklung als Wohngebiet. Es grenzt direkt an bestehende Wohnbaugebiete und kann damit auf bestehende Strukturen zurückgreifen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur der Umgebung weist hierfür ausreichende Kapazitäten auf. Die Stadt Strausberg folgt dem allgemeinen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Demnach sollen solche Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden, die sich in integrierter Lage im bestehenden Siedlungsgebiet befinden und möglichst bereits bauliche Vorprägungen aufweisen. Diese Kriterien erfüllt das Plangebiet. Daher sollen verbrauchserhöhende Maßnahmen im Mittelzentrum Strausberg nicht bis zur Wiederherstellung des natürlichen Gleichgewichts zurückgestellt werden.

2.6.2 Bürger 2

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 62/18 möchte ich 2 Punkte einbringen. " ... "

1. Vorgaben für sichere, bequeme und ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten für die Bewohner fehlen (Punkt Stellplatzsatzung)

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg wird hingewiesen. Diese enthält aber leider noch keine Anforderungen für Fahrradstellplätze für neue Wohngebiete. Deshalb müssen diese Anforderungen im B-Plan explizit vermerkt werden, insbesondere für die Mehrfamilienhäuser. Für eine höhere Akzeptanz des Fahrrades als Alltagsverkehrsmittel ist es eine Voraussetzung, dass die Fahrräder in den Wohngebieten sicher und einfach erreichbar in der Nähe der Wohnungen untergebracht werden können. Den Anforderungen der Zukunft entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten sind leider nicht selbstverständlich bei Wohnungsbauvorhaben. Es muss einfacher sein, mit dem Fahrrad eine Fahrt zu beginnen als mit dem Auto.

Treppen, enge Gänge, nicht automatisch öffnende Brandschutztüren ... dürfen den Weg vom Fahrradabstellplatz ins Freie nicht behindern. Fahrradräume und andere Abstellanlagen müssen abschließbar und überdacht sein. In Zukunft muss pro Bewohner mit mehr als ein Fahrrad gerechnet werden. Hinzu kommen Lastenräder und Fahrradanhänger. Lademöglichkeiten für E-Bikes sind ebenfalls wichtig.

Keine Änderung, der Hinweis auf die Stellplatzsatzung wird zur Kenntnis genommen. Sie soll geändert und Regelungen zur Errichtung von Fahrradstellplätzen enthalten. Der Vorhabenträger wird die Schaffung von Fahrradabstellplätzen im Rahmen der Bauantragsunterlagen berücksichtigen.

In § 48 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist weiterhin geregelt, dass in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen sind. Die vom Einwender vorgetragenen Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

2. Verbindungen zum Radweg auf der Bahntrasse (Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Um kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer zu sichern, sollte auch auf der Seite zur Altstadt eine Verbindung zum Radweg auf der Bahntrasse vorgesehen werden. In der aktuellen Planung ist diese Verbindung als Gehweg vorgesehen (s. Bild unten, gelb markiert). Wenn dieser aber nicht im Bebauungsplan aufgenommen wird, dann ist die Realisierung jedoch nicht sicher. Deshalb sollte diese Verbindung in den Bebauungsplan als Fuß-/Radverbindung mit den erforderlichen Mindestbreite 2,5 m aufgenommen werden.

Keine Änderung, im südlichen Bereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan bereits eine Wegeverbindung zwischen dem Radweg auf der Bahntrasse und der Hegermühlenstraße zur planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt (Fläche A mit Geh- und Fahrrechten für Allgemeinheit). Eine zusätzliche Verbindung für Radfahrer lediglich ca. 30 m südlich der Elisabethstraße sowie der oben beschriebenen Verbindung wird funktional als nicht erforderlich eingeschätzt. Darüber hinaus soll der als zusätzlicher Radweg vorgeschlagene Gehweg aufgrund der Nähe zum Spielplatz aus Sicherheitsgründen nicht als Radweg fungieren.

2.6.3 Landesamt für Umwelt (LfU), Abt. Technischer Umweltschutz 2

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL.

Keine Änderung, der Landkreis hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass keine weiteren Belange betroffen sind.

Belang Immissionsschutz

2. Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Sachstand:

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Geplant ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA).

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,7 ha umfasst eine brachliegende Fläche südlich der Elisabethstraße. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnbebauung sowie einzelne Gewerbebetriebe gekennzeichnet.

Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 28.05.2020 eine Stellungnahme zu der o.g. Planung abgegeben.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer

13 der Richtlinie 012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Sachdarstellung - Kenntnisnahme

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen in der Elisabethstraße" (Stand: Entwurf Februar 2021) der Stadt Strausberg keine grundsätzlichen Bedenken. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf (Stand: Februar 2021) wurden die Hinweise und Anregungen der vorangegangenen Stellungnahme des LfU vom 28.05.2020 aufgenommen.

Zu der aktuell erstellten schalltechnischen Untersuchung (ISU Plan, Juli 2020) sowie zu der im Rahmen des Vorhabens erstellten verkehrstechnischen Stellungnahme (Hoffmann-Leichter, 02.05.2019) ergehen folgende ergänzende Anregungen und Hinweise.

Kenntnisnahme

Schalltechnische Untersuchung

Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr für mögliche Außenwohnbereiche

Mit Bezug auf die Beurteilung der für Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets durch den Straßenverkehr zur erwartenden Lärmbelastung gab das Landesamt für Umwelt (LfU) zu der im Jahr 2019 erstellten schalltechnischen Untersuchung den folgenden Hinweis: Auszug:

".... Im Zusammenhang mit dem für Außenwohnbereiche (AWB) aufgeführten Schutzziel von 65 dB(A) wird darauf hingewiesen, dass nach fachlicher Auffassung des LfU, dafür der jeweilige gebietsspezifische Immissionsgrenzwert (16. BlmSchV) der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsart heranzuziehen ist. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Daher ist im Hinblick auf das Schutzziel für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb des Plangebiets ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag zu beachten. Auf Grundstücken bzw. Grundstücksteilen mit einer bedingt durch den Straßenverkehr hohen Geräuschbelastung, können als Ersatz für offene Außenwohnbereiche, ausnahmsweise Balkone und Loggien mit Verglasung festgesetzt werden. …"

Zu dem Hinweis des LfU gemäß der Stellungnahme aus dem Jahr 2020 führt der Gutachter auf Seite 10 der überarbeiten schalltechnischen Untersuchung Folgendes aus:

Auszug, Seite 10: "... Eine Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche oder Freiflächen ist auszuschließen, da der relevante Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage an keiner Stelle erreicht wird. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind somit nicht notwendig (Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg Januar 2020, Kap 11/16 – Fallbeispiel 3).

Mit der o. g. textlichen Darlegung bezieht sich der Gutachter auf den Sachverhalt, der sich im Fallbeispiel 3, im Kapitel B 24.1 (Lärmschutzfestsetzungen) bzw. auf Seite 11/16 der im Jahr 2020 neu veröffentlichten Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Brandenburg findet.

Sachdarstellung - Kenntnisnahme

Hinweis: Im Zusammenhang mit der Anwendung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß des in der Einführung formulierten Ziels keine Verwaltungsvorschrift ist. Die Arbeitshilfe macht keine Vorgaben, sondern enthält Hinweise und Empfehlungen für die Gemeinden.

Sie kann und soll auch keinen Kommentar zum Baugesetzbuch ersetzen. Es bleibt Aufgabe der Gemeinden, für eine rechtssichere, anforderungsgerechte und formal einheitliche Darstellungsweise ihrer Bebauungspläne Sorge zu tragen, aus der Vielfalt der in der Arbeitshilfe angebotenen Möglichkeiten die für ihre Planungsziele sinnvollen Angebote auszuwählen und im Bedarfsfall auch darüber hinauszugehen.

Kenntnisnahme

Nach Auffassung des LfU ist im vorliegenden Fall mit Bezug auf das Thema "Außenwohnbereiche" der vollständige Wortlaut des in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung im Kapitel B 24.1 bzw. auf Seite 11/16 aufgeführten Textes zu beachten bzw. zu bewerten.

Auszug: "... Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig. Nur passiver Schallschutz ist dann nicht mehr ausreichend. ⁶

... Fußnote 6: VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/0. ... "

Nach Prüfung des o. g. Sachverhaltes ist festzustellen, dass der o. g. Text aus Kapitel B 24.1 bzw. Seite 11/16 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung dem Leitsatz des dort mit der Fußnote 6 angegebenen Urteils des VGH Hessen (Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/0) entspricht.

Auszug aus dem Leitsatz des VGH Hessen:

- "...Keine Wohnbebauung auf Industriebrache, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 4 C 327/09
- 2. Überschreitet der Gesamtbeurteilungspegel aus Straßen- und Verkehrslärm den Orientierungswert für Gewerbegebiete, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Nur passive Schallschutzmaßnahmen sind dann zur Konfliktbewältigung nicht ausreichend. ..."

Mit Bezug auf die textlichen Ausführungen zum Tatbestand des Urteils wird darauf hingewiesen, dass sich der dort verhandelte Fall auf einen Bebauungsplan bezog, in dem innerhalb von ausgewiesenen Misch-, Kern-, und Gewerbegebietsflächen (MI, MK, GE) Wohnbebauung realisiert werden sollte. Zum Sachverhalt "Außenwohnbereiche" findet sich unter dem Punkt "Entscheidungsgründe" auf Seite 20 des Urteils der folgende Text:

Auszug aus den Entscheidungsgründen, VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 327/09:

"...Darüber hinaus hat die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche und das Wohnen bei geöffnetem Fenster in der Planung der Antragsgegnerin nicht in der gebotenen Weise Berücksichtigung gefunden. Zu den Außenwohnbereichen zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Diese Flächen, zu denen Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen gehören, sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht dem dauerhaftem Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 - BVerwG 4 A 1075/04 – BverwGE 125, 116).

Insoweit hat die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass die am Tag zulässigen Schallpegel von 60 dB(A) weit überschritten werden und damit eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) stark eingeschränkt ist. Bei der Behandlung der Bedenken und Anregungen (siehe Textbaustein 10, Bl. 1181 der Aufstellungsvorgänge) ging die Antragsgegnerin davon aus, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Dies ist aber ausweislich des Gutachtens des Ingenieur- und Beratungsbüros Dipl.-Ing. K. (IBK) vom 29. August 2007 nicht der Fall. Allein der Fluglärm beträgt tagsüber für den Planfall 2020 Ostbetriebsrichtung (gemäß Flugkonturen des RDF) 60 dB(A). Hierzu addiert sich der Straßenverkehrslärm von bis zu 63 dB(A) am Tag. Die Geräusche des Fluglärms und des

Satzungsexemplar nach § 9 Abs. 8 BauGB

Straßenverkehrslärms addieren sich zu einem Gesamtbeurteilungspegel am Tag von 65 dB(A). Aus diesen Gesamtbeurteilungspegeln ergibt sich unter Berücksichtigung einer Korrektur von 3 dB(A) (Freifeldkorrektur) ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 68 dB(A) am Tag. Dieser Wert liegt über dem nach den einschlägigen Regelwerken für Gewerbegebiete vorgesehenen Richt- bzw. Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag. ..."

Im Vergleich zum Leitsatz des Urteils (Punkt 2) findet sich in dem Textteil unter dem Punkt "Entscheidungsgründe" die Feststellung, dass der sich aus dem Gesamtbeurteilungspegel ergebende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 am Tag von 68 dB(A), der bei der Bemessung des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen ist, über dem Tages-Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) liegt. Des Weiteren lässt sich aus den Entscheidungsgründen ableiten, dass der im verhandelten Fall zulässige Schallpegel von 60 dB(A) für eine Freiflächennutzung (Terrassen und Balkone) weit überschritten wird.

Kenntnisnahme

Überträgt man den Wortlaut aus den Entscheidungsgründen aus dem Urteil des VGH Hessen (Seite 20) auf den vorliegenden Fall (B-Plan 62/18, allgemeines Wohngebiet, Orientierungswert tags 55 dB(A)), so ist nach fachlicher Auffassung des LfU davon auszugehen, dass durch den ermittelten Umfang der Beurteilungspegel im Bereich der straßenzugewandten Gebäudeseiten an der Elisabethstraße bzw. Hegermühlenstraße von 60 bis 63 dB(A), die Nutzung von möglichen offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) durch die Emissionen des Straßenverkehrs an diesen Gebäudeseiten als stark eingeschränkt einzuschätzen ist.

Die o. g. Beurteilungspegel von 60 bis 63 dB(A) wurden dem Lageplan 5 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entnommen. Im Zusammenhang mit den im Lageplan 5 dargestellten Berechnungsergebnissen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den dargestellten Beurteilungspegeln um Immissionsorte am entsprechenden Gebäude handelt. Durch Reflexionen am Baukörper ergeben sich für Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) in der Regel höhere Beurteilungspegel als bei Immissionsorten an der Gebäudefassade.

Daher ist im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zu empfehlen, die folgenden Hinweise aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung gemäß Kapitel B 24.1 zu beachten und an den der Elisabethstraße und Hegermühlenstraße zugewandten Gebäudeseiten nur Außenwohnbereiche in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zuzulassen. Damit bleiben Balkone und Loggien nach Kapitel B 24.1 der Arbeitshilfe Bebauungsplanung auch auf der der lärmbelasteten Straße zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nach Arbeitshilfe Bebauungsplanung nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird.

Keine Änderung, der Einschätzung der Behörde, dass die Nutzung von möglichen offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) durch die Emissionen des Straßenverkehrs an diesen Gebäudeseiten als stark eingeschränkt einzuschätzen ist, wird nicht gefolgt. Aufgrund der abweichenden Bewertung der Lärmsituation bzw. der zu ergreifenden Maßnahmen zwischen der Arbeitshilfe Bebauungsplanung und der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) wurde zur Ermöglichung einer fachlich fundierten und damit rechtssicheren Abwägung der Sachlage das für planungsrechtliche Fragestellungen zuständige Referat 23 - Wohnen, Städtebaurecht - des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) angefragt. Mit E-Mail vom 16.06.2021 teilte diese folgendes mit: Die Fachbehörde sieht keine Notwendigkeit für eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan. Begründet wird die Einschätzung damit, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche erst ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE (65 dB(A)) notwendig werden. Im Weitern wird ausgeführt, dass für den Fall, dass die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lärmwerte prognostiziert, die unterhalb dieser Schwelle liegen, keine zwingende Notwendigkeit für eine entsprechende Festsetzung im Be-

bauungsplan besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Gemäß Lärmgutachten werden im Maximum lediglich in einem Geschoss (1. OG) der nahe der Einmündung der Elisabethstraße in die Hegermühlenstraße zulässigen Bebauung Pegel von 63 dB(A) erreicht. In den übrigen Ebenen der der Elisabethstraße zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche liegen Pegel von lediglich max. 62 dB(A) an, alle sonstigen Pegel liegen darunter.

Ergänzender Hinweis:

Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten im Allgemeinen bei der Ausweisung von Außenwohnbereichen bei einer durch den Verkehrsweg gegebenen hohen Lärmbelastung alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens (Abwägung) möglichen planerischen Mittel im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschöpft werden. Für offene Außenwohnbereiche, bei denen ohne die Ausschöpfung aller planerischen Mittel bereits zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens eine Lärmbelastung vorliegt, die den Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart überschreitet, würde sich im Falle eines künftig möglichen Ausbaus der Lärmquelle (z. B. Kommunale, Landes- oder Bundesstraße) bei einer gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegenden wesentlichen Änderung dadurch ggf. bereits per se dem "Grunde nach" ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers des Außenwohnbereichs gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges (Kommune, Land, Bund) ergeben.

Keine Änderung, zum Urteil des VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/0, dessen Entscheidungsgründe in der Stellungnahme des LfU auf den vorliegenden Fall des Bebauungsplans 62/18 übertragen werden, führt das Referat 23 des MIL aus, dass diese Entscheidung in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung lediglich als Begründung dient, wieso die Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erst ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig werden.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Die angegebenen Verkehrszahlen von 4.092 und 3.352 Kfz/24h DTV $_{\rm w}$ aus der Tabelle Verkehrsmengen – maximal (inkl. B-Planverkehr); Kapitel 1.5.1 Straßenverkehrslärm sind der, als Quelle angegebenen, verkehrstechnischen Stellungnahme (aktuellste Version mit dem Stand vom 02.05.2019) nicht zu entnehmen. Auch die Kfz-Zahlen von 292 und 226 Kfz der "zusätzlichen Verkehre B-Plan 62/18 und 42-08" aus der Tabelle von S. 8 konnten in der dort genannten Quelle nicht konkret zugeordnet werden. Diese Zahlen sind aufgrund der fehlenden Belegbarkeit nicht belastbar. Eine eindeutige Zuordnung der Zahlen muss durch eine eindeutige Quellenangabe oder durch Erläuterungen im Text nachgebessert werden.

Keine Änderung, die als nicht möglich angemahnte Zuordnung der verwendeten Verkehrszahlen ist nicht nachvollziehbar. Sowohl die Ausgangsverkehre als auch zusätzliche Verkehre sind aus den angegebenen Quellen eindeutig ersichtlich. Nachfolgend werden zum besseren Verständnis noch einmal die Quellen mit den entsprechenden Seitenzahlen sowie die Ausschnitte aus den genannten Quellen aufgeführt:

Quelle: *Verkehrstechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 an der Elisabethstraße / Hegermühlenstraße in Strausberg, Tab .1-4 Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft

- 1) Bestehendes Verkehrsaufkommen. Seite 5 Tabelle 1-4 oder Seite 2 Tabelle 1-1
- **Verkehrstechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan 62/18 an der Elisabethstraße / Hegermühlenstraße in Strausberg, Anlagenband 4.2, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft
- 4.2 Zukünftiges Verkehrsaufkommen Anlagen Seite 31 (unten)

Die detaillierte Verteilung der o.g. Verkehrsdaten wurde auf Grundlage der baulichen Situation (Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage) vorgenommen (siehe dazu B-Plan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße", Schalltechnische Untersuchung, ISU Plan, Berlin Juli 2020, Seite 8).

Hinweis zum Urteil des VGH Hessen 4 C 327/09 vom 22.04.2010:

Das Urteil des VGH Hessen 4 C 327/09 vom 22.04.2010 ist mit Beschluss des BVerwG vom 23.09.2010 – 4 BN 31.10 wirkungslos, da die Antragstellerin in dem verhandelten Fall ihren Normenkontrollantrag zurückgezogen hat.

Kenntnisnahme, das Referat 23 des MIL führt in seiner Einschätzung der Stellungnahme des LfU aus, dass unbeschadet der Tatsache, dass das Urteil wirkungslos geworden ist, es auch keine direkte Bindungswirkung für das Land Brandenburg entfaltet. Eine entsprechende Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg ist der Behörde jedenfalls momentan nicht bekannt und könnte ggfs. von der Auslegung des VGH Hessen abweichen.

2.6.4 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Trotz der geschützten Lage im Landschaftsschutzgebiet kann sich, durch Begrünungsmaßnahmen, Pflanzung und anschließendem dauerhaftem Erhalt von Bäumen und Büschen entlang der Hegermühlen- und Elisabethstraße sowie entlang der zukünftigen Fuß- und Radwegverbindung auf der ehemaligen westlich anschließenden Bahntrasse, diese Fläche in besonderer und vorbildlicher Weise für den umweltbewussten und nachhaltigen Wohnungsbau anbieten. Erwartet wird ein lebendiges und attraktives Stadtquartier, das sich in die Stadt einfügt und auf kurzem Weg mit dem Stadtzentrum verbunden ist.

Berücksichtigung, der Vorhabenträger wird die bauliche Herstellung eines Geh- und Radweges an der Hegermühlenstraße übernehmen. Außerdem leistet er eine finanzielle Beteiligungan der Herstellung der innerstädtischen Fahrradstraße auf der ehemaligen Gleistrasse jeweils entlang des östlichen bzw. westlichen Geltungsbereichs. Beide Punkte wurden bereits im städtebaulichen und Erschließungsvertrag geregelt. Auf diese Weise können eine attraktive radtechnische Erschließung des Plangebietes und attraktive Begrünungsmaßnahmen hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets wurde die Anregung bereits berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17) sind Inhalt des Bebauungsplans). Der Baumbestand in Strausberg ist u.a. durch andere geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Baumschutzsatzung) unter Schutz gestellt. Ein darüberhinausgehender Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren resultiert daraus nicht.

Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität

Direkt an das Baugebiet anschließend soll, laut Beschluß der Stadt Strausberg, auf einer ehemaligen Bahntrasse eine Grünverbindung mit Rad- und Fußweg entstehen. Dies wird eine deutliche Attraktivitätssteigerung.-auch für dieses Stadtquartier- bedeuten. Für diese Attraktivitätssteigerung muss der Investor unbedingt gewonnen werden.

Berücksichtigung, der Anschluss des Baugebietes an den geplanten Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse ist auch mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Anschluss an den zukünftigen Geh- und Radweg auf der ehemaligen Gleistrasse ist somit sichergestellt. Die Hinweise sind durch die Stadtverwaltung Strausberg berücksichtigt und im Rahmen des städtebaulichen und Erschließungsvertrags mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt worden.

Dadurch können grüne Randbereiche, Kinderspielplätze, Sitzbänke und ansprechende Verbindungswege für Fahrradfahrer und Fußgänger in die Innenstadt bzw. Einkaufszentren entlang der Vorhabenfläche geschaffen werden.

Dies entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Strausberg im Bereich der modernen Stadtentwicklung und fördert die dringend notwendige umweltschonende Mobilität. Die Nachhaltigkeitsziele sind durch **eine geeignete Anbindung** der geplanten Siedlung an diese Fußund Radwegeverbindung, sowie auf der Vorhabenfläche, zum Bespiel durch sichere Fahrradabstellanlagen und Stromanschlüsse für E-Bikes, zu unterstützen. Eine Einzäunung des Vorhabengebietes ist, um die Fuß- und Radwegeverbindung nicht einzuschnüren, unbedingt zu vermeiden.

Berücksichtigung, der Bebauungsplan enthält bereits Bestimmungen, die zur Attraktivitätssteigung beitragen, wie bspw. grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17). Die Durchwegung wird durch ein Geh- und Fahrrecht auf der Planstraße sowie im Bereich des südlichen Plangebiets planungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis eines Spielplatzes ergibt sich aus der Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg. Im Bebauungsplan ist hierfür ebenfalls eine Fläche planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus beteiligt sich der Vorhabenträger finanziell an der Herstellung der Fahrradstraße auf der ehemaligen Gleistrasse in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wurde zur Herstellung eines Radweges im Bereich der Hegermühlenstraße vertraglich verpflichtet. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag eingeflossen. Die darüberhinausgehende Gestaltung des Plangebiets, insbesondere die Art und der Umfang von Fahrradabstellanlagen, obliegt dem Vorhabenträger im Rahmen der Bauausführung. Die Hinweise werden an ihn weitergegeben. E-Bikes werden in der Regel über mobile Akkus und haushaltsübliche Stromanschlüsse versorgt. Zusätzliche technische Einrichtungen sind dafür in der Regel nicht erforderlich. Ein Verbot der Einzäunung des Privatgrundstücks ist planerisch unangemessen und soll nicht erfolgen. Die Gewährleistung der Wegeverbindung ist verbindlich gesichert, eine "Einschnürung" der Funktionalität erfolgt nicht.

Besonders geschützte Arten

Auf der Vorhabenfläche ist mit Sicherheit mit dem Vorkommen geschützter Arten, zum Beispiel von Zauneidechsen, Blindschleichen und Ringelnattern zu rechnen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises sind geeignete Maßnahmen zum Absuchen und Umsiedeln der geschützten Arten, vor Beginn der Maßnahme und bei dafür günstiger Witterung, vorzusehen.

Berücksichtigung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet, das als gesonderter Beitrag zur Begründung vorliegt.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung verbleiben die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Weiterhin wurden bei Begehungen Nester von besonders geschützten hügelbauenden Waldameisenart entdeckt.

Hinsichtlich der Brutvögel wird laut Artenschutzfachbeitrag durch eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) vermieden, dass Jungvögel bzw. Gelege der im Bereich des Bebauungsplans vorkommenden Brutvogelarten Blaumeise und Goldammer zu Schaden kommen. Im städtebaulichen und Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet notwendige Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen. Für die höhlenbrütende Brutvogelart Blaumeise sind gem. Bestimmung der uNB zwei neue Nistkästen/Niststeine an geplanten Wohngebäuden anzubringen, so dass der Verlust der Fortpflanzungsstätte vermieden wird. Die Anbringung der Nistkästen/Niststeine wurde im städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt und erfolgt im Rahmen der Errichtung der Gebäude. Das Anbringen der Ersatznistkästen sowie der Nachweise zur Anbringung sind im Baugenehmigungsverfahren der uNB nachzuweisen.

Laut Artenschutzfachbeitrag wird zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Zauneidechsen bei der Baufeldfreimachung die Population vorab abgefangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Kompensationsmaßnahme) umgesiedelt. Dieses befindet sich in örtlichem Satzungsexemplar nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bezug am Mondsee. Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgte ab dem 09.04.2020 und wird derzeit mit rückläufigen Abfangzahlen noch durchgeführt. Ein Abschluss ist für den Spätsommer/Herbst 2021 zu erwarten. Bei Beachtung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art im Bezugsraum der Planung und auf übergeordneter Ebene zu befürchten, so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Der Antrag auf Aussetzung lebend gefangener Zauneidechsen vom 12.11.2019 im Rahmen des Vollzugs des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) -Genehmigung nach § 40 BNatSchG zum Aussetzen von Tieren- ist mit Bescheid vom 02.12.2019 des LfU Brandenburg, Abt. Naturschutz, genehmigt worden. Der Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Absammeln von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 30.12.2019 ist von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2020 genehmigt worden. Die erforderlichen verbindlichen Regelungen aller Bestandteile der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie in den Gestattungsvertrag eingeflossen. Der Baubeginn kann frühestens mit Freimeldung des Fachbüros, welches für das Absammeln der Tiere im Geltungsbereich beauftragt wurde, an die uNB des Landkreises erfolgen.

Der Umsiedlung der Ameisen wurde mit den Bescheiden vom 03.08.2020 und 05.08.2020 auf Grundlage der entsprechenden Anträge vom 08.07.2020, 22.07.2020 und 04.08.2020 durch die uNB ebenfalls zugestimmt. Die Umsiedlung erfolgte auf eine Fläche entlang der Ostseite der S-Bahntrasse zwischen Rehfelder Straße und Mondsee, da sie bezüglich Besonnung und Bodenbeschaffenheit ähnliche Charakteristika zum jetzigen Standort aufweist. Die geltenden Regelungserfordernisse sind ebenfalls in den städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie Gestattungsvertrag eingeflossen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung der Ameisen sind abgeschlossen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat zur Stärkung des Landschaftswasserhaushaltes, aber auch zur Vermeidung von Überschwemmungen, **ausschließlich über den belebten Oberboden** auf dem Vorhabengebiet zu erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind dabei voll auszuschöpfen (Lage im Wasserschutzgebiet!). Der Untergrund von Sickerflächen, zum Beispiel Mulden, ist so herzurichten, dass sich eine gute Versickerungsfähigkeit einstellt. Verdichtungen und Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Trümmerschutt, im Untergrund befindliche Bauwerke usw., sind zwingend auszuschließen.

Berücksichtigung, Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg und der WSG-Verordnung des Wasserschutzgebiets Strausberg). Im Weiteren ist für den Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das eine Kombination aus Mulden-Rigolenelementen, Versickerungsmulden und Füllkörper-Rigolen vorsieht. Darüber hinaus wird das Regenwasser auf der privaten Verkehrsfläche mit Hilfe von wasserdurchlässigem Pflaster versickert. Die Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Entwässerungskonzeptes wurde von der unteren Wasserbehörde mit Mail vom 26.03.2019 bereits bestätigt. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

Hinweise zum Schutz von Natur, Umwelt und Landschaft

a) Das Vorhaben darf das Landschaftsbild nicht mehr als erforderlich beeinträchtigen. Durch Pflanzungen von Bäumen, Hecken und z.B. geeignete Fassadenbegrünung, -gestaltung, Gründach etc. ist der durchaus erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern.

Berücksichtigung, die Hinweise wurden bereits teilweise im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 17) sind Bestandteil der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans.

b) Die Anlage von Hochborden von mehr als 3 cm Höhe ist zum Schutz von Kleintieren und Amphibien nicht zulässig. Damit werden die durch die Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in die Tierwelt (Schutzgut "Arten und Biotope") gemindert.

Keine Änderung, die Regelung derartiger kleinteiliger Details der Ausführungsplanung sollen hier nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein. Die Hinweise werden im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung geprüft.

c) Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten und haben eine Bodenfreiheit/ einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufzuweisen/einzuhalten.

Berücksichtigung, die Hinweise wurden bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 19 enthält eine Bodenfreiheit/ einen Mindestabstand von Einfriedungen vom Boden von 15 cm.

d) Zum Schutz von Kleintieren gegen Hineinfallen sind Schächte und Becken mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1cm dauerhaft abzudecken oder mit mindestens 10cm hohen Sockeln einzufassen.

Keine Änderung, die Ausführungsplanung technischer Anlagen soll hier nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sein. Der Vorhabenträger wird über die Inhalte der Stellungnahme informiert.

e) Eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Versickerung von Regenwasser hat ausschließlich durch Versickerung über den belebten Oberboden (z. B. in Mulden) zu erfolgen. Die Einleitung in die Regenwasserkanalisation oder in Rigolen ist zu vermeiden (Maßnahme zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes, Schutz des Straussees).

Berücksichtigung, die Hinweise zur Befestigung wurden bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 13 enthält Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben aus geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg und die WSG-Verordnung des Wasserschutzgebiets Strausberg) und aus dem für den Bebauungsplan erarbeiteten und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzepts.

f) Glasfronten und Glasdächer etc. sind so zu errichten, dass das Anprallen von Vögeln (Vogelschlag) vermieden wird. Der Schutz von Vögeln und Insekten vor künstlichen Lichtquellen (Laternen, Außenleuchten etc.) ist sicherzustellen. Der Schutz ist durch nachfolgende Maßnahmen sicherzustellen:

Lichtquellen sind nur dort zu betreiben, wo sie erforderlich sind. Lichtquellen sind nur in der benötigten Intensität zu betreiben, Beleuchtung nur von oben nach unten mit möglichst niedriger Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind nur vollständig geschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchten muss unter 60 Grad Celsius betragen. Insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Schutzgebieten und Biotopen ist der Einbau von Zeitschalt- uhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern vorzusehen. Insgesamt sollte eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung erfolgen.

Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen:

Weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten

Empfehlung: Es sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelblichem Licht verwendet werden bzw. Leuchtdioden mit warmweißer Lichtfarbe ((2700-3000 Kelvin).

Kenntnisnahme, Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sollen zu den aufgeführten Punkten keine verbindlichen Regelungen im B-Plan erfolgen. Die vom Einwender vorgetragenen Hinweise für künstliche Lichtquellen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Sie betreffen die Umsetzung der Planung. Eine Festsetzung von Lampen-Arten im Bebauungsplan ist darüber hinaus nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebiets schafft. Mit gewerbetypischen Glasfassaden oder Lichtquellen ist nicht zu rechnen. Die Realisierung von Glasfronten, Glasdächern und Lichtquellen erfolgt nach den allgemein öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

g) Vorhandene Ameisenbauten oder Insektennester (zum Beispiel von Erdbienen, Hummeln etc.) sind in geeigneter Weise durch ein Fachbüro umzusetzen.

Berücksichtigung, wie bereits eingangs der Stellungnahme dargelegt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erarbeitet worden. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurden die Artengruppen Brutvögel und Zauneidechse bestimmt, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Im Rahmen der Aktivitäten zum Absammeln der Zauneidechsen (von der unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2020 genehmigt und im Zeitraum vom 09.04.2020 bereits durchgeführt, derzeit mit rückläufigen Abfangzahlen noch andauernd) sind insgesamt drei Ameisennester entdeckt worden, deren Umsetzung auf Grundlage von entsprechenden Anträgen vom 08.07.2020, 22.07.2020 und 04.08.2020 durch die uNB mit den Bescheiden vom 03.08.2020 und 05.08.2020 zugestimmt wurde. Als Standort der Neuansiedlung ist eine Fläche entlang der Ostseite der S-Bahntrasse zwischen Rehfelder Straße und Mondsee favorisiert worden, die bezüglich Besonnung und Bodenbeschaffenheit ähnliche Charakteristika zum jetzigen Standort aufweist. Die Maßnahme ist bereits abgeschlossen. Die geltenden Regelungserfordernisse sind ebenfalls in den geschlossenen städtebaulichen und Erschließungsvertrag sowie Gestattungsvertrag eingeflossen.

Des Weiteren sieht das Artenschutzgutachten für den Verlust des nachgewiesenen Quartiers der Blaumeise (Höhlenbrüter) im Plangebiet vor, neue Nistmöglichkeiten zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der uNB (vgl. Lfd. Nr. 2 auf Seite 6) im Rahmen der Behördenbeteiligung soll die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Blaumeise im Verhältnis von 1:2 kompensiert werden. Die Anzahl der anzubringenden Ersatznistkästen wurden im städtebaulichen und Erschließungsvertrag vereinbart. Die Anbringung erfolgt gem. Artenschutzfachgutachten an dem geplanten Wohngebäude in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs, da keine geeigneten älteren Bäume zum Aufhängen von Nistkästen im Geltungsbereich verbleiben. Die Nistmöglichkeiten sind in Richtung Südost auszurichten und in einer Höhe von ca. 3 m anzubringen.

h) Eine ökologische Baubetreuung ist für die Dauer der Baumaßnahme vorzusehen.

Berücksichtigung, im städtebaulichen und Erschließungsvertrag ist eine ökologische Baubetreuung verbindlich vereinbart worden.

i) Baugruben sind gegen das Hineinfallen von Tieren zu sichern bzw. so zu errichten, dass über entsprechende Flachstrecken die Tiere selbst wieder aus der Grube gelangen können.

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, die Forderungen haben für das Bauleitplanverfahren keine Relevanz. Die Berücksichtigung erfolgt während der Bauphase und ist Gegenstand der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert.

j) Die Vorhabenfläche ist so zu sichern (z.B. durch geeignete Absperrungen), dass Tiere aus dem umgebenden Naturraum nicht auf die Baustelle gelangen und verletzt oder getötet werden können.

Berücksichtigung, wie bereits dargelegt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erarbeitet worden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden mit der uNB des Landkreises abgestimmt, z.T. bereits durchgeführt und fließen in die weitere Planung ein. Beispielsweise wurde ein Schutzzaun errichtet um das Wiedereinwandern von Zauneidechsen auf die Vorhabenfläche zu verhindern.

k) Um keine Brutvögel zu stören, dürfen Fällungen grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten dürfen nicht zerstört werden. Vor Fällungen sind artenschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen. Auf dem Grundstück und am geplanten Gebäude sind geeignete Nistmöglichkeiten (Ersatz für vorhandene Brutstätten) und für Gebäudebrüter (insbesondere Fledermäuse) vorzusehen.

Keine Änderung, der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Im geschlossenen städtebaulichen und Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger notwendige Gehölzrodungen und Baufeldräumung in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen sowie zum Anbringen von Nistmöglichkeiten auf Grundlage der Stellungnahme der uNB für die betreffenden Vogelarten.

f) Es ist eine angemessene Bepflanzung der Vorhabenfläche, ausschließlich mit Insekten- und Vogelschutzgehölzen, vorzusehen.

Berücksichtigung, für die Auswahl geeigneter Pflanzen existieren unterschiedliche Maßstäbe. Die Pflanzliste des Bebauungsplanentwurfs 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 wie Wasserknappheit, Verkehrssicherheit) für die Pflanzung im Plangebiet geeignet sind. Teilweise handelt es sich dabei um Insekten- und Vogelschutzgehölze. Darüber hinaus regelt die TF Nr. 17, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mind. mit Rasen einzusähen sind.

m) Der Oberboden ist zu schützen und nach Beendigung der Baumaßnahme erneut auf den Freiflächen der Vorhabenfläche aufzubringen. "

Kenntnisnahme, der Hinweis wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Im Rahmen des städtebaulichen und Erschließungsvertrags wurde der Vorhabenträger verpflichtet, nach

Abschluss der Baumaßnahme den zwischengelagerten und wiederverwendbaren Boden innerhalb der Freiflächen wieder aufzubringen.

Die Verbände bitten um Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren."

Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendeter Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung) und dass ein Fachgutachten bzw. eine Dokumentation durch die ökologische Baubegleitung erstellt wird, beantragen wir auf der Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.

Kenntnisnahme, die Hinweise und Bedenken wurden in die Abwägung eingestellt. Der Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB stellt die abschließende Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände erhält nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis zum Umgang mit ihrer Stellungnahme. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Die Inhalte ggf. vorhandener Bescheide und die ökologische Baubegleitung können bei Bedarf beim Vorhabenträger eingesehen werden.

2.6.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Allgemeine Ergänzung der Begründung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Allgemeine Ergänzung der Begründung zum Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks:

- Mitteilung über das Inkrafttreten und digitale Übermittlung der Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie der Satzung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (gl5.post@gl.berlin-brandenburq.de) nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Strausberg.
- Übergabe der Bekanntmachung des Bebauungsplans und von shape-Dateien für das Planungsinformationssystems (PLIS) des Landes Brandenburg über die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (gl5.post@gl.berlin-brandenburq.de) nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Strausberg.

V Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)³
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)⁴
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBI. I/20, [Nr. 44], S. 9)

³ Das BauGB (BGBI. I S. 1802) ist am 14. Juni 2021 novelliert worden. Gemäß § 233 BauGB gelten Überleitungsvorschriften. Beim BauGB kann die Anwendung der zur Einleitung geltenden Rechtsvorschriften erfolgen, soweit nichts anderes bestimmt wird. Aus diesem Grund weisen die entsprechenden Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung wie in der Begründung die bisherigen "alten" Fassungen auf.

⁴ Die BauNVO (BGBI. I S. 1807) ist am 14. Juni 2021 novelliert worden. Gemäß § 25 BauNVO gelten Überleitungsvorschriften. Die Anwendung der neuen BauNVO ist erforderlich, wenn der Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht erfolgt ist. Da die Offenlage für den Bebauungsplan 62/18 jedoch bereits im Zeitraum vom 03.05.2021 bis einschl. 09.06.2021 durchgeführt worden ist, weisen die entsprechenden Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung wie in der Begründung die bisherigen "alten" Fassungen auf.

VI Anlagen

A Textliche Festsetzungen und Hinweise

Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" der Stadt Strausberg

Art der Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende Höchstmaße in Metern über der festgesetzten Bezugshöhe:

Festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse II IV Max. zulässige Oberkante (OK) 7,0 m 13,0 m

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzte Oberkante bis zu 2,0 m überschreiten.

Die Bezugshöhe wird auf 71,5 m über NHN festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,5 entspricht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

 Nicht überdachte Stellplätze sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und zwischen den der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zugewandten Baugrenzen und der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.

 Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa 1) und innerhalb der mit e-f-g-h-e gekennzeichneten Fläche zulässig.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO
- 5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien der Hegermühlenstraße und der Elisabethstraße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Einfriedungen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

6. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b-c-d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 6,0 m zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 9. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 10. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung L1 müssen entlang der Elisabethstraße und der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 37 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 11. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung L2 und L3 müssen entlang der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R' w,res nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 34 dB aufweisen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 12. Eine Minderung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 festgesetzten Bauschalldämmmaße ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Müll- und Trafostandorte, Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind sowie Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 2 BauGB

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche durch Hauptbaukörper mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss mindestens 6,0 m² betragen und offen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Es wird die Verwendung von kleinkronigen Arten der Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gestalterische Festsetzungen

- 18. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung (G) das oberste zulässige Vollgeschoss (IV) als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Dabei müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens drei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO
- 19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO
- 20. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoß zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf maximal 1,0 x 1,0 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

21. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1 f) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 7 BbgBO

Pflanzliste

Für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Apfel Malus spec.

Bergahorn Acer pseudoplatanus Hainbuche Carpinus betulus Mehlbeere Sorbus aria

Pflaume Prunus domestica Rotdorn Crataegus laevigata Betula pendula Sand-Birke Sauer-Kirsche Prunus carasus Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia Spitzahorn Acer platanoides Stieleiche Quercus robur Weide Salix spec Winter-Linde Tilia cordata Zierkirsche Prunus spec.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittel und Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Fundstellen sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen (Tiefbau) kann auf dem ehemaligen Altlastenstandort ein Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) ist zwingend notwendig. Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, sind diese gemäß §§ 29, 30 u. 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.

Bodendenkmale

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). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich dieses 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.

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig 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.

Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" der Stadt Strausberg

Satzungsexemplar nach § 9 Abs. 8 BauGB

Nie<u>derschlagswassersatzung</u>

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

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

Wasserschutzgebiet (WSG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Strausberg (GVBI.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

DIN 4109

Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - wird in der Stadtverwaltung Strausberg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

B Städtebauliches Konzeptbeispiel Bebauungsplan 62/18



Objektbezogener Außenanlagenplan, o.M., FUCHSHUBER ARCHITEKTEN GMBH, Stand: 01.02.2021

C Entwässerungskonzept



Entwässerungskonzept 1. Überarbeitung (Lageplan) zum Bebauungsplan Nr. 62/18 "Wohnen an der Elisabethstraße" der Stadt Strausberg, Walter Landschaftsarchitekten, Stand: September 2020