

Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat in Ihrer Sitzung am 21.03.2024 mit der Beschlussnummer BV-SVV-2023/0427 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65/20 „Wohnen Weinberg“ mit Entwurfsbegründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das wesentliche Ziel und der wesentliche Zweck des Bebauungsplans bestehen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 30-50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Deckung der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Strausberg im Bereich der Weinberge angrenzend an Kelmstraße und Berliner Straße zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der (nicht maßstabsgerechten) Planskizze am Ende des Bekanntmachungstextes und umfasst das Flurstück 1398 in der Flur 12 der Gemarkung Strausberg.

Das Bebauungsplanverfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem entsprechenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Entwurfsbegründung sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 10.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024

auf der Internetseite der Stadt Strausberg (www.stadt-strausberg.de > *Bauen & Gewerbe* > *Stadtplanung* > *Bauleitplanung* > *Bebauungspläne in Aufstellung* > *Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“*) sowie auf dem zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg (www.planungsportal.brandenburg.de > *Alle Planverfahren* > *Suchleiste: 15344* > *Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“*) bzw. unter folgenden Links zur Einsichtnahme veröffentlicht:

https://www.stadt-strausberg.de/bauleitplanung-2/#rb_dasl_accordion_2_collapse3

<https://planungsportal.brandenburg.de/plan/d657308f-663d-421d-9a22-ed2e36717d85>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen auch im Raum 3.02 im Verwaltungsgebäude der Stadt Strausberg in der Hegermühlenstraße 58 montags bis freitags von 08:30 bis 12:00 Uhr, montags bis donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr und dienstags von 16:00 bis 18:00 Uhr einsehbar. Zur persönlichen Einsichtnahme der Unterlagen wird um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung mit dem zuständigen Mitarbeiter unter Tel. 03341 / 381- 330 gebeten.

Im Zeitraum der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bezüglich des Bebauungsplanentwurfs per Email an jonatan.schild@stadt-strausberg.de geschickt, im zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg hochgeladen oder bei Bedarf bei der Stadt schriftlich eingereicht bzw. zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Der Abwägungsvorschlag wird der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 5 BauGB

unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht wurden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende Dokumente stehen Ihnen zur Einsichtnahme zur Verfügung:

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“

- Planzeichnung (Stand: 17.07.2023)
- Begründung mit Umweltbericht (Stand: 17.07.2023)

Weiterhin sind auch die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen Bestandteil der einsehbaren Unterlagen. Folgende umweltbezogene Informationen stellt der Umweltbericht nach Schutzgütern gegliedert zur Verfügung:

- **Schutzgut Mensch** (Aussagen zum Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung; Aussagen zur Lärmbelastung durch Verkehrslärm; Anforderungen an den Lärmschutz im Geltungsbereich; Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des öffentlichen Waldgebiets „Weinberge“)
- **Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen** (Artenschutzfachliche Untersuchung durch methodische Erfassung der Fauna sowie der entsprechenden Lebensraumstrukturen in der Brutsaison 2021; Auswirkungen während und nach der Bauphase auf Lebensraumstrukturen der im Plangebiet vorkommenden [geschützten] Arten; Umgang mit den Folgen des Umwelteingriffs, Möglichkeiten der [Kompensations-] Maßnahmensteuerung; Biotopkartierung und Darstellung möglicher Vorkommen geschützter Biotoptypen oder besonders bzw. streng geschützter Pflanzenarten im Plangebiet; Waldfeststellung nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg; Auswirkungen des Biotop- und Vegetationsverlusts auf den Naturhaushalt; Kompensation gemäß Forstrecht, Möglichkeiten des Baumerhalts)
- **Schutzgut biologische Vielfalt** (Erläuterung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Arten für die biologische Vielfalt sowie der diesbezüglichen Folgen der Planungsrealisierung während und nach der Bauphase; Vorkommen gefährdeter Arten, Umgang mit Verlusten von Lebensstätten)
- **Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete** (Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet [LSG] „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“; Auswirkungen der Planung auf die Schutzzwecke des LSG)
- **Schutzgut Fläche** (Erläuterung des Umfangs des Umwelteingriffs; Folgen der Neuversiegelung für Umwelt und Bodenfunktionen; Kompensationsmaßnahmen und Waldumwandlung)
- **Schutzgut Boden** (Aussagen zur geologischen Bodenbeschaffenheit des Geltungsbereichs durch geotechnische Vorerkundung; Darstellung der Altlastensituation im Zuge einer orientierenden Altlastenuntersuchung)
- **Schutzgut Luft und Klima** (Einflüsse auf die Lufthygiene im Plangebiet; Darstellung der grundlegenden klimatischen Bedingungen in der Region sowie der klimatischen Funktionen des Waldgebiets im Geltungsbereich; Auswirkungen auf Mikroklima und Klima der Umgebung)

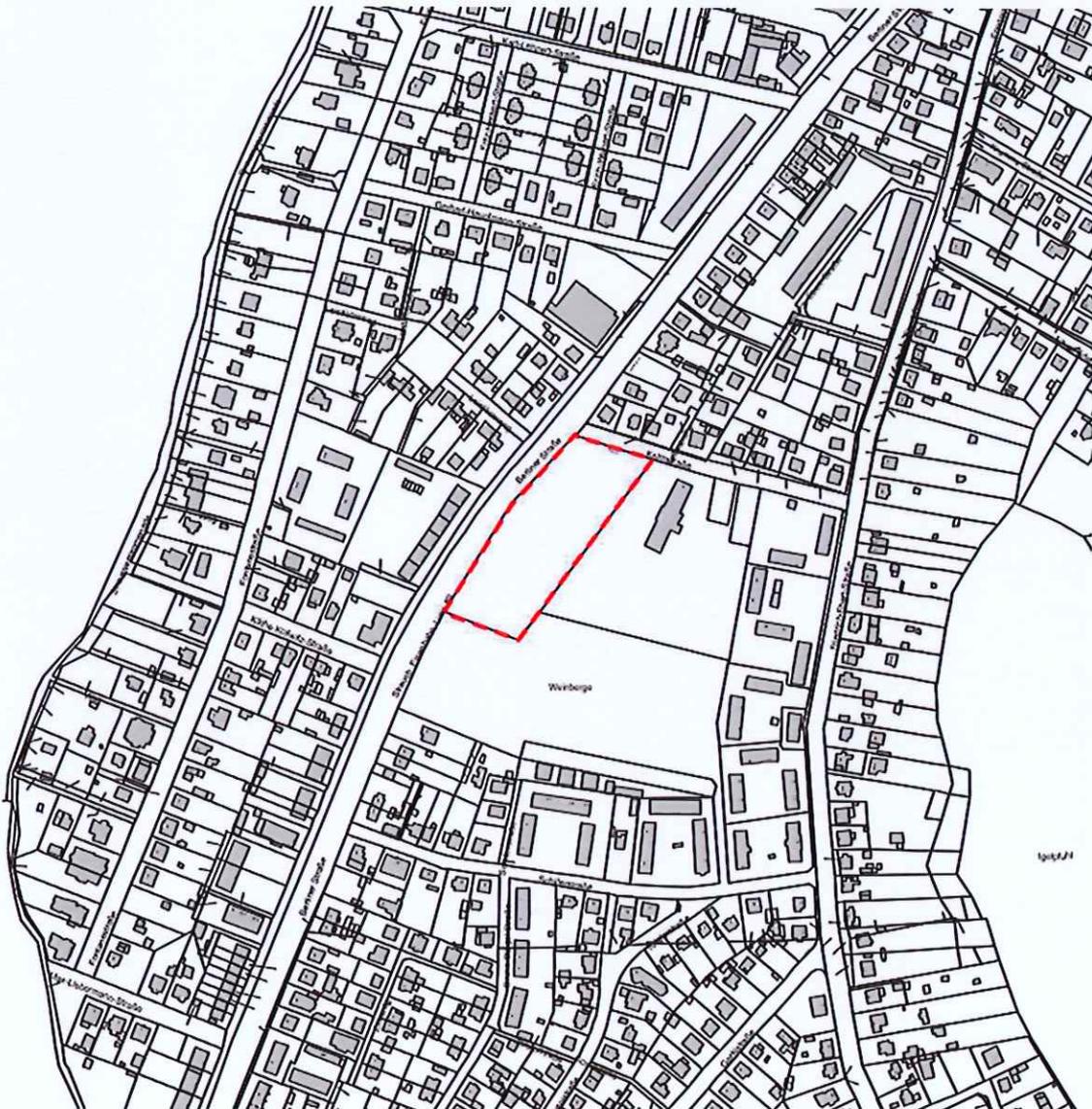
- **Schutzgut Wasser** (Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg in ca. 200 m Entfernung; Darstellung der Grundwasserverhältnisse und -lage im Plangebiet; Auswirkungen der Planung auf Grundwasserneubildung und Wasserhaushalt, Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung, Entwässerungskonzept)
- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung** (Erläuterung des spezifischen Orts- und Landschaftsbildes des Plangebiets im Zusammenspiel mit seiner näheren Umgebung; Prognose über das Einfügen der Planung in das Orts- und Landschaftsbild nach der Bauphase)
- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** (keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich, jedoch in 50 m bzw. 100 m Nähe; Möglichkeiten des Entstehens von Sichtbeziehungen zu den Neubauten)

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht können im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Unterlagen eingesehen werden:

- **Stellungnahmen** des Bauordnungsamts sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zum Planentwurf (12.09.2022)
- **Stellungnahme** des Landesamts für Umwelt zum Planentwurf (16.09.2022)
- **Stellungnahme** des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR zum Planentwurf (13.09.2022)
- **Stellungnahmen** des Landesbetriebs Forst Brandenburg – Oberförsterei Strausberg zum Vorentwurf und zum Entwurf (14.09.2021 & 08.09.2022)
- **Stellungnahme** des Wasserverbands Strausberg-Erkner zum Vorentwurf (16.09.2021)
- **Stellungnahme** des Handelsverband Berlin-Brandenburg zum Planentwurf (23.08.2022)
- **Artenschutzgutachten** - Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse; Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, 01/2022
- **Orientierende Altlastenuntersuchung**, Bauvorhaben Kelmstraße 9 in 15344 Strausberg von GRUND + BODEN consulting Petra Laußat & Renate Sommerburg GbR, 01/2023
 - Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung
 - Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des LK MOL zur orientierenden Altlastenuntersuchung
- **Verkehrstechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20.04.2022
 - Verkehrsuntersuchung
 - Anlagenband

- **Entwässerungskonzept** für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 08.02.2022.
 - Konzept
 - Lageplan
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 10.05.2022

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“



Strausberg, den 3.5.24

Elke Stadel

 Elke Stadel
 Bürgermeisterin