## Stadt Strausberg



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 55/14

"Garzauer Straße"

(Begründung zur Satzungsfassung)

## Stand:

August 2022

(redaktionell ergänzt am 27.01.2023 zum Punkt 2.5. Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet")

## Teil I

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55/14 "Garzauer Straße"

#### Betreuung

Stadtverwaltung Strausberg

Hegermühlenstraße 58

15344 Strausberg

Fachbereich Technische Dienste

Fachgruppe Stadtplanung

## Bearbeitung Bebauungsplan

**BÜrO STADTLANDPROJEKTE** 

Georg Balzer, Dipl. Ing., Bauassessor

Greifswalder Straße 200

10405 Berlin

Fon: 030 440 508 66

mail@stadtlandprojekte.de

## Bearbeitung Umweltbericht

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Planung + Umwelt Berlin

Bearbeitung: Luise Hückstädt (Dipl. Landschaftsökologin)

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Fon: 030 477 50614

info.berlin@planung-umwelt.de

## Inhalt

1.	. Planu	ngsgegenstand	6
	1.1. PI	anungsanlass und Erfordernis	6
	1.2. Er	ntwicklung der Planungsüberlegungen	6
	1.3. PI	angebiet	7
	1.3.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
	1.3.2.	Städtebauliche Einordnung	7
	1.3.3.	Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung	7
	1.3.4.	Verkehrsanbindung	9
	1.3.5.	Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten	10
	1.3.6.	Soziale und technische Infrastruktur	10
	1.3.7.	Immissionen	12
	1.3.8.	Kampfmittelbelastung	13
	1.3.9.	Altlasten	13
	1.3.10	). Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
2.	. Plane	rische Ausgangssituation	15
	2.1. Ra	aumordnung, Landes- und Regionalplanung	15
	2.2. Fl	ächennutzungsplan (FNP)	17
	2.3. La	ındschaftsplan	17
	2.4. Be	ebauungspläne in der näheren Umgebung	18
		ndschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald	
		tegriertes Stadtentwicklungskonzept	
3.	. Planir	halt	211
	3.1. PI	anungsziele und städtebauliche Konzeption	21
	3.2. Ui	nweltbericht	233
	3.3. PI	anungsrechtliche Festsetzungen	233
	3.3.1.	Art der baulichen Nutzung	23
	3.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	277
	3.3.3.	Nebenanlagen und Stellplätze	29
	3.3.4.	Verkehrsflächen	30

	3.3	3.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	
			von Natur und Landschaft	31
	3.3	3.6.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	32
	3.3	3.7.	Flächen für Wald	32
	3.3	3.8.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetze	33
	3.3	3.9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	
			und sonstigen Bepflanzungen	33
	3.3	3.10.	Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen	33
	3.4.	Zu	ordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	34
	3.5.	Ва	uordnungsrechtliche Festsetzungen	35
	3.5	5.1.	Werbeanlagen	355
	3.5	5.2.	Einfriedungen	35
	3.5	5.3.	Genehmigungsfreie Vorhaben	36
	3.6.	Flä	chenbilanz	377
	3.7.	Na	chrichtliche Übernahmen	38
	3.7	7.1.	Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	37
	3.7	7.2.	Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)	37
	3.7	7.3.	Baudenkmale	38
	3.8.	Hir	weise	39
	3.8	3.1.	Bestehende Telekommunikationsleitungen	39
	3.8	3.2.	Bestehende Stromleitungen	39
	3.8	3.3.	Kampfmittelverdachtsgebiet	40
	3.9.	Sa	tzung der Stadt Strausberg	40
4.	Stä	ädte	baulicher Vertrag, planergänzende Regelungen	41
5.	Au	swir	kungen des Bebauungsplans	43
	5.1.	Stä	dtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen	43
	5.2.	Au	swirkungen auf den Verkehr	433
	5.3.	Au	swirkungen auf Natur und Landschaft, Umweltprüfung / Umweltberic	ht . 44
	5.4.	Au:	swirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionspla	anung
6.	Ve	rfah	ren	477
	6.1.	Pla	nungsanzeige / Anfrage nach den Zielen der	

	Rau	umordnung und Landesplanung4	177
6.2.	. Auf	fstellungsbeschluss4	177
6.3.	. Frü	ıhzeitige Behördenbeteiligung4	177
6.4.	. Frü	ıhzeitige Bürgerbeteiligung4	188
6.5.	. För	rmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange 4	188
6.6.	. För	mliche Beteiligung der Öffentlichkeit	49
6.7.	. Sch	nlussabwägung	49
7. V	Vesen	tliche Rechtsquellen und Literatur	50
7.1.	. Bur	ndesgesetze und Verordnungen5	500
7.2.	. Lar	ndesgesetze5	511
7.3.	. Ort	srecht	51
8. A	nhan	g / Anlagen	52
8.1.	. Tex	xtliche Festsetzungen	52
8	.1.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	52
8	.1.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	56
8.2.	. Pfla	anzliste5	577
8.3.	. Na	chrichtliche Übernahmen	58
8	.3.1.	Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	58
8	.3.2.	Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)	58
8	.3.3.	Baudenkmale	58
8.4.	. Hin	weise5	588
8	.4.1.	Bestehende Telekommunikationsleitungen	58
8	.4.2.	Bestehende Stromleitungen	59
8	.4.3.	Kampfmittelverdachtsgebiet	59
8	.4.4.	Satzungen der Stadt Strausberg	59

## 1 Planungsgegenstand

## 1.1. Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Entwicklung eines Teilbereichs der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post der DDR in der Stadt Strausberg zu einem Gebiet mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum, das über die Bestandsnutzungen hinausgeht. Das 3,56 ha große Plangebiet ist baulich mit Gebäuden geprägt, die zu Beginn der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts in einem Zug errichtet wurden. Lediglich das während der Planerstellung leerstehende Gebäude am Westrand des Plangebiets ist älteren Datums. Das Plangebiet ist dreiseitig von Waldflächen umgeben.

Mit der Projektierung der Bestandsgebäude der ehemaligen Fernmeldezentrale wurde 1979 begonnen. Die heute vorhandenen Gebäude wurden bis 1984 in Betrieb genommen. Die oberirdischen Anlagen wurden als Dienstgebäude der Deutschen Post mit diversen Versorgungsgebäuden errichtet. Nach der Aufgabe der Anlagen 1995 übernahm die Deutsche Telekom das gesamte Gelände und nutzte es bis 2008 als regionalen Servicestützpunkt. Nach der Aufgabe der Telekommunikationsnutzung erfolgte die Veräußerung an Privatpersonen.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Daher ist für die geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit Wohnen, eingeschränktem Gewerbe sowie Mischnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen ist eng mit der Entwicklungsgeschichte des Areals verknüpft. Nach dem Erwerb des Geländes von der Deutschen Telekom entwickelte der neue Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Strausberg zunächst eine umfassende Vision von einer Entwicklung des gesamten Areals. Dabei sollten unter anderem zahlreiche Sondergebiete im durch Wald geprägten Bereich des Gebiets entstehen. Unter diesen Prämissen wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55/14 "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" eingeleitet. Durch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Hürden dieser umfassenden städtebaulichen Neuordnung sichtbar. So gab es zahlreiche Themenfelder, deren Abarbeitung sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als sehr bzw. zu umfangreich herausstellten.

Entsprechend dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde der Geltungsbereich im Jahr 2016 auf den bereits weitgehend baulich genutzten Teil reduziert und die Festsetzungstiefe an die eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB angepasst. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde ebenfalls von Bebauungsplan Nr. 55/14 "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" zu Bebauungsplan Nr. 55/14 "Garzauer Straße" gekürzt, da die Altlandberger Chaussee nun nicht mehr betroffen war.

## 1.3. Plangebiet

## 1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 396 (tlw.), 433, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 473, 499<sup>1</sup> der Flur 8 der Gemarkung Strausberg. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt 3,56 ha und ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch eine Linie, die die Punkte A, B, C und D auf der Planzeichnung des Bebauungsplans, jeweils gerade miteinander verbindet und über das Flurstück 396, Flur 8 der Gemarkung Strausberg verläuft.
- Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die s\u00fcdliche Grenze des Flurst\u00fccks 474 und an das Flurst\u00fcck 465 durch eine Linie, die die Punkte D, E, F und G auf der Planzeichnung des Bebauungsplans miteinander verbindet an.
- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die östlichen Grenzen der Flurstücke 465 und 469 durch eine Linie, die die Punkte G, H, I und J auf der Planzeichnung des Bebauungsplans miteinander verbindet. Diese Linie verläuft grundsätzlich gerade, schließt jedoch Teile eines Bestandsgebäudes sowie einer überwachsenen, betonierten Fläche mit ein, was in diesem Bereich eine Ausbuchtung um ca. 10,0 m nach Westen ergibt.
- Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die nördliche Grenze des Flurstücks 800 der Flur 9 der Gemarkung Strausberg.

## 1.3.2. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, in erschlossener Lage an der Garzauer Straße. Südlich wird der Geltungsbereich von der Garzauer Straße begrenzt. Unmittelbar südlich anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und das Neubaugebiet zum Bebauungsplan Nr. 43/08 "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße" mit zweigeschossigen Wohnhäusern. Der restliche Geltungsbereich ist von Wald umgeben. Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und eine maximale Breite von ca. 280 m in Ost-West-Richtung. Das Gelände steigt sanft von 62,5 m (DHNN92) im Westen auf 68,0 m (DHNN92) im Osten. Der höchste Punkt findet sich bei 68,8 m (DHNN92) auf einer Aufschüttung im Nordwesten.

Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich im Wohngebiet Hegermühle in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 Metern (Nahversorger, Drogeriemarkt).

#### 1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet befinden sich elf, zum Teil vom Vorbesitzer Deutsche Telekom AG sanierte Bestandsgebäude. Die Gebäude befinden sich, mit Ausnahme des westlichen Gebäudes mit Satteldach (Gebäude Nr. 1, vgl. folgende Abbildung 1), in einem nutzbaren Zustand.

<sup>1</sup> Im Zuge des Verfahrens wurde im Mai 2022 das Flurstück 499 aus den Flurstücken 430 und 432 gebildet.

## Historische Entwicklung des Areals:

Im Jahr 1959 wurde im Strausberger Stadtwald auf dem Grundstück der Garzauer Str. 19 die sogenannte "Übertragungsstelle 1" als Netzknoten von der Deutschen Post der DDR errichtet. Die fernmeldetechnischen Anlagen wurden in einer bunkerartigen, zweigeschossigen Unterkellerung eines Einfamilienhauses untergebracht. Auf dem angrenzenden Grundstück der Garzauer Str. 20 wurde ab 1971 die "Übertragungsstelle 1/5" projektiert. Die Anlage wurde oberirdisch als Dienstgebäude der Deutschen Post mit diversen Versorgungsgebäuden, Küche, Garagen, Werkstätten und Wache angelegt und verfügte über eine eigene Wasserversorgung mit Reinwassergebäude, Wasserwerk, Wasseraufbereitungswerk sowie zwei Kläranlagen.

Nördlich des Plangebiets wurde unterirdisch der größte Bunkerbau der DDR auf einer Nutzfläche von ca. 8.500 m² als Nachrichtenbunker errichtet. Der Bau erfolgte im Rahmen des Ausbaus des Grundnetzes des staatlichen Fernmeldewesens der DDR sowie im Rahmen der Einrichtung des "Integrierten Stabsnetzes der Partei- und Staatsführung der DDR und der bewaffneten Organe", kurz "Sondernetz 1" genannt.

Abbildung 1: Bestandsgebäude



1 ehemalige "Übertragungsstelle 1", ein Vollgeschoss + Satteldach, ca. 330 m² Grundfläche (GR)	2 ehemaliges Wasserwerk, ca. 250 m² GR

3 ehemaliges Reinwassergebäude, ca. 30 m² GR	4 Hallengebäude, eingeschossig, ca. 950 m² GR	
5 Müll-/Fahrradschuppen, ca.70 m² GR	6 ehemalige Wache, 160 m² GR	
7 Verwaltungsgebäude, dreigeschossig, ca. 675 m² GR	8 ehemaliges Transformatorenhaus, ca. 90 m² GR	
9 Garagentrakt, eingeschossig, ca. 680 m² GR	10 Heizhaus, eingeschossig, ca. 230 m² GR	
11 Lagerschuppen, ca. 380 m²	12 Heizöllager (unterirdisch)	

<sup>13</sup> Zugangstunnel (unterirdisch)

Im Jahr 1984 wurde die Anlage in Betrieb genommen und sicherte als Übertragungsstelle der Deutschen Post der DDR die Bereitstellung aller Fernmeldeverbindungen in die Fern- und Ortsnetze. Für den Spannungsfall war sie als Führungsbunker für den Minister für Post- und Fernmeldewesen sowie für die Schaltorganisation des "Sondernetz 1" vorbereitet. Der offizielle Zugang zum Bunker erfolgte durch einen geschützten Kellertrakt im dreistöckigen Verwaltungsgebäude, der durch einen ca. 200 m langen Tunnel mit dem Bunker verbunden ist. Zudem wurde ein sog. Umschlaggebäude vor dem Bunkerbau errichtet, durch welches mittels eines Krans der Bunker bestückt werden konnte. Auf dem Hügel, der über der ca. 5 m mächtigen Betondecke des Bunkers aufgeschüttet wurde, wurde - vermutlich zur Tarnung - eine ca. 400 m² große Fläche überdacht. Das gesamte Gelände war aufwändig eingezäunt und in verschiedene Sicherheitszonen unterteilt.

Nach der Eigentumsübertragung an die Deutsche Telekom AG und der technischen Umstrukturierung des Fernmeldenetzes wurde der Bunker im Jahr 1995 stillgelegt und später verschlossen. Die oberirdischen Gebäude wurden zum großen Teil bis ca. 2008 als Verwaltungs- und Versorgungsbereiche für die Instandhaltung von Telefonzellen und bauliche Maßnahmen in der Region benutzt. Der Garagentrakt, das Verwaltungsgebäude, die ehemalige Küche und das Heizhaus wurden Mitte der 90er Jahre umfangreich saniert. Das Wasserwerk wurde entkernt, zeitweilig als Lagerraum genutzt und besitzt gegenwärtig eine bauordnungsrechtlich genehmigte Duldung als Theater, was auch der beabsichtigten künftigen Nutzung entspricht.

#### 1.3.4. Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Garzauer Straße. Diese grenzt in östlicher Richtung an das nahegelegene Großwohngebiet Hegermühle und führt in nördliche Richtung über die Ernst-Thälmann-Straße und die Berliner Straße in Richtung Altstadt bzw. in südliche Richtung über die Ernst-Thälmann-Straße in Richtung Vorstadt. In westlicher Richtung bindet die Garzauer Straße an die L 23 (Umgehungsstraße) an und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Nach ca. 14 km in südwestliche Richtung wird die Anschlussstelle "Berlin-Marzahn" an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Außenring) erreicht. Die Hauptstadt Berlin ist innerhalb von ca. 40 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle "Schlagmühle" der Strausberger Eisenbahn GmbH. Die Straßenbahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S-Bahn und Regionalbahnhof "Strausberg" im Süden. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 900 m befindet sich zudem die S-Bahnhaltestelle "Hegermühle" der Linie S 5 (Strausberg Nord – Berlin Westend). Die genannten öffentlichen Anschlussmöglichkeiten eröffnen durch ihre fußläufige Erreichbarkeit die Möglichkeit, ein autoarmes Wohn- und Arbeitskonzept im Plangebiet zu realisieren.

Mit dem Fahrrad ist der ca. drei Kilometer entfernte S-Bahn und Regionalbahnhof "Strausberg" in ca. 6 Minuten zu erreichen. Die Regionalbahn (Berlin – Küstrin) benötigt, vom Bahnhof "Strausberg" ausgehend bis zum Bahnhof Berlin-Lichtenberg, 18 Fahrminuten. Damit ist das Plangebiet auch für zukünftige BewohnerInnen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Berlin pendeln, attraktiv angebunden.

## 1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit "Ostbrandenburgische Platte". Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran schließt sich ein großer Waldgürtel an, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das waldund seenreiche, hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 4.000 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kesselland sowie die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet.

Die Bodenformen - sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte - sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen. Der Geltungsbereich stellt einen relativ ebenen Teil der ansonsten welligen bis flach-hügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen: Der Straussee befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet, der Bötzsee in westlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung.

Unmittelbar nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich große Mischwaldflächen in denen zentral eingelagert eine hügelartige Erhöhung, der ehemaliger Bunker mit wiesenartigem Bewuchs und einem umliegenden Monokultur-Kieferngürtel, ist.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung ist und in diese eingeflossen ist.

## 1.3.6. Soziale und technische Infrastruktur

#### **Soziale Infrastruktur**

Die Grundschule "Am Annatal" ist vom Geltungsbereich aus in ca. 900 m fußläufig in östliche Richtung zu erreichen. Nördlich von der Grundschule befinden sich die städtische KiTa "Tausendfüßler" und die KiTa "Spatzennest" der Arbeiterwohlfahrt.

#### **Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebiets ist umfangreicher Leitungsbestand vorhanden. Dabei verlaufen sowohl die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG als auch die Mittelspannungsstromleitungen der E.DIS AG größtenteils unter den geplanten Baugebieten. Entsprechend sind die Leitungsinhaber auf der dem B-Plan folgenden Baugenehmigungsebene zu beteiligen. Zur Veranschaulichung des Bestandes ist auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan eine Abbildung zum Leitungsbestand vorhanden (vgl. Nebenzeichnung Leitungsbestand auf der Planzeichnung). Diese besitzt Hinweischarakter, ist also nicht rechtsverbindlich. Im Folgenden wird auf die jeweiligen Medien und Sparten einzeln eingegangen.

#### Elektrizitätsversorgung

Die Liegenschaft ist an das Stromnetz angeschlossen. Das bestehende Netz kann unmittelbar erweitert werden, um künftige Vorhaben im gesamten Plangebiet mit Elektrizität zu versorgen.

#### Gasversorgung

Gasleitungen sind in der Garzauer Straße anliegend. Derzeit sind die Bestandsgebäude im GEe1 (Großhandel) sowie die beiden Bestandsgebäude im MI 3 (Verwaltungsgebäude und Garagentrakt) an das Gasnetz angeschlossen. Sofern künftig geplante Gebäude an das Gasnetz angeschlossen werden sollen, ist dies mit den dazu erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. zu klären.

## Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist trink- und schmutzwassertechnisch an den Leitungsbestand des Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) angeschlossen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen des WSE ist durch die Erweiterung bzw. den Ausbau des vorhandenen Leitungsbestandes möglich.

#### Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans kommt die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 zur Anwendung. In der Niederschlagswassersatzung ist festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Grundstücken dezentral zu versickern ist. Für das gesamte Plangebiet (Bestandsgebäude und die versiegelten Flächen) existiert eine Rigolenanlage, die von der Deutschen Telekom AG als Vorbesitzerin zwischen 1995 und 1998 baulich hergestellt wurde. Mögliche Neubauten bzw. Verkehrsflächen sind ebenfalls entsprechend der Anforderungen der Satzung auszustatten.

## Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet ist vollständig an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) sichergestellt. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Satzung<sup>2</sup> über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland geregelt. Für die Abfallentsorgung zuständig ist der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO).

#### 1.3.7. Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete sowie der im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen ist zur planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) und Konfliktbewältigung eine Schalltechnisches Untersuchung<sup>3</sup> erarbeitet worden. Der Untersuchungsumfang der Schalltechnischen Untersuchung ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, im Vorfeld abgestimmt worden. Im Rahmen der Untersuchung ist überprüft worden, inwiefern die vorhandenen und geplanten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar sind.

Der Verkehrslärm wurde dabei wie folgt eingeschätzt:4

"Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche werden an fast allen Baugrenzen eingehalten. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist in diesen Fällen nicht notwendig, da sich kein Lärmpegelbereich größer II ergibt. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die Lärmpegelbereiche I und II in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energieeinsparverordnung erfüllt sind."

Das Mischgebiet MI 1 ist als einziges Mischgebiet stellenweise bedeutend von Verkehrslärm betroffen. Hier kommt die Untersuchung zu folgender Empfehlung:<sup>5</sup>

Nur an den Immissionsorten IO 25 bis IO 28 (Diese befinden sich entlang des südlichen Baufensters im MI 1.) wird der Orientierungswert um bis zu 2 dB(A) überschritten, da diese Baugrenzen sehr dicht an der Garzauer Str. liegen. An diesen Immissionsorten ergibt sich ein Lärmpegelbereich von III. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist in diesem Fall notwendig, da sich ein Lärmpegelbereich größer II ergibt. Ein Lärmpegelbereich von III erfordert ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fassade R'w;res von 35 dB(A) für Wohnnutzung. Für Büroräume und ähnliche Nutzung ist ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fassade R'w;res von 30 dB(A) notwendig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 werden für das bestehende Gewerbe keine Probleme festgestellt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 kommt die Untersuchung zu folgendem Schluss:<sup>6</sup>

Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland 2022 (Abfallentsorgungssatzung – AESMOL 2022) vom 08.12.2021.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> KSZ Ingenieurbüro, Berlin: "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 55/14 Garzauer Str. / Landsberger Chaussee, Projekt-Nr.: 15-025-01" vom 23.02.2017.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> S.o. Seite 16

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> S.o. Seite 16

<sup>6</sup> S.o. Seite

"Mit diesen Ansätzen ergeben sich Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts im eingeschränkten Gewerbegebiet. Um die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, dürfen die Flächenpegel somit folgende Werte nicht überschreiten:

- Gewerbegebiet, tags 57 dB(A);
- Gewerbegebiet, nachts 49 dB(A).

Dies ist allerdings nur als grobe Abschätzung zu verstehen, da durch die Errichtung von Gebäuden Abschattungseffekte entstehen, so dass ggf. die Emissionen auch größer ausfallen können. Dies muss dann für die Baugenehmigung der Gewerbe in einer Einzelfallbetrachtung untersucht werden."

Da im GEe 2 zurzeit keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, ist die im Gutachten geforderte Einzelfallbetrachtung im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren städtebaulich vertretbar.

## 1.3.8.Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Für die Ausführung von Erdarbeiten / Baumaßnahmen ist die Vorlage einer Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 1.3.9. Altlasten

Für den B-Planbereich sind nach den vorhandenen Unterlagen, Altlastenkataster (ALKAT) Berlin / Brandenburg und GIS Kartendienst Märkisch-Oderland, der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes MOL keine Altstandorte, altlastverdächtige Flächen sowie Altablagerungen registriert. Auch folgende vertiefende Gutachten ergaben keinerlei altlastenrelevanten Ergebnisse:

- Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung, Chemisches Laboratorium Dr. Weßling & Co. KG vom 14.9.2005
- Historische Recherche (HR) / Phase I und II und Orientierende Untersuchung (OU), M & P Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.5.2009, 4.6.2009 und 17.6.2009

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle der unteren Abfallwirtschaftsbehörde bzw. der unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

## 1.3.10. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im gestreuten Privatbesitz. In der folgenden Tabelle sind die zum Plangebiet gehörenden Flurstücke mit den dazugehörenden Eigentümern aufgelistet.

(Stand: förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB).

Tabelle 1: Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Flurstücks-Nummer	Eigentümer	
396	Privater Eigentümer 1	
499 (bis Mai 2022 Flurstücke 430 und 432)	Privater Eigentümer 2	
467, 468, 472	Privater Eigentümer 3	
471	Privater Eigentümer 4	
433, 466, 470, 473	Pikeslust GmbH & Co. KG <sup>7</sup>	

Damit zeigt sich, dass die Zahl der Einzeleigentümer im Plangebiet sehr gering ist.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Der "Private Eigentümer 3" ist Geschäftsführer der Pikeslust GmbH & Co. KG.

## 2 Planerische Ausgangssituation

## 2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

## 2.1.1. Landesentwicklungsplanung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) in der Fassung vom 18.12.2007 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 im Land Brandenburg (GVBI. II 2019 Nr. 35) und am 29. April 2019 im Land Berlin (GVBI. 75. Jahrgang Nr. 16) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ihrer verbindlichen Vorgaben für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden dargestellt. Die Stadt Strausberg ist als Mittelzentrum im LEP HR benannt und im Gestaltungsraum Siedlung des Berliner Umlandes dargestellt. Gemäß Ziel 5.6 (Absatz 1) soll in diesen Bereichen die Entwicklung von Siedlungsflächen vorrangig erfolgen.

Der Gestaltungsraum Siedlung soll vorzugsweise dazu dienen, das über die Eigenentwicklung hinausgehende, vor allem durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum in Berlin und im Berliner Umland aufzunehmen. Das prägende Grundprinzip für die räumliche Ausrichtung der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland orientiert sich dabei an der historisch vorgeprägten Siedlungsstruktur, dem sogenannten "Siedlungsstern". Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst wesentliche Teile des Kernraumes Berlins und Potsdams bis in angrenzende Gemeinden des Berliner Umlandes hinein sowie Teile der Gemeinden, die entlang der leistungsfähigen Radialen des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) liegen.

Die Stadt Strausberg befindet sich in der "Achse E - Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf, Strausberg".<sup>8</sup>

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 55/14 sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Ziel 3.6 LEP HR (Einstufung der Stadt Strausberg als Mittelzentrum)
- Ziel 3.6 (4) LEP HR (Konzentration gehobener Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Ziel 5.6 (1) LEP HR (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier zulässig)
- Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP HR (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

Quelle: Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019; Zu Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung S. 65 ff.

## 2.1.2. 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 Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschloss auf der 4. Sitzung der 7. Amtszeit am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung. Da Strausberg gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Mittelzentrum eingestuft ist, sind in dem genannten Regionalplan keine Festlegungen getroffen, die die Stadt Strausberg unmittelbar berühren.

Weiterhin befindet sich der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree in Aufstellung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in der Planungsanzeige vom 25.09.2017 mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsstelle teilt weiter mit, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" und der besonders sorgfältigen Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

Auf die Beachtung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes im Kontext der B-Plan Aufstellung wird folgend im Abschnitt 2.5 "Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet eingegangen.

## 2.2. Flächennutzungsplanung

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. September 2004 vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55/14 als "Fläche für Versorgungsanlagen der Telekommunikation" dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern, um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.11.2014 (B/03/68/2014) gefasst und am 11.02.2017 sowie am 13.05.2017 im Amtsblatt für die Stadt Strausberg bekanntgemacht. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg wird die betreffende Fläche als "Flächen für Wald", "gemischte Baufläche", "eingeschränktes Gewerbegebiet", "Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation" sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem geänderten FNP entwickelbar ist.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. April 2019 ist der FNP der Stadt Strausberg im Bereich der Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee geändert worden. Die Flächen des B-Plangebietes sind als gemischte Bauflächen und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind als Flächen für Wald dargestellt. Damit liegen die planerischen Voraussetzungen vor, um den B-Plan gem. § 8 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.<sup>9</sup>

## 2.3. Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt:

Erfordernisse in Siedlungsgebieten:

Ziel: Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate

Maßnahme: Bei der geplanten Siedlungsverdichtung - Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß, Herstellung aller neuen Wege und Plätze in wasserbindender Oberflächenqualität.

Erhaltung des Landschaftsbildes und Sicherung/Entwicklung von Flächen für die Erholung.

Maßgeblich für die Oberflächengestaltung sind die Versickerungsfähigkeit und die Durchlassfähigkeit der Böden für Oberflächenwasser. Großzügige Fugen, Löchern oder offenen Gittermustern zwischen den Betonelementen leiten das Niederschlagswasser besonders gut ab. Die frei liegenden Aussparungen sind meist bewachsen. Alternativ sind spezielle Materialmischungen möglich, diese "Öko-Pflastersteine" ermöglichen ein erhöhtes Versickerungsverhalten bei flächendeckender Pflasterung. Dem wird im vorliegenden B-Plan mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 Rechnung getragen (vgl. Abschnitt 3.3 Textliche Festsetzungen, Nr. 18).

-

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Diese FNP- Änderung ist zum Stand der Bearbeitung des B-Plans (März 2022) noch nicht rechtswirksam.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken, für gewerbliche- und Mischnutzungen zu ermöglichen. Hierfür werden die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsflächen genutzt und die planerischen Voraussetzungen für eine weitere Erschließungsfläche (Planstraße 3) geschaffen. Insofern wurde bei der Konzipierung des B-Plans darauf geachtet, vorhandene genutzte Flächen in Bezug auf weitere Nutzung zu prüfen, um die für die zu errichtenden Gebäude und ihre Nebenanlagen erforderliche Versiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Mit einer insgesamt vergleichsweise geringen Ausnutzung des möglichen Maßes der baulichen Nutzung kann das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild erhalten und mit dem geplanten Waldstreifen entwickelt werden. Mit der weiterhin öffentlichen Zugänglichkeit des Plangebietes kann der das Plangebiet umgebende Wald weiterhin als Fläche für die Erholung erhalten bleiben.

## 2.4. Bebauungspläne in der näheren Umgebung

Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes (Garzauer Straße südlich) befindet sich das Gebiet des rechtskräftigen B-Plans Nr. 43/08 "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg- Straße", mit dem ein Allgemeines Wohngebiet ein Einfamilienhausgebiet festgesetzt.

Die Zahl der maximal festgesetzten Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) sowie die Dimensionierung und Gestaltung der Flächen "Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB sowie "Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB wurden bei der Konzeption des B-Plans Nr. 55/14 "Garzauer Straße" möglichst weitgehend berücksichtigt, um ein insgesamt homogenes Stadtbild zu sichern.

## 2.5. Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet"

Das Plangebiet befindet sich im LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet". Bei der Voranfrage zur "flächenschutzrechtlichen Zustimmung" des Bauleitplans zum LSG hat das zuständige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL<sup>10</sup>) mit Schreiben vom 13. November 2014 mitgeteilt, dass sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich mit dem Schutzzweck des LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" vereinbaren lassen:

"Eine Nutzung dieses 30 ha<sup>11</sup> großen Geländes ließe sich also nur mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren, wenn sich der Waldcharakter des Gebietes und die von ihm ausgehende Erholungsfunktion nicht verschlechtert oder sogar verbessert.

[...]

Es ist die zwischenzeitliche Umbenennung in Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde während des Verfahrens reduziert. Mit der geplanten baulichen und funktionalen Entwicklung des ehemaligen Telekom-Geländes wurde deutlich, dass die Sicherung der Waldflächen mit der FNP-Änderung ausreichend ermöglicht wird.

Das derzeit eingezäunte Gelände soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

[...]

Der baulich geprägte Bereich soll sich künftig ausschließlich an der Garzauer Straße im Bereich des Verwaltungs-, Versorgungs- und Garagenkomplexes ordnen, der als Mischgebiet festgesetzt werden soll.

[...]

Um diese Gebiete herum soll die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes gefördert werden. Im Flächennutzungsplan soll sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche erheblich reduzieren und künftig als Wald dargestellt werden. Nur der zentrale Bereich und das Mischgebiet an der Garzauer Straße werden künftig nicht als Wald dargestellt.

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht bedeutet dieses Konzept eine positive Entwicklung. Versiegelter Boden wird in Größenordnungen dem natürlichen Stoffkreislauf durch Entsiegelung und Offenlassung zugeführt, wertvoller Laubmischwald wird weiterentwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und nur baulich vorbelastete Bereiche werden zur Freizeitnutzung, Übernachtung und teilweise zum betrieblichen Wohnen umgestaltet.

[...]

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht wird die Voranfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes grundsätzlich positiv bewertet."

Die Vereinbarkeit der Ziele des Bebauungsplans mit dem Zielen des LSG wird <del>nach gegenwärtigem</del> <del>Stand</del> wie folgt geregelt:

Die Erlangung der Rechtswirksamkeit der von der SVV gebilligten 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit dem "Zustimmungsverfahren auf flächenschutzrechtliche Genehmigung für die 8. Änderung des FNP" verbunden. In diesem "Zustimmungsverfahren" (ein dreistufiges Verfahren) wird die Vereinbarkeit der Planziele des Bauleitplans mit den Schutzzielen des LSG überprüft. Federführend für das Verfahren ist das hierfür zuständige Ministerium [MLUL/MLUK]).

Das Zustimmungsverfahren für die 8. Änderung des FNP steht nach gegenwärtigem Stand kurz vor dem Abschluss. Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan wird auf B-Planebene ein Antrag auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans im LSG beim zuständigen MLUK gestellt.

Mit Schreiben vom 28.07.2022 hat das MLUK unter Geschäftszeichen MLUL-4-4612/598+15#245925/2022 die Zustimmung zur Darstellung des Flächennutzungsplans in der Fassung des Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses zur 8. Änderung erteilt. Die Zustimmung hat zur Folge, dass aus den entsprechenden Flächen die den festgesetzten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO nicht mehr gelten.

Die auf Grundlage der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmten Flächen umfassen jedoch nicht die öffentliche Verkehrsfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (= Wendehammer). Aus diesem Grund hat die Stadt Strausberg mit Datum vom 07.10.2022 einen Antrag für den gegenständlichen Bebauungsplan und für die bisher nicht zugestimmte Fläche beim MLUK gestellt. Mit Datum vom 02.11.2022 (Geschäftszeichen MLUL-4-4612/598+17#361745/2022) hat das MLUK als Reaktion auf diesen Antrag mitgeteilt,

"[...] dass bei der Umsetzung des BP "Garzauer Straße" für die geringfügige Inanspruchnahme von ca. 170 m² Fläche für einen Wendehammer in einem Waldbereich kein Zustimmungsver-

fahren erforderlich ist. [...] Der B-Plan leitet sich dem Grunde nach aus dem bereits zugestimmten FNP ab. Die Auflösung des Konflikts der Überbauung von 170 m² für den Wendehammer mit dem Flächenschutz kann auf BP-Ebene im Zulassungsverfahren über unteren [sic] Naturschutzbehörde erfolgen. [...]"

Demnach ist für die Überbauung des Wendehammers eine gesonderte Zustimmung des MLUK als Verordnungsgeber nicht erforderlich. Stattdessen ist hierfür eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG von den Verboten der Schutzgebietsverordnung zu beantragen. Die Zuständigkeit dieser Entscheidung liegt bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Märkisch-Oderland und ist auf konkreter Vorhabenebene als Einzelfallentscheidung zu beantragen. Dies hat die uNB auf Nachfrage per E-Mail am 18.01.2023 gegenüber der Stadt Strausberg mitgeteilt. Die Entscheidung kann auf Antrag gewährt werden, entweder als eigenständige Genehmigung oder innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens.

Bei der Herstellung des Wendehammers handelt es sich um baugenehmigungsfreie Anlagen des öffentlichen Verkehrs gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BbgBO. Aus diesem Grund ist für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (= Wendehammer) ein eigenständiger Antrag auf Genehmigung gem. § 67 BNatSchG durch den Vorhabenträger zu stellen. Die Errichtung der Verkehrsanlage liegt im öffentlichen Interesse; das ergibt sich aus der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan. Damit ist die Voraussetzung nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Erteilung der Befreiung gegeben.

Die Flächen im LSG, denen das MLUK zugestimmt hat und für die Bauverbote der Schutzgebietsverordnung nicht mehr gelten, sind in der Nebenzeichnung auf der Planurkunde des Bebauungsplans dargestellt.

## 2.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 (INSEK) hat die Stadt Strausberg Leitbilder entwickelt und die zukünftigen Entwicklungsziele umrissen. Mit dem vorgesehenen Mischgebiet, ergänzt durch Einrichtungen für Kultur und Freizeit, werden einige strategischen Ansätze aus dem INSEK aufgenommen und weitergeführt, die ein nachhaltiges, zukunftsfähiges und attraktives Arbeits- und Wohnumfeld in Strausberg ermöglichen werden. Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten wird zusätzlich das Wirtschafts- und Arbeitsplatzpotenzial der Stadt erweitert. Die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Geltungsbereich dient der Gewinnung von neuen Einwohnern sowie dem Ausgleich von Bevölkerungsverlusten und somit einer nachhaltigen Auslastung vorhandener Wohnfolge- und Verkehrsinfrastrukturen. Mit der geplanten Kooperation mit dem Sport- und Erholungspark Strausberg (SEP) können darüber hinaus lokale Synergien aktiviert werden.

## 3 Planinhalt

## 3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets. In der Studie zur städtebaulichen Entwicklung, Arbeitsstand Juni 2020 (vgl. Abb. 3) ist dargestellt, welche Entwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sein kann.

Westlich der mittig gelegenen Erschließungsstraße soll die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert werden (GEe 1 und MI 1). Nördlich schließt sich daran der Theaterbereich an (MI 2) (Umnutzung des vorhandenen Wasserwerks), dem ein Ateliergebäude zugeordnet wird, in dem auch Wohnen ermöglicht werden soll.

Im östlich der Erschließungsstraße gelegenen Bereich und unmittelbar nördlich der Garzauer Straße gelegen, sind nichtstörende gewerbliche Nutzungen möglich (GEe 2) (z.B. kleine Gastronomie im Pförtnerhaus).

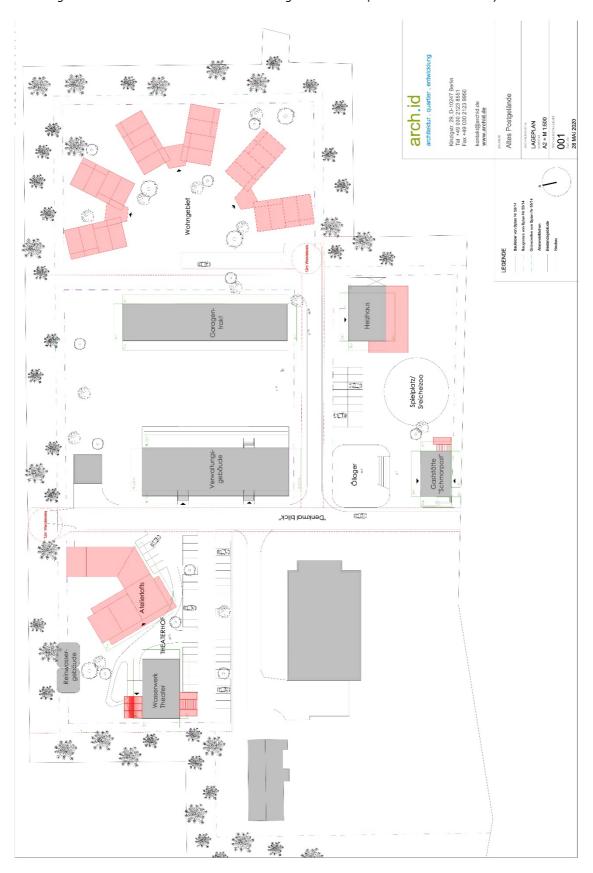
Im davon nördlich gelegenen Bereich (MI 3) (im Bestand: Verwaltungsgebäude und Garagentrakt) sollen verschiedene Nutzungen möglich sein: Büros, Seminarräume, Werkstätten/Ateliers und Wohnen.

Neben diesen Entwicklungen, mit denen die bereits erschlossenen Flächen bauplanungsrechtlich für Nutzungen gesichert werden, ist der östlich gelegene, im Lageplan mit der Hofsituation dargestellte Bereich (WA), eine ergänzende Fläche, die mit Hilfe des Bebauungsplans zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Insgesamt sollte hier, neben der Bestandssicherung, eine interessante, vielfältige und zeitgemäße Ergänzung und Erweiterung für Strausberger BürgerInnen sowie für Besucher geschaffen werden.

Insgesamt ist eine kleinteilige Nutzungsmischung angestrebt, die sich in baulicher Offenheit und erlebbarer Waldnähe ausformt. Daher werden insgesamt Grundflächenzahlen festgesetzt, die alle deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO liegen und insofern der Vermeidung von übermäßigen Eingriffen in den Naturhaushalt, insbesondere in das Schutzgut Boden, dienen.

Geplant ist, die Wohnnutzungen zum angrenzenden Waldrand auszurichten, bzw. diese im nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet anzusiedeln, während die handwerklichen Betriebe sowie die Ateliers und Werkstätten eher in Richtung Garzauer Straße orientiert sind. Je nach Größenausbildung der Einheiten ist die Entwicklung von ca. 40 bis 60 Wohneinheiten (in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen) und von ca. 30 kleineren Gewerbeeinheiten geplant. Alle notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch, auf den Grundstücken organisiert werden.

Abbildung 2: Studie zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes (Arbeitsstand Juni 2020)



## 3.2. Umweltbericht

Die Belange von Mensch, Natur und Umwelt sind bei der Aufstellung des B-Plans im Umweltbericht berücksichtigt worden und in die Planung eingeflossen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist ein vollständiger Umweltbericht erstellt worden, der als eigenständiger Bericht an die Begründung angefügt ist und somit Teil des B-Planes ist.

## 3.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) festgesetzt. Zur Sicherstellung der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung befindet sich das Wohngebiet an der vom Verkehr und den übrigen Nutzungen abgewandten Bereich im Plangebiet, während sich die eingeschränkten Gewerbegebiete hingegen an der Garzauer Straße, gegenüber von Bestandswohngebieten, befinden.

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets. Es ist an drei Seiten von Wald umgeben. Ursprünglich als Sportplatz angelegt, ist die Fläche derzeit weitgehend unbebaut. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraße 2 (öffentlichen Verkehrsfläche), an die sich die innere Erschließung (Planstraße 3) anfügt.

Da sich der ruhige Charakter des Wohngebiets nicht mit Anlagen für Verwaltungen vereinbaren lässt, sind diese auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Anlagen für Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung nicht in die angedachte innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets integrieren und sind deswegen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Tankstellen verursachen eine hohe Verkehrsbelastung und benötigen eine entsprechende Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Diese ist im vorliegenden Fall nicht in ausreichendem Maß gegeben, so dass Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hierunter zählen auch Fremdwerbeanlagen mit geringem Störgrad, sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich lediglich ausnahmsweise zulässig. Im Plangebiet soll die städtebauliche Wirkung kommerzieller Nutzungen auf die Gewerbe- und Mischgebiete beschränkt

bleiben. Das Wohnen soll vor sichtbarer kommerzieller Werbung geschützt werden. Daher ist im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.

#### Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3)

3. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan sind drei Mischgebiete festgesetzt, die sich insbesondere durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (vgl. Kapitel 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung). Im MI 1 wird die Wiedernutzbarmachung des bestehenden Gebäudes im nördlichen Baufenster (durch Kernsanierung) oder Wiedererrichtung (durch einen Ersatzneubau) ermöglicht. Im MI 2 und im MI 3 sind ebenfalls bauliche Anlagen vorhanden. Im MI 2 sollen Wohnnutzungen, kulturelle Nutzungen sowie kleingewerbliche Nutzungen (z.B. Ateliers) ermöglicht werden. Das MI 3 besitzt mit seinen baulichen Anlagen bereits im Bestand den Charakter eines Mischgebietes. Dieser Gebietscharakter soll mit Wohnnutzungen und nichtstörenden kleinen gewerblichen Nutzungen weiterentwickelt werden.

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Für das Ortsbild sind sie am Strausberger Ortsaus- bzw. -eingang im MI 1 als problematisch anzusehen. Das MI 2 und das MI 3 sind wiederum aufgrund ihrer Lage an der vorhandenen öffentlich gewidmeten Straße nicht ausreichend erschlossen, um die Verkehrsbelastungen von Tankstellen zu bewältigen.

Ebenfalls unzulässig sind nicht kerngebietstypische (6 Abs. 3 BauNVO) und nicht kerngebietstypische (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) Vergnügungsstätten. Aufgrund des geplanten kleinteiligen Nebeneinanders von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sind Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) im städtebaulichen Konzept nicht vorgesehen und somit nicht Teil der planerischen Zielstellung des Bebauungsplans. Demzufolge besteht kein Raum für kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO. Zum Schutz der sensiblen Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebiete sind auch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unzulässig.

4. In den Mischgebieten können die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Art und Umfang der Ausnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 7.

Die textlichen Festsetzungen zur den Verkaufsflächenbeschränkungen erfolgen grundstücksbezogen, um ein sogenanntes "Windhundrennen" im Rahmen der verfügbaren Kontingentausnutzung zu verhindern. Sachlich dienen sie zum Schutz des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs im Wohngebiet Hegermühle, dem eine wesentlich höhere städtebauliche Eignung als Einzelhandelsstandort, als das Plangebiet, zukommt. Vor allem verfügt der Standort über eine bessere Erschließung durch den MIV und ÖPNV, es befinden sich mehr Wohnungen in seinem fußläufigen Einzugsbereich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

5. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,1 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.

Das Mischgebiet MI 1 befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der Sicherung des Nahversorgungszentrums Hegermühle. Mit der geringen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im MI 1 (GRZ 0,2) würde ein dem Plangebiet angemessener großer Einzelhandelsbetrieb zulässig sein.

6. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu  $0.06 \text{ m}^2$  je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.

Das Mischgebiet MI 2 befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der Sicherung des Nahversorgungszentrums Hegermühle. Gegenüber des Mischgebietes MI 1 ist eine kleinere Verkaufsfläche von bis zu 0,06 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen. Mit der geringen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im MI 2 (GRZ 0,3) würde ein dem Plangebiet angemessen großer Einzelhandelsbetrieb zulässig sein.

7. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu  $0.04~\text{m}^2$  je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.

Das Mischgebiet MI 3 befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der Sicherung des Nahversorgungszentrums Hegermühle. Gegenüber der Mischgebiete Mi 1 und MI 2 ist eine kleinere Verkaufsfläche von bis zu 0,04 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen. Mit der geringen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im MI 3 (GRZ 0,35) würde ein dem Plangebiet angemessener großer Einzelhandelsbetrieb zulässig sein.

8. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ein Mischgebiet dient gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sonstige Gewerbebetriebe, hierunter zählen auch Fremdwerbeanlagen mit einem mischgebietsverträglichen Störgrad, sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Im Plangebiet soll die städtebauliche Wirkung kommerzieller Nutzungen auf die Gewerbe- und Mischgebiete beschränkt bleiben, jedoch sind mit Blick auf die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe weitere Steuerungsmöglichkeiten erforderlich. Demnach wird das Auftreten von Werbeanlagen und die städtebauliche Wirkung insoweit begrenzt, als dass Anlagen der Fremdwerbung im Mischgebiet nicht zulässig sind. Nach wie vor zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Anlagen der Fremdwerbung sind im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig.

## Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)

Die Festsetzung des GEe 1 orientiert sich an der bereits vorhandenen Nutzungsart und übersetzt diese in verbindliches Bauplanungsrecht. Beim GEe 2 sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, diese sind jedoch untergenutzt. Hier sollen sich kleinteilige Gewerbebetriebe und sonstige Betriebe im Sinne des § 8 BauNVO ansiedeln können. Um eine Verträglichkeit mit der nahe gelegenen Wohnbebauung herzustellen und etwaigen Emissionskonflikten bereits auf der städtebaulichen Ebene zu begegnen, sind diese als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das heißt, gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, sind unzulässig.

Um das Ortsbild am Strausberger Ortsaus- bzw. -eingang zu wahren und die skizzierte städtebauliche Entwicklung (vgl. Abb. 2) umzusetzen, sind Tankstellen in allen Baugebieten unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls unzulässig, da sie sich nicht mit dem geplanten Charakter der Baugebiete vereinbaren lassen. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um negative Folgewirkungen, insbesondere auf die südlich der Garzauer Straße angrenzende Wohnbebauung, zu verhindern.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um den Nahversorgungszentrum in der Hegermühle, sowie das gesamte Strausberger Zentrengefüge nicht zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme hiervon bilden, im Sinne der städtebaulichen Potenzialstudie, untergeordnete Verkaufsflächen, die dem Verkauf vor Ort produzierter Waren dienen.

9. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe dient gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Damit sind lärm- und verkehrsintensive Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Die Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Wohnens wird berücksichtigt.

10. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit soll das Spektrum der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet erweitert werden und flexibler gestaltet werden. Die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1) kann damit zulässig werden. Bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) muss einzelfallbezogen geprüft werden, inwieweit die angrenzende Wohnbebauung gestört werden könnte.

11. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen allgemein unzulässig, da sie nicht den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen. Tankstellen ziehen Quell- sowie Zielverkehr ins Plangebiet und gefährden die Wohnruhe im Gebiet, weshalb sie unzulässig sind.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso nicht Planungsziel. Ihre möglicherweise lärmintensive Nutzung (z.B. Bolzplatz) würde die angrenzende Wohnbebauung stören.

12. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft und den erotisch/sexuellen Interessen des Menschen dienen<sup>12</sup>. Um unerwünschte und negative Auswirkungen (z.B. Besucherverkehr, Lärmaufkommen) zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig. Außerdem entsprechen sie nicht den Planungszielen für das vorliegende Plangebiet.

13. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)

## 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundlage für das Maß der baulichen Nutzung bildet die im Vorfeld beschriebene städtebauliche Studie zur Entwicklung des Gebietes (vgl. Abb. 2, Kap. 3.1). Die sich daraus ergebenden Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

#### Grundflächenzahlen

14. Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 2 und MI 3, sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 1 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 100 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden abgestuft festgesetzt. Entlang der Garzauer Straße befinden sich ausschließlich Gebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und 0,25. Die dahinter liegenden Baugebiete sind dichter beplant. Hier liegen die Werte zwischen 0,25 im WA und 0,35 im MI 3.

Durch die niedrigen GRZ-Werte entlang der Garzauer Straße bleibt der offene Charakter des Plangebietes erhalten. Da das Plangebiet ansonsten von Waldflächen umgeben ist, ist diese geringe bauliche Dichte für die Wirkung in den Straßenraum von Bedeutung. Die Verdichtung entlang einer Ausfallstraße wird vermieden, vielmehr wird durch die vorhandene und zukünftige Nutzung der bebaute Raum Strausbergs angekündigt. Im hinteren Bereich des Plangebiets sind höhere Grundflächenzahlen festgesetzt, sodass eine verdichtete Nutzung möglich wird. Insbesondere im MI 3 soll mit dieser Festsetzung eine enge Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung ermöglicht werden.

-

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> vgl. Fickert/Fieseler Kommentar zur BauNVO, 7. Auflage, Kohlhammer-Verlag 1992, § 4 a Rn. 22.

Um die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg ergebenden Bedarfe an Stellplätzen oberirdisch realisieren zu können und um die in der städtebaulichen Potenzialstudie angedachten Außennutzflächen herstellen zu können, ist eine 100 %ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 durch Nebenanlagen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten erforderlich.

#### Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen

15. Im MI 2, MI 3 sowie im WA sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Grundfläche des zulässigen dritten Vollgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Sowohl die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als auch die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind in den Baugebieten nahezu identisch festgesetzt. Hierbei befindet sich der Bebauungsplan im Spannungsfeld zwischen der planerischen Zurückhaltung einerseits und Anpassung der Planung in den übrigen Stadtkörper andererseits.

Die an der Garzauer Straße gelegenen Baugebiete MI 1, GEe 1 und GEe 2 sollen sich in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse an den gegenüberliegenden baulichen Anlagen des B-Plans "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße" orientieren.

Aus städtebaulichen Gründen und um die Umsetzung des zugrundeliegenden Konzeptes sicherzustellen, erfolgt für die Baugebiete MI 2, MI 3 und WA die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 Meter) bei einer Oberkante baulicher Anlagen von 76,50 m über NHN. Um das Einfügen der Wohngebäude in den angrenzenden Stadtkörper zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet, sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet werden soll, dies auf einer Grundfläche von höchstens zwei Dritteln der Geschossfläche zulässig ist.

16. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Für technische Aufbauten bestehen in den eingeschränkten Gewerbegebieten weitere Ausnahmen im Hinblick auf die Zulässigkeit der maximal möglichen Höhen der baulichen Anlagen oder Bauteile. Dies bezieht sich auf technisch erforderliche Aufbauten oder Anbauten, die aufgrund betrieblicher Abläufe erforderlich sind, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre oder ähnliche Bauteile. Mit dieser Ausnahme soll verhindert werden, dass sich zulässige und verträgliche Gewerbebetriebe aufgrund betriebsbedingter Notwendigkeiten nicht niederlassen können, weil beispielweise Umweltauflagen die Errichtung von Ablufteinrichtungen o.ä. erforderlich machen, welche über die festgesetzte Oberkante hinausgehen. Aus diesem Grund wurde die festgesetzte Ausnahme in den Bebauungsplan eingefügt. Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen um 1,50 Meter wird vom Plangeber hier als ausreichend erachtet.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wahren durchgängig einen Abstand von 3,0 m gegenüber den Flächen für Wald und zu den Straßenverkehrsflächen. Damit wird genügend Abstand zwischen diesen Flächen gesichert, um z.B. Freiflächen zu gestalten.

Einen Abstand von 5,0 m wahren die Baugrenzen grundsätzlich gegenüber anderen angrenzenden Baugebieten. Ausnahmen hiervon bildet das MI 1, da der vorhandene Baukörper einen geringfügig reduzierten Abstand von 4,9 m gegenüber dem GEe 1 besitzt und das Grundstück als Übergangsbereich zum Wald am Ortsausgang locker bebaut werden soll. Aufgrund von Bestandsschutz des vorhandenen Gebäudes wurde die Baufeldausweisung so gewählt, um ggf. das vorhandene Gebäude in der vorhandenen Kubatur wieder aufbauen zu können. Daher wurde hier von dem generellen Maß von 5 m abgewichen.

Dieses Prinzip wird im B-Plan durchgehend angewendet. Abweichungen davon sind der Lage der Verkehrsflächen geschuldet, die sich an den vorhandenen Verkehrsflächen orientieren und zu denen Bankettflächen und ähnliches gehören. Die jeweils vorhandenen Abstände sind in der Planzeichnung auf den Maßketten vermerkt.

Im MI 2 ist die Fläche "F" als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Winterquartier für Fledermäuse). Daher verläuft hier die Baugrenze südlich und östlich des Winterquartiers.

## 3.3.3. Nebenanlagen und Stellplätze

17. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 können Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Damit soll den Grundstückseigentümern eine größere Flexibilität in der Grundstücksorganisation ermöglicht werden. Darüber hinaus werden damit bestehende Stellplätze beispielweise im GEe 1 gesichert.

18. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Verkehrsfläche (private Wohnstraße), die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um dem Boden trotz möglicher Aufbauten weiterhin die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, wird festgesetzt, dass die für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets sowie die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden müssen. Damit wird die Grundwasseranreicherung durch Regenwasser in diesem Bereich des Plangebietes gesichert.

In den Mischgebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten soll sich die Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nach der zu erwartenden Belastung richten.

Da hier mit deutlich größeren Belastungen der Verkehrsflächen zu rechnen ist, wird in den GEe Gebieten sowie im MI auf eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise verzichtet. Soweit möglich, wird bei möglichen Neubauten von Verkehrsflächen auf Wasserdurchlässigkeit geachtet.

#### 3.3.4. Verkehrsflächen

19. Die Verkehrsflächen Planstraße 1 und Planstraße 2 werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche Planstraße 3 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße 1 und 2) und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat) (Wohnstraße, Planstraße 3) festgesetzt und bilden das Grundgerüst für die innere Erschließung des Plangebiets. Die Planstraße 1 bindet an die Garzauer Straße und damit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz an. Weitergehende Inhalte zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im städtebaulichen Vertrag (Teil II – Erschließung), gemäß einer abgestimmten Entwurfsplanung geregelt.

Da das Plangebiet hauptsächlich zielgerichtet aufgesucht wird, und die Planstraßen 1 und 2 nicht in das Netz des Straßennetzes der Stadt Strausberg eingebunden sind, wird es nicht von Durchgangsverkehr belastet. Aus diesem Grund wird die ausschließliche Herstellung von Wendemöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als ausreichend angesehen.

In ihrem Verlauf folgen die Planstraßen 1 und 2 weitgehend dem Bestand. Beide Planstraßen sind für eine Zunahme der Verkehrsstärken durch zukünftige Anwohner, Gäste sowie Nutzer der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend dimensioniert. Sie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, weil mit ihnen Flächen für einen breiten Nutzerkreis erschlossen werden (Besucher der baulichen Anlagen von MI 2 und MI 3 sowie die innere Erschließung des GEe 2)<sup>13</sup>.

Die Planstraße 3 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie ausschließlich dem Quell- und Zielverkehr des WA- Gebietes und insofern einem eingeschränkten Nutzerkreis dient.

Mit der Festsetzung, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des B-Planes ist, wird dem Gebot der planerischen Zurückhaltung Rechnung getragen. Eine ordnungsgemäße Gestaltung der Verkehrsräume ist mit der Aufnahme im städtebaulichen Vertrag gegeben (Teil II Erschließung).

Sämtliche Verkehrsflächen sind für den Begegnungsverkehr ausgelegt; ihre Dimensionierung lässt ausreichend Raum für Begegnungsverkehr und ist für unterschiedliche Fahrzeugtypen geeignet (Müllfahrzeuge, Rettungsdienst, Feuerwehr....).

Die Gestaltung aller Verkehrsflächen (Planstraßen 1, 2 und 3) sind in der Entwurfsplanung für die Erschließungsanlage zwischen der Stadt Strausberg und dem Vorhabenträger abgestimmt und dargestellt (Anlage zum städtebaulichen Vertrag). Mit 5,2 m bzw. 6 m können die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen im Begegnungsverkehr genutzt werden.

-

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> In der Planzeichnung sind die Maße der Flurstücke für die Erschließungsflächen dargestellt.

Da das MI 1 und das GEe 1 über eigene Zufahrten von der Garzauer Straße verfügen, werden die Planstraßen gleichzeitig entlastet. Dabei sichert die Festsetzung der Zufahrt in das MI 1 den Bestand, während die Zufahrt in das GEe 1 eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit darstellt.

## 3.3.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dargestellt. Der Vollständigkeit halber werden die textlichen Festsetzungen zu diesem Inhalt hier dargestellt und begründet.

20. Innerhalb der im Bebauungsplan mit "Z" bezeichneten Fläche sind je Fläche fünf vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² herzustellen. Innerhalb der Sandflächen sind Haufen aus Wurzelstubben, Totholz und Feldsteinen anzulegen. Am nördlichen Rand jeder Sandlinse sind Reisig- und Totholzhaufen in einer Größe von ca. 2 m Breite und ca. 3 m Länge sowie ca. 1 m Höhe abzulagern.

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zugunsten des Schutzes von Zauneidechsen werden im Bebauungsplan "Flächen für Maßnahmen zugunsten des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bezeichnet und mit Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung umgrenzt (Flächen "Z") festgesetzt. Diese Flächen dienen als Ersatzhabitat für die im Plangebiet vorgefundene Zauneidechsenpopulation. Mit der festgesetzten Gestaltung wird gewährleistet, dass die Eidechsenpopulation einen artgerechten Lebensraum erhält (siehe Umweltbericht Abschnitt 4.3.2).

21. In der baulichen Anlage innerhalb der Fläche "F" (Reinwassertank) sind die vorhandenen Schlupflöcher für Fledermäuse zu erhalten. Fledermaushabitate sind zu sichern.

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der ehemalige Reinwassertank ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zugunsten des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Er ist damit als Fledermausquartier zu erhalten. Zu erhalten ist ebenso sein gegenwärtiger Zustand. Die am Gebäude vorhandenen Schlupflöcher dienen den Fledermäusen zum Ein- und Ausfliegen (siehe Umweltbericht Abschnitt 4.3.3.3).

22. Die mit "R" umgrenzte Fläche ist zu entsiegeln.

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich gegenwärtig der Lagerschuppen, der im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes abgerissen werden soll (siehe Seite 8 Abb. 1 Gebäude Nr. 11). Mit der Festsetzung der Umgrenzung dieser Fläche wird exakt bestimmt, welche Flächen entsiegelt werden sollen. Nach der Entsiegelung sind Flächenanteile als Waldfläche zu gestalten. Die übrigen Flächenanteile stehen als potenzielle Bauflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zur Verfügung.

23. Je angefangene  $50 \text{ m}^2$  Versiegelung für Stellplätze ist entweder ein Laubbaum einer Sorte aus der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen oder es sind  $5 \text{ m}^2$  (1 Strauch pro  $m^2$ ) Heckenanpflanzung anzulegen. Die Pflanzungen haben in einem engen räumlich-gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzflächen zu erfolgen.

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet sein, dass für die Errichtung von Stellplätzen Pflanzungen gemäß Pflanzliste als Ausgleich für die Versiegelung getätigt werden.

## 3.3.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

24. Die mit den Buchstaben K, L, M, N und K umgrenzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.

#### § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Fläche mit einem Leitungsrecht dargestellt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Haupttelekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Mit diesen Festsetzungen soll dem Medienträger das Leitungsrecht eingeräumt werden, um ggf. ergänzende Leitungen verlegen zu können bzw. die vorhandene Leitung zu warten. Gleichermaßen ist der Leitungsverlauf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zeichnerisch festgesetzt, womit der Leitungsverlauf bauplanungsrechtlich dauerhaft abgesichert ist.

Zum Schutz der Kabelanlage dürfen in unmittelbarer Nähe der Kabeltrasse - 50 cm rechts und 50 cm links (dies ist die Breite des festgesetzten Leitungsrechtes) - ohne Zustimmung des Leitungseigentümers keine Einwirkungen vorgenommen werden. Dies gilt u.a. für Baumpflanzungen, tiefwurzelnde Sträucher, Zäune, Aufgrabungen, Auslegungen von Drainagerohren und die Herstellung von Entwässerungskanälen oder ähnlichem, durch welche die im Erdreich liegenden Telekommunikationsleitung beeinträchtigt und/oder beschädigt werden könnte.

Auf der mit dem Leitungsrecht festgesetzten Fläche bereits vorhandene Bäume und/oder Sträucher oder andere vorhandene Oberflächengestaltungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

#### 3.3.7. Flächen für Wald

Die Flächen für Wald knüpfen an die vorhandenen Waldflächen an. Festgesetzt wird insofern der Bestand an Waldflächen im B-Plangebiet, der auch weiterhin Teil des Gebietes bleiben soll. Mit den Festsetzungen des B-Plans werden die planerischen Voraussetzungen für die Überbauung von Bestandswaldflächen geschaffen. Im Umweltbericht wird ausführlich dargestellt, dass hierfür ein umfangreicher Ausgleich geschaffen wird. In der Gemarkung Strausberg, Flur 8, Flurstück 367 wird eine Fläche von 9.700 m² entsiegelt und zur Erstaufforstung durch Sukzession vorgesehen. Da sich diese Fläche außerhalb des B-Plan-Gebietes befindet, ist der Ausgleich im städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

- 3.3.8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 25. Innerhalb der mit Planzeichen "Umgrenzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Fläche müssen an den Fassaden:
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mindestens 35 dB(A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung 22 wurden die Forderungen des entsprechenden Fachgutachtens umgesetzt (s. hierzu Kapitel 1.3.7 "Immissionen"). Mit dieser Festsetzung zum passiven Schallschutz wird die im MI 1 gemessene Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB(A) so gemildert, dass die bewerteten Schalldämmmaße der Fassade R'W;res von 35 dB(A) für Wohnnutzung sowie für Büroräume und ähnliche Nutzung von 30 dB eingehalten werden können.

- 3.3.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 26. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit Pflanzarten der Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Straßenbegleitend zur Garzauer Straße soll im GEe 2 eine Heckenbepflanzung erfolgen, deren Errichtung mit dieser Festsetzung gesichert wird. Um auf der einen Seite eine attraktive Grenze durch eine Bepflanzung zu erhalten und ein passendes Gegenüber zu den vorhandenen Heckenpflanzungen des Wohngebietes in der Rosa-Luxemburg-Straße zu erhalten, wird diese Festsetzung aufgenommen.

- 3.3.10. Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen
- 27. Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Eichen mit einem Stammumfang über 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Im MI 1 soll der vorhandene Bestand an wertvollen Eichen zwingend erhalten bleiben. Mit dieser Festsetzung wird der Erhaltung des besonders wertvollen Baumbestandes Rechnung getragen. Damit wird der Schutz der wertvollen Gehölze über die Baumschutzsatzung hinaus festgesetzt.

## 3.4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

28. Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahme gemäß dem Punkt 4.3.2.3 des Umweltberichts; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.1 des Umweltberichts; sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.2 des Umweltberichts) werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Tabelle 2: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Bezeichnung der Fläche	Zugeordneter Anteil
WA	1,4
MI 1	12,7
MI 2	29,6
MI 3	27,7
GEe 1	9,1
GEe 2	14,7
Verkehrsflächen	4,8

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt entsprechend der im Umweltbericht ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

## 3.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund von § 87 BbgBO. Die bundesrechtliche Ermächtigung hierzu findet sich in § 9 Abs. 4 BauGB.

## 3.5.1. Werbeanlagen

29. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel mit einer Größe von max. 5,0 m² zulässig. Sind Werbeanlagen mit einem Gebäude baulich verbunden, sind sie unterhalb des Firstes anzuordnen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung und dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets. Ein Überfluss an Werbeanlagen soll damit vermieden werden. Weiterhin dienen sie der Vermeidung von aufdringlichen Werbeanlageformen und Werbeanlagen. Planerisches Ziel ist dabei die attraktive Gestaltung des Ortsbildes bei gleichzeitiger Schaffung von Werbemöglichkeiten für die ansässigen Betriebe. Dafür erfolgt die Beschränkung von Werbeanlagen an der jeweiligen Stätte der Leistung. Hierdurch werden Ort und Funktion sinnvoll gekoppelt, was die Lesbarkeit des Raumes verbessert. Um Beschilderungen für Zufahrten oder Wegweiser zu ermöglichen, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel von maximal 5 m² außerhalb der Stätte der Leistung zulässig. Der Einsatz von blinkendem, laufendem oder wechselnden Licht ist nicht zulässig, weil damit die Verkehrsteilnehmer vor allem in den Tageszeiten mit wenig Licht abgelenkt werden und zudem städtebaulich unerwünschte Reflexionen in das Allgemeine Wohngebiet entstehen. Die Festsetzung reduziert den Verbrauch an Elektroenergie und verringert Lichtemissionen mit schädlicher Wirkung auf Mensch und Tier (insbes. Insekten).

#### 3.5.2. Einfriedungen

30. Einfriedungen sind als Hecken oder als sockelfreie und offene Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 160 cm nicht überschreiten. Geschlossene, bauliche Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchsehen nicht zulassen, sind auf den Grundstücken unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Um die Offenheit und Waldnähe des Baugebiets nicht durch übermäßige Einfriedungen einzuschränken, wurden textliche Festsetzungen zur Beschaffenheit von Einfriedungen getroffen. Diese stellen einen Kompromiss zwischen dem Bedürfnis nach Schutz der jeweiligen Grundstücke und des sich darauf befindlichen Eigentums einerseits und der planerisch gewünschten visuellen Offenheit und Durchlässigkeit anderseits dar. Entsprechend wurde eine maximale Höhe von Einfriedungen von 1,60 m festgesetzt, was der durchschnittlichen Augenhöhe eines Erwachsenen entspricht. Um auch kleinere Menschen und Kinder nicht zu sehr in ihrer Raumwahrnehmung zu beeinträchtigen, sind bauliche Einfriedungen zudem visuell durchlässig zu gestalten. Die festgesetzte Bodenfreiheit dient hingegen der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere.

## 3.5.3 Genehmigungsfreie Vorhaben

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 7 BbgBO)

Mit dieser textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass die Stadt Strausberg baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen, die von den jeweiligen Eigentümern errichtet werden sollen, vorab zur Kenntnis vorgelegt bekommt. Die Stadt Strausberg verbindet dies mit einem Angebot zur möglichen Beratung der Eigentümer mit Blick auf bauplanerische, baugestalterische oder sonstiger Sachverhalte, um eine insgesamt aus Sicht der Stadt Strausberg positive Gebietsentwicklung abzusichern und mögliche Spannungen zu vermeiden.

## 3.6. Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz (die fett gedruckten Zahlen gehen in die jeweilige Summe ein)

Flächen, Art der Nutzung	Flächengröße [ha]	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,49	13,8
Mischgebiete		
davon Mischgebiet Nr. 1 (MI 1)	0,33	9,3
davon Mischgebiet Nr. 2 (MI 2)	0,38	10,7
davon Mischgebiet Nr. 3 (MI 3)	0,66	18,6
Summe Mischgebiete	1,37	38,6
Eingeschränkte Gewerbegebiete		
davon Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 1 (GEe 1)	0,51	14,3
davon Eingeschränktes Gewerbegebiet Nr. 2 (GEe 2)	0,38	10,8
Summe eingeschränkte Gewerbegebiete	0,89	25,1
Verkehrsflächen (öffentliche und private)	0,22	6,2
Waldfläche	0,5	15,2
Maßnahmenflächen	_	
Maßnahmenfläche "R" (Teil des WA und der Waldfläche)	0,04	0,1
Maßnahmenfläche "Z"	0,04	0,1
Maßnahmenfläche "F" (Teil des MI 2)	0,02	0,05
Summe Plangebiet	3,55 ha	100,0 %

## 3.7. Nachrichtliche Übernahme

## 3.7.1. Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 434, 471, 499 (alle Flur 8, Gem. Strausberg) belastet.

## 3.7.2. Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)

Fläche a bezeichnet ein ehemaliges Heizöllager mit  $4 \times 25 \text{ m}^3$  großen Öltanks. Die Eingangsüberdachung besteht aus Wellasbestzementplatten.

Fläche b bezeichnet den Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders zwischen Heizöllager und Heizhaus.

Für die beiden Flächen sind folgende bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten:

- 1. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder an der Bausubstanz, sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
- 2. Es besteht das dringende Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Diese Verpflichtung besteht für alle Bebauungsplanarten und soll eine umfassende Information über alle raumrelevanten Regelungen und Verhältnisse im Geltungsbereich des B-Plans ermöglichen.

Im vorliegenden Fall betrifft dies die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 434, 471 und 499. Grund hierfür ist die Sicherung der Erreichbarkeit der Mobilfunksendeanlage, die sich auf dem Flurstück 434 befindet.

Weiterhin sind altlastenverdächtige Flächen vorhanden, die gemäß des BbgAbfBodG mit bodenschutzrechtlichen Regelungen versehen sind.

#### 3.7.3 Baudenkmale

Mit Schreiben vom 17.7.2020 hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Dezernat Inventarisation und Dokumentation mitgeteilt, dass sich auf dem Gebiet Garzauer Straße 19, 20 und Altlandsberger Chaussee in 15344 Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland folgende Baudenkmale befinden: Wachgebäude, Heizöllager, Verwaltungsgebäude, Zugangstunnel, Wasserwerk, Villa, Reste einer Hochspannungssicherheitsanlage, Rückkühlbauwerk, Kühltürme, Tarnhalle mit Lastenkran, Abgasschornstein, Betankungsanlage, Tarnhalle mit Strahlungs- und Temperaturmessern, Schutzbauwerk mit technischen Anlagen. Die Denkmale sind mit der Bezeichnung "Bunkeranlage des Fernmeldewesens der Deutschen Post und Führungsbunker des Ministeriums für Post- und Fernmeldewesen der DDR" in die Denkmalliste eingetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB für folgende bauliche Anlagen mit Denkmaleigenschaft:

- Wachgebäude (Flurstück 468, Abb. 1 Gebäude Nr. 6),
- Heizöllager (unterirdisch, Flurstück 468, Abb. 1 Gebäude Nr. 12),
- Verwaltungsgebäude (Flurstück 471, Abb. 1 Gebäude Nr. 7),
- Zugangstunnel (unterirdisch, Flurstück 471, Abb. 1 Gebäude Nr. 13),
- Wasserwerk (Flurstück 433, Abb. 1 Gebäude Nr. 2),

Villa (Flurstück 396, Abb. 1 Gebäude Nr. 1).

Für diese baulichen Anlagen gelten bei Veränderungen die gesetzlichen Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Die übrigen als Denkmale geschützten baulichen Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. verlaufen unterirdisch.

#### 3.8. Hinweise

Die im Bebauungsplan unter V) genannten Hinweise sind keine bauleitplanerisch festgesetzten Regelungen. Dennoch sind sie relevant, da sie entweder auf Verpflichtungen hinweisen, die sich aus anderen Gesetzen und Satzungen ergeben oder anderweitig für die bauliche Umsetzung des Plans relevant sind. Insbesondere ist innerhalb des Plangebiets ein vielfältiger Leitungsbestand diverser Medien vorhanden. Diese sind im Rahmen von Bauarbeiten in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsinhabern zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg.

## 3.8.1. Bestehende Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, die im Sinne von § 68 Telekommunikationsgesetz Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte ist (s. Nebenzeichnung F.). Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet sein. Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Fordert der Träger der Maßnahme dennoch eine Veränderung der Telekommunikationslinie, so hat er alle Kosten hierfür zu tragen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

## 3.8.2. Bestehende Stromleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Leitungen des Stromnetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG). Betriebsführerin dieser Leitungen ist zz. die E.DIS AG. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Die jeweils aktuellen "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG", bzw. entsprechende Nachfolgebestimmungen, sind zu beachten. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen zur Überbauung der Kabel (z. B. durch Borde, Kantensteine, Asphalt), zu einer Veränderung der Verlegetiefe (z. B. durch Mulden) oder zur Behinderung der Baumaßnahme durch die bestehenden Stromleitungen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung der Leitungen bei der SSG zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (z. B. Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsvertrag mit der Stadt Strausberg) finden dabei Berücksichtigung.

## 3.8.3. Kampfmittelverdachtsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Für die Ausführung von Erdarbeiten / Baumaßnahmen ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

# 3.9. Satzungen der Stadt Strausberg

Im Plangebiet finden unter anderem die Baumschutzsatzung, die Niederschlagswassersatzung, die Spielplatzsatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

# 4 Städtebaulicher Vertrag, planergänzende Regelungen

Im Ergebnis der Beteiligungsschritte des Bebauungsplanverfahrens sowie zur vertraglichen Klärung der Umsetzung des B-Plans wurde das Erfordernis von vertraglichen Sicherungen von Maßnahmen festgestellt, die nicht durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans gesteuert werden können. Daher hat die Stadt Strausberg mit dem Vertragspartner einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, welcher insbesondere folgende Regelungsinhalte aufweist:<sup>14</sup>

#### Teil I – Allgemeiner Teil

Im Teil I des städtebaulichen Vertrages sind zunächst die Vertragspartner, die Vertragsziele, das Vertragsgebiet, allgemeine Grundlagen des Vertrages sowie die Durchführungsverpflichtung geregelt. Vertragspartner sind die Stadt Strausberg sowie eine juristische Person (GmbH) und ein privater Grundstückseigentümer. Der Vertrag soll die Voraussetzungen für die Erhaltung der vorhandenen Bebauung des Gebietes schaffen, eine weitere Bebauung ermöglichen und die Erschließung unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Erschließung sichern. Darüberhinaus wird vertraglich geregelt, in welcher Form die Ausgleichsmaßnahmen zu leisten sind, die im B-Plan nicht festgesetzt werden können. Der Eingriff in den vorhandenen Wald wird durch eine Entsiegelung und Erstaufforstung einer Fläche ausgeglichen, die sich in der Nähe des Plangebietes befindet (Gemarkung Strausberg, Flur 8, Flurstück 367, vgl. Abschn. 3.3.7. Flächen für Wald). Ausführlich geregelt werden die zu schaffenden Flächen für die Zauneidechsenhabitate, der Schutz von Singvögeln, die Verwendung von Leuchten zum Schutz von Nachtfaltern (insektenfreudige Richtcharakteristik ist erforderlich, nach Möglichkeit allgemeine Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung zum Schutz von Insekten), sowie die Sicherung des Reinwassertanks mit Schlupflöchern als Fledermaushabitat. Teil I schließt mit Regelungen zu Bauzeiten und zur Baubegleitung. Ziel ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung von Fauna, die Sicherung einer ökologischen Baubegleitung sowie der Schutz von Mutterboden.

#### Teil II - Erschließung

Im zweiten Teil des Vertrages werden sämtliche Fragen geregelt, die mit der Erschließung des Plangebietes zusammenhängen. Die Stadt Strausberg überträgt die Erschließung im Sinn des § 123 BauGB der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55/14 "Garzauer Straße" gelegenen Bauflächen –soweit noch nicht vorhanden - vollständig an den Vertragspartner auf dessen Kosten (öffentliche und private Verkehrsflächen). Hierzu liegt eine zwischen der Stadt Strausberg und dem Vertragspartner abgestimmte Entwurfsplanung vor, in der alle Straßenbaumaßnahmen festgehalten sind. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vertragspartner mögliche Altlasten auf eigene Kosten zu beseitigen. Es werden Regelungen getroffen, die für die Entwässerung des Straßenlandes vorhandenen Rigolen von beiden Vertragspartnern sowie weiterer Grundstückseigentümer im B- Plangebiet zu nutzen. Geregelt ist weiterhin die Errichtung von Stellplätzen sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes, dessen Fertigstellung nach drei Kalenderjahren der Fertigstellung des ersten Wohngebäudes der Stadt Strausberg anzuzeigen ist. Der Teil II beinhaltet daneben Regelungen zur Ausführungsplanung, zur Vergabe und Bauleitung der Erschließungsarbeiten sowie der Baudurchführung. Nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten und Abnahme durch die Stadt Strausberg sollen die Straßenverkehrsflächen nebst Seitenstreifen an die Stadt Strausberg abgetreten werden.

<sup>14</sup> Stand März 2022.

#### Teil III - Sicherheitsleistung

Der dritte Teil des Vertrages beinhaltet Regelungen zur Sicherheitsleistung, die der Vertragspartner im Rahmen der Erfüllung der Regelungen des Vertrages zu hinterlegen hat. Damit sichert sich die Stadt Strausberg die finanziellen Mittel, um im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vertragspartners die gegen ihn bestehenden Forderungen Dritter für Leistungen zur Erfüllung dieses Vertrages aus der Sicherheitsleistung bereitzustellen. Geregelt ist, dass nach mängelfreier Abnahme der Maßnahmen die eingezahlten Sicherheitsleistungen freigegeben werden.

#### Teil IV - Grundstücksübertragungsvertrag

Teil IV des Vertrages beinhaltet Regelungen zur teilweisen Übertragung der Flurstücke 470, 472, 473 an die Stadt Strausberg, aus denen nach Teilung und Vermessung das neu zu bildende Flurstück für die öffentliche Verkehrsfläche entsteht. Mit dem Besitzübergang an die Stadt Strausberg "gehen Kosten, Nutzen und Lasten der Übertragungsgrundstücke einschließlich der Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung auf die Stadt über" (vgl. § 25 Besitzübergang). Bestandteil des Teils IV sind weiterhin Regelungen zum Eintrag des Übertragungsgrundstücks in das Grundbuch sowie die damit zusammenhängenden Grundbucherklärungen und Aufträge an den Notar, der den Vertrag beurkundet.

#### Teil V – Schlussvorschriften

In den Schlussvorschriften sind allgemeine Regelungen zur Vertragsgestaltung enthalten (Rechtsnachfolge, Haftungsausschluss, Pflicht zur Zusammenarbeit, Kündigung/Rücktritt, und weitere). Im § 40 werden die Anlagen benannt, die Bestandteil des Vertrages sind. Dies sind:

- Anlage 1 Vertragsgebiet
- Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55/14 "Garzauer Straße", Stand \_\_\_\_(wird nachgetragen)
- Anlage 3 Bestätigung der Forstbehörde zur Erstaufforstung gem. § 4 Abs. 2

Anlage 4a) Entwurfsplanungen für die Erschließungsanlage gem. § 12 (Übersichtsplan Verkehr und Regelquerschnitte Planstraße 1 und Planstraße 2 (Stand 08.12.2021)

- b) Berechnung Rohrrigolen BV Garzauer Straße 20 (Stand 14.06.2021)
- c) Lichtberechnung Projekt Straußberg (Stand 08.12.2021)
- d) Kostenschätzung (Stand 09.12.2021)
- e) wasserrechtliche Erlaubnis vom 31.07.2009

Anlage 5a) Maßnahmenblatt M1 – "Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse"

- b) Maßnahmenblatt M2 "Entsiegelung eines Lageschuppens sowie zweier versiegelter Flächen"
- c) Maßnahmenblatt M3 "Erstaufforstung durch Sukzession"
- Anlage 6 Lageplan der zu übertragenden Fläche

# 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

## 5.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die dauerhafte Weiternutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Standorts vorbereitet. Dabei werden vorwiegend gemischte Nutzungen festgesetzt, die um eingeschränkte Gewerbegebiete und ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden. Insgesamt ist mit dem geplanten Nutzungsspektrum, welches mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden soll, von einer räumlichen und funktionalen Bereicherung Strausbergs auszugehen.

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

Bei angenommenen ca. 50 neuen Wohneinheiten (Annahme als Obergrenze) ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 2,2 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von ca. 110 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 5 Kitaplätzen und 6 Grundschulplätzen.

## 5.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist direkt an die Garzauer Straße angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne Stauaufkommen. Aus diesen Gründen ist der flüssige Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre gesichert. Diese Situation wird sich auch mit den durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Vorhaben nicht maßgeblich ändern, so dass mit der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind.

## 5.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse im folgenden Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst sind. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der vorliegenden Begründung. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle nur die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts übernommen:

#### **Umweltbelang Pflanzen**

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden für das Plangebiet eine Kartierung der Biotoptypen sowie detaillierte Aufnahmen der Brutvögel-, Reptilien- und Fledermausvorkommen angefertigt.

Der Bestand des vorliegenden Bebauungsplanes von ca. 3,55 ha umfasst vor allen Dingen gewerbetypische Gebäude (Bürogebäude, Garagenkomplex, Mehrzweckgebäude u.a.) und deren begleitende Grünflächen. Durch regelmäßige Mahd bzw. die ganzjährige Beweidung durch Schafe sind auf den Grünflächen standorttypische krautige Grünlandpflanzenarten nur in geringem Maße am Bestandsaufbau beteiligt. Insgesamt ist der überwiegende Teil der vorgefundenen Biotope von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichem Wert. Einzige Ausnahme bildet im Westen des Plangebietes ein Alteichenbestand (> 100 Jahre) als Bestandteil eines größeren Mischwaldkomplexes. Verbleibende Bäume dieses Bestandes werden durch Festsetzung Nr. 27 des B-Plans geschützt.

#### **Umweltbelang Tiere**

Durch den B-Plan sind als streng geschützte Tierarten Zauneidechse und Fledermaus betroffen.

Auf den Grünflächen mit ruderalen Pflanzenvorkommen im Plangebiet und in den Übergangsbereichen zum Wald wurde eine Population von (hochgerechnet) ca. 300 Zauneidechsen festgestellt, was auf einen guten Zustand der lokalen Population schließen lässt.

Für die vorgefundene Zauneidechsenpopulation ist als Vermeidungsmaßnahme eine strukturelle Vergrämung (siehe Vermeidungsmaßnahme V1) und Umsiedelung auf neu geschaffenen bzw. aufgewerteten Habitatflächen außerhalb des Eingriffs (siehe Maßnahme M1) vorgesehen. Mit der Festsetzung der "Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von Ersatzhabitatflächen für die Zauneidechsenpopulation" wird sichergestellt, dass die Zauneidechsen die Flächen der CEF-Maßnahme selbstständig erreichen können. Eine Umsiedlung ist hier nicht nötig und damit auch keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, "wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird". Mit der Schaffung dieser Ersatzhabitate werden bereits vor dem Eingriff ausreichend Ersatzhabitate im störungsfreien Umfeld des Eingriffs geschaffen und das Eintreten des Zerstörungsverbotes des §44 Abs. 1 Nr. vermieden.

Eventuell auf den Flächen verbleibende Tiere sind abzufangen und vom Herpetologen fachkundig umzusetzen. Um zu sichern, dass die Tiere nicht wieder in die Bauflächen gelangen, werden um die Ersatzhabitate halbdurchlässige Reptilienzäune aufgestellt. Die Zäune erlauben den Eidechsen in die neuen Habitatflächen hinein zu gelangen, jedoch nicht wieder heraus. Das Abfangen und Vergrämen erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die zuständige UNB. Diese ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorhabenkonkret einzuholen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein ehemaliger unterirdischer Reinwassertank von einzelnen Exemplaren der Gattung Chiroptera (Fledertiere) als Winterquartier genutzt. Da der Tank durch die vorgesehene Bebauung im Plangebiet nicht berührt ist, kann er erhalten werden und weiterhin als Fledermausquartier dienen.

#### Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden der Vollzugsfähigkeit des B-Planes nicht entgegenstehen (siehe dazu Kapitel Zauneidechsen und Kapitel Fledermäuse).

#### Umweltbelange Boden und Fläche

Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt im Bestand ca. 44 % (12.958,5 m²). Nach den Festsetzungen des B-Planes ist eine höhere Bodenversiegelung zulässig. Bei Durchführung des Bebauungsplanes kann es zu einer Neuversiegelung von max. 3.507 m² kommen. Dieser Eingriff kann nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Deswegen werden zwei Flächen des benachbarten Waldgebietes (im Eigentum des Vorhabenträgers) als zu entsiegelnde Ersatzflächen zugeordnet (siehe Maßnahme M2).

Diese Entsiegelung im Wald trägt multifunktional auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei, indem der Charakter eines geschlossenen Waldgebietes für Teile des ehemaligen Strausberger Stadtwaldes wiederhergestellt wird. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über eine Eintragung in das Grundbuch sowie über Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

#### Weitere Umweltbelange

Die Umweltbelange Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sind nicht in nennenswerter Weise betroffen.

## **Zusammenfassende Bewertung**

Bei der Umsetzung des B-Plans Nr. 55/14 "Garzauer Straße" der Stadt Strausberg sind nach Durchführung der im B-Plan festgesetzten und im Umweltbericht ergänzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote ist nicht zu erwarten.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Eintragung in das Grundbuch, durch Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sowie durch die Darstellungen und Festsetzungen auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

## 5.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg. In Folge der Entwicklung der dargestellten Baugebiete ist perspektivisch mit einem erhöhten Steueraufkommen zu rechnen, insbesondere dadurch bedingt, dass die Konzeption der Baugebiete auch für bislang nicht ortsansässige Betriebe und Personen eine attraktive Perspektive bieten kann. Gleichzeitig können Kosten durch erhöhte Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur entstehen. Bei der möglichen Umsetzung der Planung handelt es sich lediglich um einen rechnerisch ermittelten Bedarf von ca. 5 Kita- und 6 Grundschulplätzen.

## 6 Verfahren

# 6.1. Planungsanzeige / Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Planungsanzeige am 26.09.2014 mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die GL hat ihre Zustimmung erteilt. Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet<sup>15</sup>.

## 6.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 6.11.2014 das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet (Beschluss Nr.: 02/68/2014). Am 12.09.2016 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und der räumliche Geltungsbereich reduziert (Beschluss Nr.: 18/248/2016).

## 6.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 2014 und September 2014 statt. Die Unterlagen umfassten Vorentwürfe der Planzeichnung (B-Plan und FNP-Änderung) und der Begründung. Zudem wurde als Anlage eine Konzeptmappe zum Vorhaben versandt.

In Folge der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen, sowie aufgrund der geänderten Entwicklungsperspektive kam es zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zur Änderung in die vorliegende Form. Daher wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiederholt. Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom August 2015 die Träger öffentlicher Belange (TöB) um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 55/14 "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" gebeten.

Es wurden 39 Träger beteiligt. Die Stellungnahmen der Träger signalisierten grundsätzlich Zustimmung. Es wurden Umweltbericht und Emissionsschutzgutachten gefordert, welche im weiteren Verfahren erstellt wurden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" herzustellen ist. Daraufhin wurde das entsprechende Zustimmungsverfahren eingeleitet.

\_

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in der Planungsanzeige vom 25.09.2017 mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

## 6.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen am 21.10.2014 und 11.11.2014 statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 17.10.2014.

Bei beiden Veranstaltungen wurde grundsätzlich eine geordnete Entwicklung der Konversionsfläche begrüßt. Zweifel wurden vorgetragen hinsichtlich der Realisierbarkeit, sowie Sorgen vor Lärmbelastung. Die erfolgte schalltechnische Untersuchung sowie die Nutzungseinschränkungen mittels Festsetzungen im B-Plan tragen diesen Bedenken Rechnung.

# 6.5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum September/Oktober 2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Insgesamt gingen der Stadt Strausberg 29 Stellungnahmen von TöB zu.

Für den Planinhalt maßgebliche Änderungen kamen vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände in Brandenburg sowie von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland. Es erfolgte eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung. Aufgrund der mitgeteilten Anregungen erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen im Plangebiet zu Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen. Mit den Ergebnissen der Untersuchungen sowie den dazu gehörenden Abstimmungen zwischen den Akteuren Stadtverwaltung, Planende sowie den zuständigen Verwaltungen ist der Bebauungsplan durch das Festsetzen von Ausgleichsmaßnahmen qualifiziert worden (festgesetzte Flächen für Fledermaus- und Zauneidechsenhabitate).

Die Anregung der zuständigen Revierförsterei ergab, dass Waldflächen von der Planung betroffen sind, für die Ausgleich geschaffen wurde. Im städtebaulichen Vertrag sind daher Flächen zur Entsiegelung und Erstaufforstung aufgenommen.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Klärung der verkehrlichen Erschließung des B- Plan- Gebietes, in dessen Ergebnis die Verkehrsflächen Planstraße 1 und Planstraße 2 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Damit sind die Nutzungen wie Theater oder die geplanten gewerblichen Nutzungen für den öffentlichen Verkehr erschlossen. Neu im B- Plan wurde die Planstraße 3 als private Verkehrsfläche festgesetzt, mit der das Allgemeine Wohngebiet erschlossen wird.

Aufgrund der Anregung der Deutschen Telekom wurde im Allgemeinen Wohngebiet das Leitungsrecht der Deutschen Telekom in der Planzeichnung übernommen.

Die zuständige Revierförsterei sowie die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Januar/Februar 2022 erneut beteiligt, um die Zustimmung zu den vorgenommenen Änderungen einzuholen. Beide Behörden haben mit ihren Stellungnahmen die Festsetzungen im B-Plan bestätigt.

# 6.6 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in Ihrer Sitzung am 31.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55/14 "Garzauer Straße" mit Entwurfsbegründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Entwurfsbegründung, Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 02.05. bis einschließlich 03.06.2022 im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt sowie parallel dazu in das Internet eingestellt. Während dieser Zeit konnten dort Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben, um letztmalig über Änderungen und Ergänzungen der Planung zu informieren und um Stellungnahmen zur Planung einzuholen.

Von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Bürger (Bürger 1) der Stadt Strausberg Gebrauch gemacht und Anregungen vorgebracht, die sich auf das Gebiet GEe 1 beziehen. Die Anregungen sind zwischenzeitlich geprüft, das Ergebnis ist dem Bürger mitgeteilt worden. Die Anregungen und Fragen des Bürgers führten nicht zu einer Anpassung des Entwurfes. Der Bürger hat mitgeteilt, dass die vorgebrachten Anregungen mündlich geklärt wurden.

Von den insgesamt 50 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (TöB) haben 19 TöB der Stadt Strausberg geantwortet. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung der Planung führen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stellungnahme vom 30.05.2022) hat angeregt, im Abschnitt 3.7.3 der Begründung "Baudenkmale" das Heizöllager aufzunehmen und die Liste der Baudenkmale in der Begründung gemäß der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege anzugleichen. Dieser Anregung ist im Abschnitt 3.7.3 auf Seite 44 gefolgt.

# 6.7 Schlussabwägung

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der TöB ergeben sich folgende Änderungen an der Planurkunde (Planzeichnung):

Die Flurstücke 430 und 432 aus Flur 8 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Anfang Mai 2022 zum Flurstück 499 vereinigt. Demzufolge wurde die Plangrundlage zur Planurkunde und die Nebenzeichnung um das vereinigte Flurstück aktualisiert.

In der Begründung wurde gemäß der Anregung des Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum das Heizöllager aufgenommen (Abschnitt 3.7.3 Seite 44 ff).

Die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Beteiligten Träger öffentlicher Belange verursachen keinen weiteren Abwägungsbedarf. Insofern ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren von einer konsistenten Planung auszugehen.

# 7 Wesentliche Rechtsquellen und Literatur

## 7.1. Bundesgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBI. I S. 4458).
- Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091).
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung vom 26. April 2012 (BGBl. I S. 679), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091).

## 7.2. Landesgesetze

- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBI.I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG)vom 21. Januar 2013 (GVBI.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBI.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBI.I/20, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBI. I S. 137), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBI.I/19, [Nr. 15])
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBI.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI.I/16, [Nr. 5])

## 7.3. Ortsrecht

- Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vom 18. Oktober 2001
- Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.Oktober 2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10.April 2003
- Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg) vom 4. November 2004 zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 5. Mai 2011
- Satzung der Stadt Strausberg über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 31.01.2019

# 8 Anhang / Anlagen

## 8.1. Textliche Festsetzungen

## 8.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeines Wohngebiet**

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)
- 2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

#### Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3)

- 3. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 4. In den Mischgebieten können die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Art und Umfang der Ausnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 7.
- 5. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,1 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.
- 6. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,06 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.
- 7. Ausnahmsweise können im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,04 m² je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zugelassen werden.
- 8. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

## Eingeschränkte Gewerbegebiete "GEe"

- 9. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 10. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 11. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 12. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 13. In den eingeschränkten Gewerbegebieten "GEe" sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahlen

14. Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 2 und MI 3, sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 1 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 100 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

## Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen

15. Im MI 2, MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Grundfläche des zulässigen dritten Vollgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

## Eingeschränktes Gewerbegebiet

16. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

#### <u>Nebenanlagen</u>

17. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

## Verkehrsflächen

18. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Verkehrsfläche (privaten Wohnstraße), die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

19. Die Verkehrsflächen Planstraße 1 und Planstraße 2 werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche Planstraße 3 wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

20. Innerhalb der im Bebauungsplan mit "Z" bezeichneten Fläche sind je Fläche fünf vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² herzustellen. Innerhalb der Sandflächen sind Haufen aus Wurzelstubben, Totholz und Feldsteinen anzulegen. Am nördlichen Rand jeder Sandlinse sind Reisig- und Totholzhaufen in einer Größe von ca. 2 m Breite und ca. 3 m Länge sowie ca. 1 m Höhe abzulagern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

21. In der baulichen Anlage innerhalb der Fläche "F" (Reinwassertank) sind die vorhandenen Schlupflöcher für Fledermäuse zu erhalten. Fledermaushabitate sind zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

22. Die mit "R" umgrenzte Fläche ist zu entsiegeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

23. Je angefangene 50 m² Versiegelung für Stellplätze ist entweder ein Laubbaum einer Sorte aus der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen oder es sind 5 m² (1 Strauch pro m²) Heckenanpflanzung anzulegen. Die Pflanzungen haben in einem engen räumlich-gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzflächen zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

24. Die mit den Buchstaben K, L, M, N und K umgrenzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 25. Innerhalb der mit Planzeichen "Umgrenzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Fläche müssen an den Fassaden:
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mindestens 35 dB(A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mindestens 30 dB(A) aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

26. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit Pflanzarten der Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

## Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen

27. Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Eichen mit einem Stammumfang über 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

## Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

28. Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahme gemäß dem Punkt 4.3.2.3. des Umweltberichts; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.1 des Umweltberichts; sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Punkt 5.2 des Umweltberichts) werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Tabelle 20: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Bezeichnung der Fläche	Zugeordneter Anteil
WA	1,4
MI 1	12,7
MI 2	29,6
MI 3	27,7
GEe 1	9,1
GEe 2	14,7
Verkehrsflächen	4,8

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

## 8.1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## Werbeanlagen

29. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel mit einer Größe von max. 5,0 m² zulässig. Sind Werbeanlagen mit einem Gebäude baulich verbunden, sind sie unterhalb des Firstes anzuordnen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

## <u>Einfriedungen</u>

30. Einfriedungen sind als Hecken oder als sockelfreie und offene Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 160 cm nicht überschreiten. Geschlossene, bauliche Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchsehen nicht zulassen, sind auf den Grundstücken unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

## Genehmigungsfreie Vorhaben

31. In den Baugebieten sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 a), 1 d) und 1f) der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 7 BbgBO)

# 8.2. Pflanzliste

Tabelle 10: Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus gabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

## 8.3. Nachrichtliche Übernahmen

## 8.3.1. Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 434, 471 und 499 (alle Flur 8, Gem. Strausberg) belastet.

## 8.3.2. Altlastenverdächtige Flächen (Flächen a und b)

#### Fläche a

Fläche **a** bezeichnet ein ehemaliges Heizöllager mit 4 x 25 m³ großen Öltanks. Die Eingangsüberdachung besteht aus Wellasbestzementplatten.

#### Fläche **b**

Fläche **b** bezeichnet den Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders zwischen Heizöllager und Heizhaus.

Für die beiden Flächen sind folgende bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten:

- 1. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder an der Bausubstanz, sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
- 2. Es besteht das dringende Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

## 8.3.3 Baudenkmale

Mit D werden Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

## 8.4. Hinweise

## 8.4.1. Bestehende Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, die im Sinne von § 68 Telekommunikationsgesetz Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte ist (s. Nebenzeichnung Leitungsbestand). Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet sein. Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Fordert der Träger der Maßnahme dennoch eine Veränderung der Telekommunikationslinie, so hat er alle Kosten hierfür zu tragen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

## 8.4.2. Bestehende Stromleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Leitungen des Stromnetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG). Betriebsführerin dieser Leitungen ist zz. die E.DIS AG. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Die jeweils aktuellen "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG", bzw. entsprechende Nachfolgebestimmungen, sind zu beachten. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen zur Überbauung der Kabel (z. B. durch Borde, Kantensteine, Asphalt), zu einer Veränderung der Verlegetiefe (z. B. durch Mulden) oder zur Behinderung der Baumaßnahme durch die bestehenden Stromleitungen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung der Leitungen bei der SSG zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (z. B. Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsvertrag mit der Stadt Strausberg) finden dabei Berücksichtigung.

## 8.4.3. Kampfmittelverdachtsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Für die Ausführung von Erdarbeiten / Baumaßnahmen ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

## 8.4.4. Satzungen der Stadt Strausberg

Im Plangebiet finden unter anderem die Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung), die Satzung der Stadt Strausberg über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) und die Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) Anwendung.