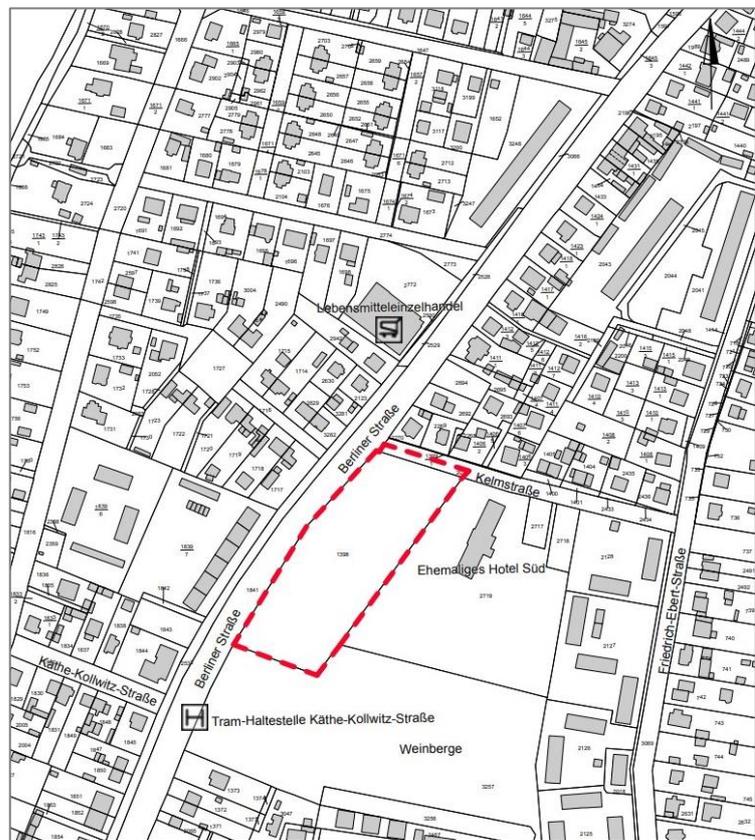




Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg



Kartengrundlage: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2020>

Begründung zum Entwurf
zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
17. Juli 2023

Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg

Aufstellung:

Stadt Strausberg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Tel.: 03341/ 381-0

Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 / 300 24 600
buero@pgruppe.de
www.pgruppe.de

Stefan Wallmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin
Tel.: 030 / 4170567 – 0
wallmann@buero-wallmann.de
www.buero-wallmann.de

Inhalt

1. Grundlagen und Ziele	7
1.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.3 Rechtsgrundlagen.....	8
1.4 Ausgangssituation.....	9
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	9
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	10
1.4.3 Umgebung des Plangebietes.....	10
1.4.4 Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen.....	11
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund.....	11
1.4.7 Bodenbelastungen.....	12
1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten	13
1.4.9 Denkmalschutz	13
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben.....	14
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	14
1.5.2 Lokale Agenda 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK	15
1.5.3 Klimaschutzkonzept.....	16
1.5.4 Flächennutzungsplan.....	17
1.5.5 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	18
1.6 Städtebauliche Konzeption	18
2. Umweltbericht	23
2.1 Einleitung.....	23
2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	24
2.3 Planung, Bedarf an Grund und Boden	25
2.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	26
2.4.1 Fachrecht.....	26
2.4.2 Fachplanungen.....	31
2.4.3 Weitere Planungen	32
2.4.4 Schutzgebiete.....	33
2.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen.....	33
2.5.1 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	33
2.5.2 Inhalt und Methode der Untersuchung.....	34
2.5.3 Räumlicher Untersuchungsumfang	34
2.5.4 Lage, Einbindung und naturräumliche Situation	35
2.5.5 Flächennutzung	35
2.5.6 Schutzgut Mensch	36
2.5.7 Schutzgut Tiere	39
2.5.8 Schutzgut Pflanzen.....	46
2.5.9 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	51
2.5.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	53
2.5.11 Schutzgut Fläche.....	54
2.5.12 Schutzgut Boden	55
2.5.13 Schutzgut Wasser	57
2.5.14 Schutzgut Luft.....	58
2.5.15 Schutzgut Klima.....	60
2.5.16 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	61
2.5.17 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	62
2.5.18 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	62
2.5.19 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	64

2.5.20	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	64
2.5.21	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	64
2.5.22	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	64
2.5.23	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	64
2.5.24	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	65
2.5.25	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	65
2.5.26	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	65
2.5.27	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	65
2.5.28	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	66
2.6	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	66
2.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung	67
2.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	72
2.8.1	Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen	73
2.8.2	Naturschutzrechtlicher Eingriff	75
2.9	Forstrechtliche Betrachtung	84
2.10	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	89
2.11	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	90
2.12	Zusätzliche Angaben	90
2.12.1	Beschreibung der technischen Verfahren	90
2.12.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	91
2.12.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	92
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	97
3.1	Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)	97
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	97
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	98
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	102
3.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	104
3.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	104
3.1.6	Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)	105
3.1.7	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	110
3.1.8	Immissionsschutz	111
3.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 Abs. 1 Bbg BO)	116
3.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	117
3.4	Hinweise	118
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans	121
4.1	Kosten und Finanzierung	121
4.2	Bodenordnung und vertragliche Regelungen	121
4.3	Bodendenkmalschutz	121
4.4	Wohnfolgeeinrichtungen	122
4.5	Verkehr	122
4.6	Ver- und Entsorgung	124
4.7	Städtebauliche Flächenbilanz	125

5. Verfahren	127
5.1 Verfahrenübersicht	127
5.2 Aufstellungsbeschluss.....	127
5.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.....	127
5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	130
5.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden.....	131
5.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	156
5.7 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit..	168
6. Anlagen.....	169
6.1 Textliche Festsetzungen	169
6.2 Steckbrief Erstaufforstungsmaßnahme	175
6.3 Steckbriefe Waldumbaumaßnahmen	179
6.4 Biotoptypenplan	183

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „INSEK Strausberg 2035“ erwartet für die Stadt Strausberg eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und sieht ein Einwohnerwachstum in den nächsten Jahren trotz der Altersstrukturen als wahrscheinlich an. Der Stadt Strausberg fällt als Mittelzentrum bei der Schaffung von Wohnraum eine besondere Verantwortung zu. Zusätzliche Bedarfe an Wohnraum sollen dabei an integrierten und gut erschlossenen Standorten umgesetzt werden.

Das Grundstück Kelmstraße / Ecke Berliner Straße entspricht diesen Anforderungen. Es befindet sich in stadträumlich integrierter Lage und in geringer Entfernung zur Altstadt. Das Umfeld ist geprägt durch Wohnnutzungen.

Anlass der Planung ist die Absicht des Eigentümers, auf der etwa einen Hektar großen Fläche ein waldgeprägtes Wohnungsbauprojekt zu realisieren. Hierfür liegt bereits eine Konzeptstudie mit sechs Gebäudekörpern im Geschosswohnungsbau vor, die vor dem Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr vorgestellt wurde und für die eine Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Am 11. Februar 2021 wurde auf dieser Grundlage der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Baulich genutzt werden soll nur der Bereich, der als Abgrabungsfläche bereits in der Geländetopografie sichtbar ist und der aufgrund der Vornutzungen bereits im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg als Wohnbaufläche darstellt wurde. Die rückwärtige Fläche „Weinberge“ soll mit ihrem Waldbestand erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Konzeptes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist ein Bebauungsplan zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 30-50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zur Deckung der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Strausberg.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit ihrer Erschließungsidee unter Erhaltung der rückwärtigen Waldbereiche und des Waldcharakters,
- Nachverdichtung einer Wohnbaupotenzialfläche direkt an der Straßenbahn, dabei sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch höhere bauliche Dichte (gem. § 1a BauGB- ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)
- Schaffung eines städtischen Gebäudeensembles aufgrund zentraler Lage im Stadtgebiet,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere auch bezüglich der Nutzung, Größe und Anordnung baulicher Anlagen,
- die Sicherstellung, Integration und Abwägung privater und öffentlicher Belange, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl.I/21, [Nr. 5])
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. Land Brandenburg II/25, S. 438)
- Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10.04.2003
- Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 05.05.2011 (Hinweis: Änderung für 2023 vorgesehen)
- Satzung der Stadt Strausberg über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 12.08.2004
- Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadträumlich liegt das Plangebiet zentral im Siedlungsraum der Stadt Strausberg in etwa 1,3 km Entfernung südlich der historischen Altstadt. Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Berliner Straße/Kelmstraße. Es liegt an dem innerstädtischen kleinen Wäldchen „Weinberge“, ist dabei selbst jedoch nur teilweise bestockt und beschreibt überwiegend eine Abgrabungsfläche, die sich in den Hügel hineinstreckt.

Mit dem Vorhaben wird eine innerstädtische Fläche entwickelt, die über einen unmittelbaren Anschluss zur Tram (Entfernung zur Tram-Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße ca. 100 m) und einen Lebensmitteldiscounter in direkter Nachbarschaft verfügt (ca. 100 m entfernt in der Berliner Straße).



Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kelmstraße, da es durch die bestehende Straßenbahnlinie aktuell keine Quermöglichkeit der Berliner Straße für den motorisierten Verkehr gibt. Fußläufig und mit dem Fahrrad sind jedoch wichtige Einrichtungen auch über die Berliner Straße zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,06 ha und umfasst das Flurstück 1398 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2010 (Kelmstraße) der Flur 12, Gemarkung Strausberg.

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet weist derzeit keine intensive Nutzung auf. Das Grundstück liegt an den „Weinbergen“, einer topografischen Erhebung mit Waldbestand, die eine von Bebauung umgebene Grüninsel in der Stadt Strausberg darstellt. In der Vergangenheit wurde auf dem Grundstück Kies bzw. Sand abgebaut. Dies lässt sich noch an dem topografischen Einschnitt ablesen der dazu führt, dass im zentralen Bereich des Grundstücks nur ein geringer Gehölzaufwuchs besteht und teilweise noch Fundamente und Spuren der ehemaligen Nutzung sichtbar sind. An der Kelmstraße besteht eine befestigte, ungenutzte Zufahrt, die schräg über den nordöstlichen Teil des Grundstücks läuft und zum Nachbargrundstück des ehemaligen Hotel Süd führt.

Im südlichen Bereich liegt eine steile Böschung, die etwa sechs bis neun Meter Höhenunterschied überbrückt und zugleich den Übergang in den nicht überformten Teil der Weinberge darstellt. Nach der Definition des Landeswaldgesetzes ist die Gesamtfläche des Grundstücks einschließlich der ehemaligen Abbaufäche (Lichtung) als Wald einzustufen. Die Bestockung der Hänge besteht überwiegend als junger Mischwald mit Ahorn, Robinie, vereinzelt Eiche, Esche, Ulme, Pappel und Hainbuche und besitzt nach Aussage der zuständigen Forstbehörde zudem die Funktion als Erosionsschutzwald im Sinne des § 12 Abs. 4 LWaldG. Auf der Abgrabungsfläche besteht überwiegend ein strauchiger Spontanaufwuchs aus Robinie, Spitz- und Eschen-Ahorn.

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Kelmstraße, eine Anliegerstraße mit geringem Ausbaustandard, erschlossen. Westlich des Plangebiets verläuft die Berliner Straße, die als eine wichtige Hauptanbindungsstraße neben der Straßenbahnlinie auch zahlreiche Infrastruktureinrichtungen aufweist.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Osten an bestehende Wohngebiete an. Auf der nördlichen Straßenseite der Kelmstraße besteht eine Eigenheimbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Im weiteren Umfeld bestehen sehr unterschiedliche Wohnstrukturen, die neben Eigenheimen auch Geschosswohnungsbau mit drei bis sechs Vollgeschossen aufweisen.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet besteht der Standort des ehemaligen „Hotel Süd“, ein dreigeschossiger Gebäuderiegel der giebelseitig zur Kelmstraße steht und eine Bebauungstiefe von etwa 65 m aufweist. Das Gebäude befindet sich seit 2020 im Umbau. In diesem sind hauptsächlich kleine Wohnungen/Appartements vorgesehen. Noch weiter östlich an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich dreigeschossiger Geschosswohnungsbau aus den 1920er/1930er Jahren.

Westlich des Plangebietes, durch einen Gehölzstreifen sowie die Berliner Straße getrennt, besteht neben Einfamilienhäusern auch ein Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen.

Südlich des Geländeeinschnittes/der ehemaligen Abbaufäche schließen mit einer Gesamtfläche von etwa 4 ha die so bezeichneten „Weinberge“ an. Diese weisen neben der Gesamterhebung (tlw. >12 m über Straßenniveau) auch eine hohe Reliefenergie auf und sind durch einen attraktiven Mischwaldbestand mit kleinen Lich-

tungen und einer Durchwegung geprägt. Die Fläche dient der naturnahen Naherholung für die umliegenden Wohnnutzungen. Eine Wegebefestigung und Möblierung (z.B. Sitzmöglichkeiten, Papierkörbe) existiert nicht. Zur Berliner Straße sowie im Südosten zur Friedrich-Ebert-Straße befinden sich im steilen Zugangsbereich Treppen. Entlang der südlichen Begrenzung der Weinberge verlaufen die übergeordneten Wanderwege (Jakobsweg, 66-Seen-Weg), die durch das vorliegende Planverfahren jedoch nicht berührt werden.

1.4.4 Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen

Das Plangebiet ist von seiner Lage her an vorhandene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen angeschlossen. Etwa 800 m nördlich besteht in der Weinbergstraße die Kita „Am See“, eine Integrationseinrichtung in Trägerschaft des DRK-MOHS e.V. für bis zu 160 Kinder (Krippe bis Schuleintritt)

In der Hegermühlenstraße besteht die Grundschule „Hegermühlen-Grundschule“ für etwa 440 Schüler. Ihr ist der Hort „Straussee-Strolche“ zugeordnet.

Ebenfalls nördlich des Plangebiets an der Berliner Straße befindet sich das Theodor-Fontane-Gymnasium mit ca. 900 Schülern und einem sehr breiten Angebot für Strausberg und Umgebung.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende, öffentliche Straßennetz. Die Zufahrt zum Plangebiet soll ausschließlich über die Kelmstraße erfolgen. Zudem ist eine gute Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV vorhanden (Tram-Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße).

In der Kelmstraße liegen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger, die die erforderlichen Anschlüsse grundsätzlich ermöglichen. Es besteht zudem die Möglichkeit eines Anschlusses an die Fernwärmeversorgung. Für die Löschwasserversorgung ist eine Grundsicherung von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden über die vorhandenen Trinkwasserleitungen zu gewährleisten. Aufgrund der Tiefe des Grundstückes wird es voraussichtlich erforderlich, einen zusätzlichen Hydranten zu setzen.

Die Berliner Straße grenzt ebenfalls an das Plangebiet an, kann aufgrund der Straßenbahntrasse und dem an dieser Grundstücksgrenze gesicherten Baumbestand jedoch nicht zur verkehrstechnischen Erschließung genutzt werden. Mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr von rund 14.300 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 2 % hat sie eine erhebliche Bedeutung im Bereich des Immissionsschutzes.

Eine bestehende Gasleitung der EWE Netz GmbH schneidet das Plangebiet im nordwestlichen Bereich. In diesem Bereich bestehen einzelne Großbäume und eine Böschung, die eine wichtige Bedeutung für die Eingrünung des Plangebietes aufweisen.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes liegt in einer Abgrabungsfläche/Senke und weist im zentralen Bereich Geländehöhen von ca. 73 bis 75 m über NHN im DHHN2016 auf. Im südlichen Bereich oberhalb der Böschung der Abgrabungsflächen steigt das Gelände auf bis zu 85 m über NHN an.

Eine Baugrunduntersuchung (geotechnische Vorerkundung) wurde im Vorfeld erstellt.¹ Zur Erkundung des Baugrundaufbaus wurden dabei sechs Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen bis 8,0 m u. GOK durchgeführt. Das Grundwasser wurde bis 8,0 m u. GOK nicht angeschnitten.

Im oberen Bereich wurden bis maximal 2,5 m Tiefe unter Gelände teilweise Auffüllungen festgestellt. Unterhalb dieser Auffüllungen bestehen Sande, die im Grundsatz einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Ergebnis wird festgestellt: „Unter Berücksichtigung der abzutragenden Lasten und der zulässigen Belastbarkeit des Untergrundes kann die Gründung der geplanten Neubauten als Plattengründung oder als Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten in den unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sanden erfolgen.“ Für die konkrete Bauplanung werden ergänzende Untersuchungen empfohlen.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der Bodenzusammensetzung wird festgehalten, dass die auf dem Grundstück unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sande nur bedingt für die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Zum Nachweis der technischen Umsetzbarkeit und vollständigen Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück wurde deshalb ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet² (vgl. auch Punkt 4.6).

1.4.7 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist beim Landkreis Märkisch-Oderland nicht als Altlastenstandort oder Altlastenverdachtsfläche registriert.

Bei der Untersuchung des Baugrunds (geotechnische Vorerkundung, s.o.) wurden auch zwei Mischproben auf Schadstoffe untersucht. Im Bereich der Aufschüttungsflächen bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m wurden – insbesondere im vorderen Grundstücksbereich zur Kelmstraße - bauschuttartige Anteile aus Ziegelbruch und Glasresten festgestellt. Hier wurden Kontaminationen mit PAK, B(a)P, Cyanid und Sulfat festgestellt. Aufgrund dieser Befunde wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung³ ergänzend durchgeführt, um die von Aufschüttungen betroffenen Flächen abzugrenzen und die Mächtigkeit sowie deren Schadstoffgehalt zu bestimmen. Zudem wurden aufgrund von Hinweisen außerhalb des Plangebietes Bodenluftproben untersucht, um Ausgasungen im Plangebiet auszuschließen. Die analytischen Untersuchungen der Bodenproben wurden parallel zur formalen Beteiligung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Ziel der Untersuchungen war es, eine Bewertung der Schadstoffe durchzuführen und damit eine Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen für eine geplante Neubebauung nachzuweisen. Zur Bewertung lagen Ergebnisse aus insgesamt 20 Rammkernsondierungen (2021, 2022) vor, die bis in Tiefen zwischen 2,0 m und 8,0 m u. GOK bzw. max. 66,0 m NHN abgeteuft wurden. An zwei Positionen erfolgte zudem eine Beprobung der Bodenluft. Im Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden im nördlichen Grundstücksteil bis ca. zur Mitte der für den Neubau vorgesehenen Fläche belastete Auffüllungen mit PAK bzw. B(a)P und Sulfat nachgewiesen. Die Auffüllungen bestanden überwiegend aus bauschutthaltigen Sanden. Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die

¹ Bericht zur geotechnischen Vorerkundung Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, GRUND + BODEN consulting, Berlin, Mai 2021

² Regenwasserentwässerungskonzept für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, 8. Februar 2022

³ Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, GRUND + BODEN consulting, Berlin, Januar 2023

erhöhten Schadstoffgehalte aus den Fremdbestandteilen in den Auffüllungen stammen und auf diese begrenzt sind. Die nachfolgenden Bodenschichten waren organoleptisch unauffällig. Da bisher keine Untersuchungen aus den gewachsenen Bodenschichten erfolgt sind, wird fachgutachterlich empfohlen, nach dem Aushub Sohlproben zu entnehmen und zum Nachweis der Schadstofffreiheit auf PAK incl. B(a)P und Sulfat zu untersuchen. Auch im Bereich der geplanten Rigolen sind die Auffüllungen vollständig auszuheben, da Versickerung durch Auffüllungen unzulässig ist. Auch hier wird im Gutachten die Entnahme von Sohlproben zum Nachweis der Schadstofffreiheit empfohlen.

In der Bodenluft aus den unterhalb des geplanten Garagengeschosses anstehenden, gewachsenen Sanden wurden keine Belastungen mit LCKW gemessenen.

Durch die in den Auffüllungen im nördlichen Teil des Grundstückes nachgewiesenen Schadstoffbelastungen sind Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht auszuschließen.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist ein großflächiger Bodenaushub zur Herstellung der Baugruben für die Errichtung der Tiefgarage und der Wohngebäude geplant. Hierbei ist ein vollflächiger Aushub der Auffüllungen und somit eine baubegleitende Sanierung vorgesehen.

Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans mit dem zugrundeliegenden Konzept würde der Bodenaushub bis zur Baugrubentiefe (Sohle des Garagengeschosses) ohnehin sämtliche möglicherweise schadstoffhaltigen Auffüllungen einschließen. Nach dem Aushub sind das Auffüllungsmaterial und die nachfolgenden Sande für die Entsorgung / Verwertung getrennt zu lagern und durch Haufwerksbeprobungen in Abstimmung mit der Abfallbehörde zu untersuchen und ggf. fachgerecht zu entsorgen.

Im Ergebnis der Untersuchung wird bestätigt, dass bei der Entfernung der mit festgestellten Schadstoffbelastungen belasteten Böden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Der Bereich wird als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Das betroffene Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Der einbezogene Teil der Kelmstraße sowie die südlich angrenzenden Flächen (Weinberge) befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg. Baulasten und Grunddienstbarkeiten, die eine Entwicklungsmöglichkeit beeinflussen könnten, sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Über die nordwestliche Ecke des Grundstücks verläuft eine ungesicherte Gasleitung, die durch den Betreiber der Leitung verlegt werden muss.

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. In größerem Abstand ohne direkte Blickbeziehungen befinden sich an der Berliner Straße 90 und entlang der Friedrich-Ebert-Straße einzelne Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet auch keine Bodendenkmale bekannt. Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten (vgl. Punkt 4.3).

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze sind in ihm konkretisiert:

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Strausberg als Mittelzentrum im Berliner Umland ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Ziel 3.6). Strausberg liegt im „Gestaltungsraum Siedlung“. Im Berliner Umland ist der „Gestaltungsraum Siedlung“ der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Hier ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Ziel 5.6).

Grundsätzlich soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Zudem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung). Neue Siedlungsflächen sind zudem an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität soll im Grundsatz erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen (...), ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen (Grundsatz 6.1). Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirk-

samer Treibhausgase soll u.a. eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden (Grundsatz 8.1)

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Hier gilt der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte", der am 27.10.2021 mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten ist (ABI, Nr. 42 vom, S. 812). Der vorgesehene „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich in Aufstellung. Er wird in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge des LEP HR Festlegungen für die Entwicklung der Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur treffen (vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree>).

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben.

Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wurde auch im Rahmen der Planungsanzeige sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22. März 2021 bzw. 21. September 2021 und durch die Schreiben der Regionalen Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 25. Februar 2021 bzw. 7. September 2021 bestätigt.

1.5.2 Lokale Agenda 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK

Die Lokale Agenda Strausberg 2030 ist ein Programm für eine nachhaltige (zukunftsfähige) Entwicklung und wurde durch den Agendabeirat erarbeitet und mit der Stadtverwaltung Strausberg im Jahr 2017 abgestimmt und fortgeschrieben.

Zum Thema Stadtentwicklung und Wohnen werden zukünftige Wohnungsbedarfe benannt und hierbei u.a. der Vorrang der Innenentwicklung und die Schaffung eines den individuellen Bedürfnissen entsprechenden Angebotes an bezahlbarem, barrierearmen Mietwohnraum für alle Generationen benannt.

Neue Wohnstandorte sollen bevorzugt dort erschlossen werden, „wo der ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn) gut ausgebaut ist oder diese auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Der guten fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wird (auch zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs) bei Planungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet.“ (vgl. S.8)

Das INSEK 2017 (Stadtverwaltung Strausberg in Zusammenarbeit mit complan - Gesellschaft für Kommunalberatung) bildet die langfristigen Strategien der Stadt Strausberg mit dem Zeithorizont bis 2035 ab und formuliert eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie. Es bildet eine tragfähige konzeptionelle Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen und darüber hinaus für die Akquise von Städtebaufördermitteln des Landes und des Bundes. Das vormalige „Wirtschaftsorientierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept Strausberg“ von 2007 wurde hierbei aktualisiert und fortgeführt.

Nach den Aussagen des INSEK lassen die derzeitigen Rahmenbedingungen für das Berliner Umland und der aktuelle Entwicklungstrend ein weiteres Einwohnerwachstum für Strausberg als wahrscheinlich erscheinen. Dem Thema „Wohnen“ kommt in der Stadt Strausberg vor dem Hintergrund der dynamischen Wohnungsmarktentwicklung deshalb ein besonderer Stellenwert zu.

Die Zunahme der Einwohnerzahl, die Veränderung der Altersstruktur und die Verringerung der Haushaltsgröße führen auch in näherer Zukunft zu einem zusätzlichen Wohnraumbedarf, der überschlägig ermittelt wurde. Bis 2030 wurden bereits im INSEK 2017 ein Einwohnerwachstum von 27.500 Einwohner und eine Verkleinerung der Haushaltsgröße auf 1,75 erwartet. Tatsächlich wurde dieser Einwohnerwert bereits im Mai 2022 überschritten (27.554 EW). Unter den damaligen Annahmen ergab sich von 2017 bis 2030 bereits ein rechnerischer Wohnraumbedarf von 1.600 zusätzlichen Wohnungen.

Als wohnungspolitische Handlungsbedarfe für Strausberg werden neben der Schaffung neuer, insbesondere auch kleiner und altengerechter Wohnungen u.a. eine altersgerechte Anpassung des Bestandes und die Prüfung von Möglichkeiten alternativer, gemeinschaftlicher und generationenübergreifender Wohn- und Bauformen benannt. Der konkrete, bereits mit der FNP-Darstellung ausgewählte Standort am Weinberg wird aufgrund seiner geringen Größe und untergeordneten Bedeutung nicht explizit benannt, stellt aber eine Maßnahme zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs für die Region dar.

1.5.3 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Strausberg hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen, dass mit Stand vom November 2010 vorliegt. Kommunale Klimaschutzkonzepte geben Aufschluss über die spezifischen Potenziale und Handlungsmöglichkeiten zur Erreichung der Klimaschutzziele. Im Wesentlichen werden im Klimaschutzkonzept Strausberg Maßnahmen der Energieerzeugung sowie Maßnahmen der Reduzierung des Energieverbrauchs behandelt. Spezifische Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung werden nicht benannt. Als klimabegünstigende Empfehlungen für die Bauleitplanung sind jedoch grundsätzlich folgende Aspekte anerkannt:

- Ausrichtung der Gebäude (südexponiert, solardachtauglich)
- Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Abstände zwischen Gebäuden, um gegenseitige Verschattung zu vermeiden
- Bepflanzungsvorgaben (Straßenbäume, Pflanzbindungen, Dachbegrünung) zur Erhöhung des Grünvolumens
- Rückhaltung und dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zur Entlastung der Vorflut
- Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Erhöhung großer unversiegelter Freiflächen
- Vertragliche Vereinbarungen mit größeren Entwicklungsträgern sowie Auflagen bei der Veräußerung städtischer Grundstücke zu Wärmestandards, Anschluss an die Nahwärmeversorgung sowie zu weitergehenden Regelungen zum aktiven Klimaschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen Ziele des Klimaschutzes insbesondere dadurch berücksichtigt werden, dass in integrierter Lage mit guter Infrastruktur Verkehre vermieden werden können, die kompakte städtebauliche Dichte (GRZ, Höhe) mit Mietwohnungsbau weitere Flächeninanspruchnahmen reduziert und ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Dächer der Wohngebäude und Dach des Garagengeschosses) erfolgen sollen. Zudem ist vorgesehen, Niederschlagswasser vollständig vor Ort zur Versickerung zu bringen (auch Rückhaltung über Gründächer) und eine Errichtung von Solaranlagen zu ermöglichen (keine entgegenstehenden Vorgaben der Ausrichtung).

Am 10. September 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg beschlossen, ein neues Klimaschutzkonzept Strausberg 2040 aufzustellen, das die bestehenden Ansätze, Ziele und Maßnahmen prüft und spezifische Maßnahmen u.a. aufzeigen soll, wie die Klimaziele des Bundes auf städtischer Ebene in Strausberg umgesetzt werden können.

1.5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1999 in Kraft getreten und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein benanntes Ziel im FNP ist die Bereitstellung von „bedarfsgerechten, sozialverträglichen und differenzierten Wohnungsangeboten an städtebaulich integrierten Standorten“. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche im FNP umfasst aufgrund der Besonderheiten der Bestandssituation eine Ausdehnung, die die gesamte Abgrabungsfläche beinhaltet. Die rückwärtigen Flächen am Weinberg sowie ein Streifen entlang der Berliner Straße zählen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, sollen aber in ihrem Grünbestand erhalten bleiben. Sie sind im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Eine grundstücksgenaue Abgrenzung ermöglicht der FNP – nicht zuletzt aufgrund der damaligen Kartengrundlage – nicht. Unzweifelhaft ist, dass die Darstellung der etwa 0,5 bis 1,0 ha großen Wohnbaufläche des FNP die Abgrabungsfläche und nicht den zusammenhängenden Waldbestand meint. Die dargestellte Flächengröße im FNP entspricht der Flächengröße, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

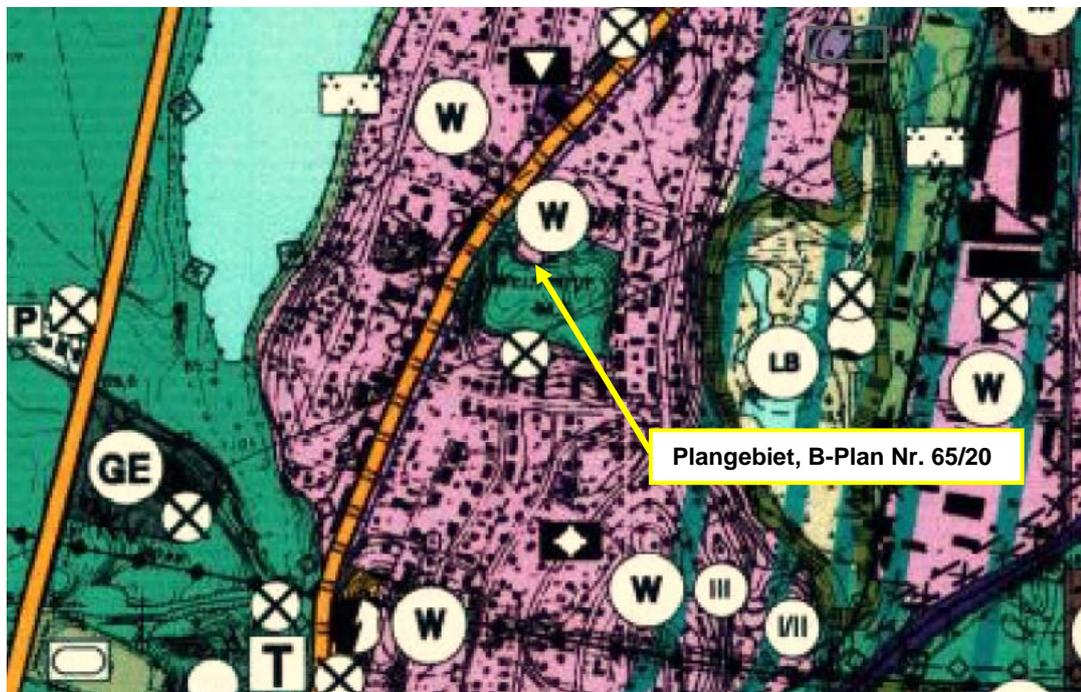


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan Strausberg (Originalscan), Lage des Plangebietes

Die geplante Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Waldfläche bzw. Fläche mit Pflanzbindung kann im Rahmen

der Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 vollständig aus dem FNP entwickelt werden.

1.5.5 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet schließt im Westen, Norden und Osten an eine bebaute Ortslage an. Der Bereich des Plangebietes ist durch einen Sand-/Kiesabbau vorgezogen.

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach Auffassung des Bauordnungsamtes (vgl. Stellungnahme vom 2.3.2021 im Rahmen der Planungsanzeige) vollständig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zur Umsetzung des Konzeptes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist in der vorhandenen atypischen städtebaulichen Situation (Hangkante, Waldrand, Abstand Straße, Konzeption Bebauungstiefe etc.) ein Bebauungsplan zwingend erforderlich. Der rückwärtige Bereich soll als Wald erhalten bleiben.

1.6 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern vor. Die Gebäude sollen über 3 bis 4 Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss verfügen und insgesamt etwa 30 - 50 Wohneinheiten ermöglichen. Durch organische Formen und unterschiedliche Höhen wird Bezug auf die Topografie und den Waldcharakter des Weinbergs sowie auf die Nachbarbebauung in der Kelmstraße und der Berliner Straße genommen. Die Gebäude orientieren sich um die bestehende, mittig auf dem Grundstück liegende Mulde. Es soll möglichst viel Baumbestand rund um die Mulde und an deren Hang erhalten bleiben.

Das Grundstück wird über die Kelmstraße erschlossen, von wo auch die Zufahrt zum Garagengeschoss erfolgt, das sich im Untergeschoss zwischen den beiden Gebäudereihen befindet. Die Freiflächen im Bereich der Erschließung der Gebäude mittig auf dem Grundstück sollen als Gemeinschaftsflächen den Bewohnern zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet werden. Zusätzlich ist die Errichtung eines Spielplatzes mit Sitzmöglichkeiten vorgesehen.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden unterschiedliche Ansätze einer Bebauung diskutiert. In ersten Varianten wurde die Typologie der Bebauung verwendet, die entlang der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Schillerstraße die Weinberge umgibt. Diese Typologie berücksichtigt jedoch nicht die spezifische Situation im Plangebiet. Den weiterführenden Varianten (siehe Abbildung 3) gemein war der Ansatz, dass die Topografie berücksichtigt wird und der umliegende Waldcharakter erlebbar bleibt und zu einem Charakteristikum des neuen Wohnortes wird. Im Rahmen erster Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde wurde das Konzept dann weiter optimiert im Sinne des Schutzes des angrenzenden Erosionsschutzwaldes. Hierfür wurde der Abstand zu der südlich angrenzenden Hangkante vergrößert.



Abbildung 3: städtebauliches Konzept "Hufeisenvariante" 2020 und fortgeschriebenes städtebauliches Konzept „Zeilen-/Vorzugsvariante“, Mainzer/Möller Architekten, 2021

Insgesamt können mit den Gebäudehöhen bis zu vier Geschossen plus Staffelgeschoss entstehen. Aufgrund der besonderen Situation ist diese Höhenentwicklung jedoch städtebaulich sinnvoll. Folgende Aspekte haben zu der vorgesehenen Dichte geführt:

Nachhaltige Siedlungs- und Projektentwicklung: Grundsätzlich möchte die Stadt Strausberg eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindern. Hierfür wurden in der Vergangenheit zahlreiche Beschlüsse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefasst. In Anbetracht der bestehenden Nachfragesituation sollen dennoch die Bedarfe an Wohnraum eines Mittelzentrums befriedigt werden. Dies ist grundsätzlich nur möglich, wenn in integrierten Lagen der Stadt eine kompaktere und städtischere Bauweise ermöglicht wird. Eine höhere Dichte in integrierter Lage verhindert Flächenbeanspruchungen an den Siedlungsrändern und trägt damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Der vorliegende Standort ist an mehreren Seiten von Wohnbebauung umgeben und sehr gut verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Er befindet sich in etwa 1.300 m Entfernung zum historischen Stadtzentrum.

Das vorgesehene Projekt selbst wird ebenfalls zahlreiche Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. So sind

- die Begrünung der Grundstücksränder mit Gehölzflächen (Lokalklima, Beschattung),
- die Aufwertung des Waldrandes (Waldsaum für Artenvielfalt, Landschaftsbild),
- die vollständige Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück

(Grundwasseranreicherung),

- ein minimierter Versiegelungsgrad,
- die Anlage von Gründächern auf den Wohngebäuden und auf dem Garagengeschoss (Lokalklima, Wasserhaushalt) sowie
- ein Biodiversitätsdach auf einem Wohngebäude (Artenvielfalt)

vorgesehen und über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.

Anlagen für regenerative Energien sind auch in Kombination mit Gründächern denkbar und werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht (aufgrund der Höhenentwicklung des südlich angrenzenden Waldgebietes erfolgt keine zwingende Festsetzung). Es ist beabsichtigt, in der Ausführungsplanung weitere Nachhaltigkeitsaspekte zu prüfen (Energie- und Wärmebedarf, Materialien, Grauwasser, etc.)

Städtebau: Es handelt sich um einen in sich stimmigen Gesamtentwurf, der die Hanglage an der bestehenden Abgrabungsfläche, die Baumhöhen in der Umgebung etc. berücksichtigt. Der Entwurf geht davon aus, dass an diesem besonderen Standort der bestehende Wald erlebbar und einsehbar sein sollte. Daher schließt sich eine flachere Riegelbebauung, die Blickbeziehungen verhindern würde, aus. Vielmehr soll durch geringere Grundflächen der Hauptgebäude stärker in die Höhe gegangen werden als bei der umliegenden Bebauung und auf diese Weise ein großer Anteil des Baumbestandes und der Blickbeziehungen erhalten bleiben. In der Vorzugsvariante wird gegenüber der bisherigen Variante die hofartige Situation geöffnet und im Sinne der Offenheit und Erlebbarkeit des Waldcharakters weiter optimiert. Die städtebauliche Nutzungsdichte, für die die Geschossflächenzahl ausschlaggebend ist, soll sich dabei an den bestehenden Bauten im weiteren Umfeld orientieren. Hierfür wurden Dichtewerte im Umfeld ermittelt und verglichen. Es bestehen mehrere Grundstücke, die eine GFZ von 0,8 bis 1,2 aufweisen (z.B. Berliner Straße 90, Friedrich-Ebert-Str. 75-80 und 100-104 und Schillerstraße 5 – 14).

Naturschutz/Wald: Ziel ist es, den bestehenden Waldbestand auf den historisch unbelasteten Flächen zu erhalten und zu schützen. Deshalb beschränkt sich das Projekt im Wesentlichen auf die ehemalige Abgrabungsfläche. Diese zählt zwar formal ebenfalls als Wald gemäß Landeswaldgesetz, weist aber überwiegend keinen Altbaumbestand auf. Ungeachtet der Waldeigenschaft bleiben allseitig um das Bauvorhaben herum Gehölze bestehen. Es ist naturschutzfachlich sinnvoll, sich lediglich auf diesen weniger sensiblen Bereich der Abgrabungsfläche zu beschränken und dafür mit den Gebäuden stärker in die Höhe zu gehen. Die Gebäudehöhen haben keinen direkten Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme und im vorliegenden konkreten Planungsfall auch nicht auf die anderen Schutzgüter von Natur und Landschaft, sofern sie den unmittelbar anschließenden Baumbestand nicht überragen. Unter Berücksichtigung der Topografie und der Baumhöhen ist das Projekt für das Orts- und Landschaftsbild zudem unproblematisch, da es in der konkreten Lage nur schwer einsehbar ist. Zudem soll das Vorhaben in vielfältiger Weise vorbildhaft sein für ein modernes und umweltgerechtes Bauen (Energieeffizienz, Klima, Niederschlagswasser, Dachbegrünung, etc.).

Einzigartigkeit: Das Projekt stellt eine Sonderbauform im baurechtlichen Sinne dar, was auch dazu führt, dass ein Bebauungsplan zwingend aufzustellen ist. Die umgebende Bebauung hat insofern eine Bedeutung, als dass das Projekt von seinen Auswirkungen auf das Umfeld verträglich sein muss. Dem Projekt kann nicht vorgehalten werden, dass es nach Realisierung maßstabsgebend für die Umgebung

wäre und zu städtebaulichen Spannungen mit dem Bestand führen könnte. Es handelt sich bei dem Vorhabengrundstück um Standortbedingungen, die einzigartig sind und nicht übertragen werden können (kein Präzedenzfall). Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Umfeld wird sich nicht nach dem Vorhaben am Weinberg richten, da es sich auch nach Realisierung des Vorhabens aufgrund der Lage am Waldrand und der spezifischen Situation der Sonderbauform um einen atypischen Einzelfall handeln wird. Zwar handelt es sich um sechs Einzelgebäude mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht; diese sind jedoch durch eine Tiefgarage verbunden und stellen insgesamt diese Sonderbauform dar. Das Projekt nimmt den Waldcharakter auf und nutzt diesen gezielt, so dass die Gebäude auch nicht – wie sonst im Umfeld üblich - straßenbegleitend errichtet werden, sondern die topografische und naturräumliche Situation aufnehmen. Es besteht demnach nicht die Gefahr, dass sich diese Typologie an anderer Stelle wiederholen könnte. Ebenso wie die Bebauung entlang der Berliner Straße, die deutlich massiver ist als das geplante Projekt am Weinberg, wird die vorliegende Sonderbauform keine Vorbildfunktion im planungsrechtlichen Sinne einnehmen können. Das ehemalige Hotel Süd bestätigt diese Atypik ebenfalls, weil auch dieses Vorhaben die Besonderheit der Topografie und Lage aufnimmt und deshalb nicht maßstabbildend für die gegenüberliegende, nördliche Straßenseite ist. Die Kelmstraße stellt eine deutliche städtebauliche Zäsur zwischen unterschiedlichen Bauformen auf der südlichen Seite und der Einfamilienhausbebauung auf der Nordseite dar. Mit der Änderung des Bebauungsplans nach dem Vorentwurf (August 2021, Reduzierung eines der Gebäude um ein Geschoss) und nach dem Entwurf (Juli 2022, Absenkung des Gesamtkonzeptes um 0,6 m) liegen sämtliche Höhen nunmehr unterhalb der Höhe des Gebäudes in der Berliner Straße 91 a-e und vier der sechs vorgesehenen Baukörper weisen jetzt lediglich drei Wohngeschosse zzgl. Staffelgeschoss oberhalb des Garagengeschosses auf. Wenn die Bebauung dennoch prägend im Sinne des § 34 BauGB wirken würde, so beträfe dies im Wesentlichen das Nachbargrundstück mit dem ehemaligen Hotel Süd. Eine abweichend von den vorgenannten Ausführungen denkbare Prägung des Umfeldes wurde in der Abwägung berücksichtigt und insgesamt für städtebaulich verträglich erachtet.

Erschließung/Fahrradstraße

Das Vorhaben befindet sich in zentraler Lage und in einer Entfernung zur Innenstadt und zu relevanten Einrichtungen, die sehr gut mit dem Fahrrad erreicht werden können. Zudem befindet sich der Standort mit der Berliner Straße an einer teilweise bestehenden und auszubauenden Hauptradwegeverbindung (entlang der Straßenbahntrasse, Fahrradstraße „Sommerweg“). Mit dem Projekt soll die Fahrradmobilität gestärkt werden. Das Vorhaben berücksichtigt diese Lagegunst u.a. auch mit vorgesehenen Fahrradabstellanlagen. Zudem sind im Rahmen der Vorhabens eine Beteiligung an zukünftigen Ausbaumaßnahmen des Radweges Berliner Straße vorgesehen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf Untersuchungsergebnisse zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Verkehr, Lufthygiene), Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Orts- und Landschaftsbild und auch die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter wurden verschiedene Datengrundlagen ausgewertet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung / Biotoptypenkartierung) ist u. a. der Landschaftsplan der Stadt Strausberg, die digitale Datenbank OSIRIS des Landesamtes für Umwelt in Brandenburg sowie das Geoportal des LGB.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“ des Landes Brandenburg.

Die nachfolgenden Ausführungen weisen insbesondere auf die inhaltlichen Aspekte der Umweltprüfung hin. Der formale Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an Anlage 1 BauGB.

Untersuchungsraum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,06 ha und liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Strausberg an der Berliner Straße.

Die Plangebietsfläche ist derzeit nicht eingezäunt und dadurch faktisch öffentlich zugänglich.

Der Vegetationsbestand ist stark von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) geprägt und hat grundsätzlichen Waldcharakter, lediglich in der Mitte weist der Bestand eine Lichtung mit vornehmlich grasigem und krautigem Bewuchs auf.

Das Grundstück steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem südlich und südöstlich angrenzenden Weinbergen, einer bis zu ca. 12 m (über angrenzendem Straßenniveau) hohen Erhebung, die in einer Gesamtfläche von ca. 4 ha nahezu vollständig von Wald bedeckt ist.

Die Topografie des hier betrachteten Baugrundstücks ist deutlich bewegt. Infolge umfänglicher Erdabgrabungen in der Vergangenheit ist derzeit eine talförmige Geländeausprägung mit ganz unterschiedlich ausgeformten Böschungen und einigen Zwischenebenen festzustellen. Die Höhenunterschiede auf dem betrachteten Baugrundstück liegen zwischen ca. 72 m über NHN nahe der Kelmstraße, ca. 74 m über NHN im Zentrum der konkret zur Bebauung vorgesehenen Lichtung und ca. 83 m über NHN an der südöstlichen Böschungskrone.

Von der Kelmstraße ist eine alte Zufahrt in Form eines ostwärts kurvig verschwenkten, ca. 4 m breiten Asphaltweges nebst ca. 1 m breitem Gehweg vorhanden. Direkt südlich davon sind mehrere bis zu ca. 1 m hohe, überwachsene

Erdhügel aufgeschüttet.

Eine alte ca. 50 m² große Fundamentplatte aus Beton sowie einige teils zerbrochene Schächte sind ebenfalls Teil der (geringen) Bestandsversiegelung.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kelmstraße, da es durch die bestehende Straßenbahnlinie aktuell keine Quermöglichkeit der Berliner Straße für den motorisierten Verkehr gibt. Fußläufig und mit dem Fahrrad sind jedoch wichtige Einrichtungen auch über die Berliner Straße zu erreichen. An der Berliner Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 89 mit der nächstgelegenen Haltestelle „Käthe-Kollwitz-Straße“ (ca. 100 m entfernt). Die Kelmstraße ist in Richtung der Straßenbahntrasse abgepollert und als Sackgasse ausgebildet. Die Anbindung für Kfz an die Innenstadt ist ostwärts über die Kelmstraße und weiter über die Friedrich-Ebert-Straße gegeben.

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Strausberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 65/20 „Wohnen am Weinberg“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit etwa 30-50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Dabei soll die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit ihrer Erschließungsidee unter Erhaltung der rückwärtigen Waldbereiche und des Waldcharakters erfolgen. Neben dem Allgemeinen Wohngebiet ist daher auch die Festsetzung einer verbleibenden Waldfläche sowie von Flächen mit Pflanzbindungen zum Erhalt von Bestandsbäumen vorgesehen.

Die geplante Festsetzung des Bebauungsplans eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie einer Waldfläche kann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Flächen liegen planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und sind aktuell nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Um Baurecht entwickeln zu können, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt. Durch ein Landschaftsplanungsbüro wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1398 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2010 (Kelmstraße) der Flur 12, Gemarkung Strausberg. Er hat insgesamt eine Größe von ca. 1,06 ha.

Aufgrund der Einstufung des aktuellen Vegetationsbestandes als Wald im Sinne des LWaldG ist für eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken eine Waldumwandlung erforderlich.

Das Plangebiet liegt – wie ein Großteil der Siedlungsflächen in Strausberg-Mitte - innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Seit einiger Zeit erfolgt bereits eine Überarbeitung der Landschaftsschutzgebiets-Abgrenzungen. Nach derzeitiger Kenntnis ist beabsichtigt, u. a. auch die Abgrabungsfläche, die im FNP Strausberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, künftig aus dem LSG auszusparen. Da die formale Änderung der LSG-Grenzen vermutlich erst nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen wird, ist im B-Planverfahren eine Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. ggf. eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Die entsprechende Voranfrage auf Zustimmung wurde von der Stadtverwaltung Strausberg beim Ordnungsgeber (MLUK) im März 2022 gestellt. Im Mai 2022 wurde diese Voranfrage positiv seitens des MLUK mit der Inaussichtstellung einer Zustimmung beantwortet.⁴

2.3 Planung, Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan – Entwurf weist für die Umsetzung des aktuellen architektonischen Baukonzeptes zwei Baufenster innerhalb eines ca. 6.450 m² großen allgemeinen Wohngebietes aus. Zwischen den Baufenstern erstreckt sich eine Fläche von ca. 1.330 m² für ein Garagengeschoß.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Sie dienen der Sicherung einer wichtigen Quartierskulisse und sollen gleichfalls dem Erhalt des Waldcharakters dienen.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets sichert vorhandenen Wald auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 3.850 m². In der Waldfläche sollen ökologische Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt und gesichert werden.

Die Kelmstraße wird in ihrem an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt bis zu deren Straßenmitte in den Bebauungsplan aufgenommen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche umfasst im Plangebiet ca. 340 m².

Das aktuelle städtebauliche Konzept zum B-Plan-Entwurf stellt sechs Mehrfamilienhäuser in einer zweizeiligen Anordnung mit dazwischenliegendem Hofbereich dar.

Zwischen der östlichen und der westlichen Gebäudezeile erstreckt sich ein Garagen-Tiefgeschoss, welches mit einer mindestens 60 cm dicken, durchwurzelbaren Erdschicht überdeckt und darüber gärtnerisch angelegt wird.

Das festgesetzte Maß baulicher Dichte ermöglicht grundsätzlich die Anlage privater Spielflächen gemäß den Vorgaben/ Mindestanforderungen der städtischen Spielplatzsatzung.

Außerdem ist eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, d. h. eine vollständige Verdunstung und/oder Versickerung soll auf dem Grundstück erfolgen.

Das geplante Wohngebiet ist an die Wege- und Erschließungsstrukturen des Umfeldes angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Kelmstraße, welche als Stichstraße an die Friedrich-Ebert-Straße anschließt. Eine „kurze“ Anbindung für Kfz direkt an die Berliner Straße ist derzeit nicht gegeben.

⁴ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Schreiben vom 27.04.2022 (Gesch.Z.: MLUL-4-4612/724+6#144396/2022)

Tabelle.: Flächenbilanz, Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet gesamt	10.636 m²	100 %
davon		
• Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet - WA)	6.452 m ²	61 %
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	339 m ²	3 %
• Wald	3.845 m ²	36 %
<u>Überlagernde</u> Flächenfestsetzungen im WA		
• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	1.530 m ²	(14 %)
<u>Überlagernde</u> Flächenfestsetzungen im Wald		
• Neuanlage Waldsaum	664 m ²	(6 %)

2.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

2.4.1 Fachrecht

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Danach sind z. B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß § 1a (2) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB werden mit der Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen (Wiedernutzbarmachung) an einem weitgehend erschlossenen Standort mit gewachsenen Versorgungsstrukturen im Umfeld berücksichtigt.

Die Umweltbelange werden v. a. durch Festsetzungen der zulässigen Grundfläche,

der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt von Bäumen und Sträuchern) berücksichtigt. Außerdem werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Waldfläche festgesetzt. Die Festsetzungen dienen gleichzeitig auch dem Ausgleich für die relativ hohe Baudichte. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen kommen dabei gleichzeitig mehreren Schutzgütern, u. a. Klima, Boden, Wasser, Flora und Fauna und biologische Vielfalt, zu Gute.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz⁵ (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG⁶). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.

Die §§ 44 und 45 des BNatSchG regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes insbesondere durch die Wiedernutzung anthropogen überformter, teilweise bereits befestigter oder versiegelter Flächen im Siedlungsbereich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich- und Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine Mindestbegrünung des

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

⁶ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Baugebietes, z. B. in Form von Dachbegrünung sicherstellen. Baumerhalt zählt mit zu den wichtigsten Zielvorgaben der Textfestsetzungen.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE 2009⁷). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrages bewertet. Dauerhaft geschützte Lebensstätten kommen im aktuellen Geltungsbereich vor und wurden fachgutachterlich erfasst.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten wurden gemäß erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Untersuchungen durchgeführt.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁸ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁹ definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die zukünftige Bebauung erfolgt hier auf bereits anthropogen vorgeprägten Bodenflächen (Abgrabungsfläche). Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens können durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden. Im Rahmen der geplanten Wiedernutzung und konzentrierten Nachverdichtung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Der Umgang mit den im Plangebiet festgestellten Schadstoffbelastungen im Boden erfolgt gemäß den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Aufgrund der zum Teil erhöhten Schadstoffgehalte von stellenweise vorhandenen Bodenauffüllungen, welche im Rahmen einer geotechnischen Vorerkundung¹⁰ festgestellt worden waren, wurde vorbereitend ein Altlastenuntersuchungskonzept mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt und erarbeitet mit dem Ziel einer sachgemäßen Bodenbehandlung in der weiteren Projektumsetzung. Die anschließende orientierende Altlastenuntersuchung erbrachte ausreichende

⁷ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV, April 2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg – HVE, Potsdam.

⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306

⁹ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I.S. 1328)

¹⁰ Bericht zur geotechnischen Vorerkundung, GRUND + BODEN consulting, Berlin, Mai 2021

Informationen hinsichtlich der Mächtigkeit der Auffüllungen sowie zu deren Schadstoffgehalt. Auch wurden Bodenluftproben untersucht, um Ausgasungen im Plangebiet auszuschließen. Die analytischen Untersuchungen der Bodenproben wurden parallel zur formalen Beteiligung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis der Untersuchungen wird fachgutachterlich insgesamt bestätigt, dass bei vollständiger Entfernung der als schadstoffhaltig festgestellten Bodenauffüllungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Forstrecht

Gemäß dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)¹¹ gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald. Als Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen erfolgte in einem Erlass die Festlegung der Mindestgröße einer Waldfläche auf 0,2 ha¹².

Das Waldrecht ist formal ein eigenständiges Rechtsgebiet und unabhängig, z. B. vom Naturschutzrecht im engeren Sinne, zu betrachten. Eine Fläche kann so beispielsweise formal Wald im Sinne des Rechts sein, naturschutzrechtlich jedoch über einen anderen Charakter verfügen und in der Biotopkartierung nach naturschutzfachlichen Kriterien eine andere Einstufung erhalten.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Abfrage zur Feststellung der Waldeigenschaft.¹³ Dabei wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Strausberg bestätigt, dass es sich bei dem gesamten Planungsgebiet um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt. Ein Teil der Fläche ist zudem mit der Waldfunktion „Wald auf erosionsgefährdetem Standort“ belegt.

Für das B-Plan-Verfahren kommt demnach das Landeswaldgesetz zur Anwendung, nach dem Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden darf. Die Bebauung der Waldflächen (im Sinne des § 2) benötigt somit die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG.

Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 8 Abs. 3 LWaldG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Die aktuelle Planung erfordert eine Waldumwandlung für eine Waldfläche von rund 6.450 m². Nach Maßgabe der zuständigen Forstbehörde sind darunter auch Teilflächen mit Funktionswald (bestehender Sicht- und Lärmschutz) betroffen.

Der Abstimmungsvorgang mit der zuständigen Forstbehörde für eine Waldumwandlung wurde bereits eingeleitet und wird bis zum formellen Abschluss fortgesetzt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung war bereits zum Planungsentwurf unter konkreten Voraussetzungen in Aussicht gestellt worden. Die inzwischen vertraglich gesicherten Waldkompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes wurden von der Forstbehörde als geeignet und ausreichend bestätigt und die Bedingungen für eine Zustimmungsfähigkeit der Bebauungsplanung konkret

¹¹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

¹² Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 18. Mai 2005 (ABl./05, [Nr. 25], S.682), geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juni 2006 (ABl./06, [Nr. 24], S.434)

¹³ Mitteilung der Oberförsterei Strausberg vom 11. November 2020. Feststellung der Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG.

benannt.¹⁴ Diese Bedingungen werden durch Ergänzungen in den betreffenden vertraglichen Regelungen erfüllt, so dass der Bebauungsplan als forstrechtlich qualifiziert zu bezeichnen- und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kein eigenständiger Waldumwandlungsantrag mehr erforderlich ist.

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Strausberg (inklusive Ortsteil Hohenstein).

Demnach sind alle Bäume ab 50 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe geschützt¹⁵. Bäume der Gattungen Eibe, Weiß- und Rotdorn, Haselnuss, Eberesche, Weide und Zypressengewächse stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Der Schutzstatus erstreckt sich ebenfalls auf Ersatzbaumpflanzungen. Bei mehrstämmigen Bäumen erfolgt die Messung unterhalb der Gabelung. Die Satzung gilt nicht für Obstbäume. Ausnahmen sind die Arten Walnuss und Esskastanie sowie Wildobstbäume.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Der aktuell vorhandene Vegetationsbestand wird als Wald i.S.d. § 2 LWaldG eingestuft. Die kommunale Baumschutzsatzung findet daher gemäß § 2 Abs. 2 b) Baumschutzsatzung auf dem betrachteten Grundstück derzeit keine Anwendung.

Alleenschutz

Der Baumbestand entlang der Berliner Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) als Allee geschützt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Die aktuelle Planung berührt den Alleebaumbestand nicht. Es werden ausreichend große Mindestabstände mit der geplanten Bebauung und Erschließung eingehalten.

Niederschlagswasser

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor.¹⁶ Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen.

Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

¹⁴ Stellungnahme der Oberförsterei Strausberg vom 8. September 2022 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB (Gesch.Z.: LFB_SEEB_Obf-Strausb-3600/2087+1#300190/2022)

¹⁵ Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10.04.2003

¹⁶ Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001

Die aktuelle Planung sieht eine vollständige Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhalt und Versickerung) vor. Ein im Rahmen der Planfortschreibung erarbeitetes Entwässerungskonzept hat die Versickerungspotenziale im Plangebiet ermittelt und bewertet und weist nach, dass bei Umsetzung der aktuellen Planung eine vollständige Versickerung und Verdunstung auf dem Grundstück möglich ist. Die Regenwasserbewirtschaftung kann demnach dezentral durch den Einsatz von Rigolen, Mulden-Rigolen-Elementen und einer Retentionsebene (in der Überdeckung des Garagengeschosses) erfolgen.¹⁷

2.4.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die schutzgutbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Strausberg auf die naturräumliche Region „Barnim und Lebus“. Dieser Naturraum hat sowohl aufgrund der landschaftsbezogenen Voraussetzungen als auch wegen der räumlichen Nähe zu Berlin besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklung als Erholungs- und Erlebnisraumes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsbereichs.

Landschaftsplanung

Strausberg liegt im Landkreises Märkisch – Oderland. Dort wurde bislang kein Landschaftsrahmenplan aufgestellt. Seit März 2021 wird allerdings aktuell an der Ausarbeitung eines digitalen Landschaftsrahmenplans für den Landkreis gearbeitet. Das Ende der Bearbeitung ist für April 2024 vorgesehen.¹⁸

Landschaftspläne sind nach § 5 BbgNatSchAG auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne aufzustellen. In diesen werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dargestellt.

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt (als Entwurf) aus dem Jahr 1997 vor.¹⁹

Der bewaldete Hügel „Weinberge“ wird im Landschaftsplan als öffentliche Grünanlage dargestellt. Er erhebt sich um ca. 12 m über die unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen. Die Waldfläche unterliegt forstwirtschaftlicher Nutzung und setzt sich überwiegend aus Laubholzarten unter Beimengung einiger älterer Wald-Kiefern zusammen. Das unmittelbar östlich an das B-Plangebiet angrenzende Grundstück des ehemaligen Hotels ist im Landschaftsplan als verdichtete Bebauung dargestellt. In der Biotoptypenkarte des Landschaftsplans wird der Großteil der Vegetation auf den „Weinbergen“ als Laubholzforst bezeichnet, der Abgrabungsbereich auf der Flä-

¹⁷ Regenwasserentwässerungskonzept für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 8. Februar 2022

¹⁸ https://ausschreibungen-deutschland.de/721464_Landschaftsrahmenplan_Maerkisch-OderlandReferenznummer_der_Bekanntmachung_324578-20-0037_2020_Seelow

¹⁹ ÖNU Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs- GmbH (1997): Landschaftsplan Strausberg (Entwurf), Prädikow; im Auftrag des Stadtplanungsamtes Strausberg.

che des hier fokussierten B-Plangebietes wird der Kategorie der Gras- und Staudenfluren, genauer den Frischwiesen und Frischweiden, einschließlich Intensivgrasland und aufgelassenen Wiesen zugeordnet. Angrenzende Flächen zählen zu Siedlungen, Verkehrs- und Gewerbeflächen. Entlang der Berliner Straße ist eine Baumreihe eingetragen.

Zum Thema Klima/ Luft/ Lufthygiene formuliert der Landschaftsplan die Forderung, eine offenen Randbebauung zu klimatisch wirksamen Ausgleichsräumen wie Parks, Wald- und Freiflächen anzustreben bzw. zu erhalten, um das jeweilige Wirkungsfeld der klimatischen Entlastungsräume zu vergrößern. Innerörtliche Grünflächen, wie v. a. auch der Weinbergshain stellen frischluftbildende Bereiche dar und sind gemäß Landschaftsplan zu schützen. Eine weitere Zielsetzung für die Entlastung von Luftschadstoffen ist der Erhalt bzw. auch die Entwicklung biomassereicher Ausgleichsbiotope (wie z. B. Baum-/Strauchgruppen, Einzelbäume mit breiter und biomassereicher Krone).

Das Wohnbauvorhaben Kelmstraße (vgl. FNP) wird im Landschaftsplan als eine potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung beschrieben. Die „Weinberge“ stellen als eine markante, bewaldete Erhebung eine Bereicherung des innerstädtischen Bildes dar und werden sowohl von Erholungssuchenden als auch spielenden Kindern und Jugendlichen geschätzt. Eine Bebauung sollte daher gemäß Landschaftsplan-Entwurf vermieden werden.

Diese Anforderung findet im FNP-Entwurf von 1997 jedoch keine Berücksichtigung und ist somit nicht bindend.

Im Rahmen der verbindlichen Bauplanung (Grünordnungsplan) sollte daher gemäß Landschaftsplan-Maßgabe sichergestellt werden, dass eine Aufwertung des verbleibenden Baumbestandes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt. Die Robinie sei dafür in dem Gebiet zurückzudrängen und für die Erhöhung des Natürlichkeitsgrads, der Habitatfunktion und des Erholungswertes durch einheimische und standortgerechte Bäume (Trauben- und Stieleiche, Feld- und Bergahorn, Sommer- und Winterlinde) zu ersetzen.

2.4.3 Weitere Planungen

Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung:

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie²⁰ verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u.a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt. Die Erhebung der Lärmpegel, die durch Bahnstrecken hervorgerufen werden, erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt.

²⁰ Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

2.4.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes; genauer: im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das Gebiet wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 festgesetzt. Zielsetzung ist u. a.:

- die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsumgestaltung,
- die Aufrechterhaltung einer leistungsstarken und nachhaltig ertragsreichen Bewirtschaftung der erneuerbaren Naturreserven und des Grund und Bodens,
- die Abstimmung aller Anlagen, Einrichtungen und technologischen Prozesse, die den Erholungswert des Schutzgebietes irgendwie nachteilig beeinflussen oder beeinträchtigen können oder insbesondere Gewässer oder Luft verunreinigen können,
- die Entwicklung aller Bauvorhaben in ständigem Kontakt mit der Bezirks- und Kreisnaturschutzverwaltung und die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen,
- die Schaffung von Voraussetzungen für eine sinnvolle Erschließung und Nutzung des Gebietes als Erholungsgebiet im Einvernehmen mit den staatlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen für Erholung, Touristik und Sport durch Ausarbeitung spezieller Pflegepläne.
- Das LSG-Gebiet beinhaltet u. a. auch große Siedlungsbereiche im Stadtgebiet.

Da eine Ausgliederung der Siedlungsflächen aus dem LSG erst mittelfristig erfolgen soll, wurde eine Voranfrage auf Zustimmung zum Bebauungsplan (Vereinbarkeit) beim Ordnungsgeber gestellt und im Mai 2022 seitens des MLUK mit einer positiven Inaussichtstellung einer Zustimmung beantwortet.

In südlicher Richtung liegt mit einem Abstand von ca. 900 m das LSG „Strausberger Sander-, Os- und Barnimhanglandschaft“.

Mit einem Abstand von ca. 1.200 m liegt in ebenfalls südlicher Richtung das NSG bzw. gleichnamige FFH-Gebiet „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge“.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

2.5.1 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die Anregungen, Hinweise und Einwendungen wurden aufgenommen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der aktuelle Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und –bewertung). Hieraus werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter abgeleitet.

2.5.2 Inhalt und Methode der Untersuchung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Ermittlung des aktuellen Bestandes wurden Ortsbegehungen durchgeführt (die Biotoptypenkartierung erfolgte u. a. im Juni 2021). Informationen, die der bisherigen Bewertung der einzelnen Schutzgüter zugrunde liegen, wurden teilweise entsprechenden Internetplattformen der Landesbehörden entnommen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufgeführt und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“ des Landes Brandenburg.

2.5.3 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzguts Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden bei der Untersuchung das Plangebiet, die angrenzende Wohnbebauung, der Weinberg sowie die für die künftige Erschließung relevanten Straßenabschnitte betrachtet, um Lärmbelastigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Baumaßnahme, Straßenverkehr) beurteilen zu können.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie biologische Vielfalt und auch die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Schutzgebiete wird dasselbe Gebiet in die Untersuchung einbezogen.

Der Betrachtungsraum bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung potenziell deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser) bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da voraussichtlich von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

2.5.4 Lage, Einbindung und naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Stadt Strausberg. Mit ca. 27.500 Einwohnern handelt es sich bei dieser um ein Mittelzentrum. Sie befindet sich nordöstlich von Berlin und liegt im Landkreis Märkisch-Oderland des Landes Brandenburg.

Über die S-Bahn-Linie 5 (Strausberg – Nord / Berlin – Spandau) und die Regionalbahn RB 26 Berlin – Lichtenberg ist Strausberg an Berlin angebunden. Der Bahnhof Strausberg - Stadt ist ca. 1,6 km vom Geltungsbereich entfernt.

Strausberg verfügt über einen Autobahnzubringer. Die A 10 / Berliner Ring verläuft in ca. 11 km Entfernung. Zudem verbinden mehrere Landesstraßen Strausberg mit Berlin und der Umgebung.

Das Plangebiet ist im Westen vom Straßenraum der Berliner Straße und der dort verlaufenden Straßenbahntrasse sowie im Norden vom Straßenraum der Kelmstraße begrenzt. Im Süden erheben sich in Form einer insgesamt ca. 4 ha großen bewaldeten Hügellage die Weinberge. Das Plangebiet hat auf ca. 4.000 m² einen Anteil an dieser Erhebung. Östlich schließt ein teilbewaldetes Wohngrundstück an, dessen großformatige Bestandsbebauung ehemals als Hotel genutzt worden war. Derzeit erfolgt auf diesem Nachbargrundstück eine Umbaumaßnahme zu einem Appartement-Wohnhaus.

Naturräumliche Einbindung

Naturräumlich²¹ lässt sich die Fläche in das Gebiet der Ostbrandenburgischen Platten mit der Untereinheit Barnimplatte einordnen. Der Barnim wird in den niederen und oberen Barnim unterteilt. Eine Linie von Strausberg Richtung Eberswalde bildet den ungefähren Grenzverlauf.

Es handelt sich um eine in der Weichseleiszeit gebildete Zone der Brandenburgischen Platten, die zwischen Berliner und Eberswalder Urstromtal liegt. Das Plateau des Barnim wird größtenteils aus typischen flachwelligen Grundmoränenflächen gebildet. Die Grundmoränenplatten können insbesondere in der Umgebung von Strausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sein.

Die Höhenlagen im gesamten Naturraum liegen zwischen ca. 40 und 90 m über NHN.

2.5.5 Flächennutzung

Wald

Das geplante Wohnbauprojekt beschränkt sich in seinem Raumnutzungsanspruch nahezu ausschließlich auf den Bereich der ehemaligen Sand-/Kies-Abbaufäche. Dadurch ist es grundsätzlich möglich, eine klare Grenzlinie zum eigentlichen Altbaubestand der angrenzenden, bewaldeten Fläche der Weinberge zu ziehen.

Nach den Kriterien des Landeswaldgesetzes ist allerdings die gesamte Fläche des Plangebietes als Wald (mit Lärm- und Sichtschutzfunktion) einzustufen. Dies wurde im Rahmen einer Waldfeststellung durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Im rückwärtigen, südlichen Bereich des Flurstückes besitzt der Wald zudem die Funktion als Erosionsschutzwald. Dieser Bereich soll baulich nicht genutzt, sondern weiterhin als Wald gesichert werden. Die konkrete Abgrenzung der verbleibenden Waldfläche wurde einvernehmlich mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.²²

Für die übrige Fläche (im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt) soll eine Waldumwandlung erfolgen. Der Großteil der Baugrundstücks-Randbereiche

²¹ Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

²² Stellungnahme der Oberförsterei Strausberg vom 14.09.2021 sowie E-Mail-Korrespondenz vom 29.11.2021

entlang der Berliner Straße sowie auch der Kelmstraße soll nicht bebaut, sondern als kulissenwirksame Vegetationsflächen mit Waldcharakter erhalten werden. Eine Waldumwandlung samt forstrechtlicher Kompensation ist formal aber auch für diese Bereiche erforderlich.

Die Erhaltung des "Weinbergs" selbst steht bei der geplanten baulichen Nutzung der Abgrabungsfläche nicht zur Disposition.

Der Bebauungsplan wird deshalb forstrechtlich qualifiziert, d. h. die erforderliche Waldkompensation wird im Bebauungsplanverfahren abschließend mit den Fachbehörden abgestimmt und gesichert, so dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kein eigenständiger Waldumwandlungsantrag mehr erforderlich ist.

2.5.6 Schutzgut Mensch

2.5.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebietes aktuell nicht statt.

Im Norden und Westen schließen v. a. durch Einfamilienhäuser geprägte Wohngebiete an. Ein Discount-Markt ist nordwestlich der Berliner Straße angesiedelt. Das im Osten unmittelbar angrenzende ehemalige Hotel wird derzeit zu einem Mehrfamilien-/Appartementhaus umgebaut. Östlich der Weinberge entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind einseitig (östlich) Einfamilienhäuser und auf der Weinbergseite Geschossbauten in offener Blockbauweise etabliert. Ein ähnliches Siedlungsbild ist an der Schillerstraße südlich der Weinberge festzustellen. Westlich der Berliner Straße ist ein langer vier-geschossiger Zeilenbau in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer denkmalgeschützten Villa errichtet worden.

Erholung

Das Plangebiet des Bebauungsplans stellt sich derzeit als Teilbereich eines zusammenhängenden Waldgebietes (der Weinberge) dar, welches als Laubmischwald mit Waldkiefern-Anteil ausgeprägt ist. Das vorgesehene Wohngebiet ist derzeit aufgrund der ehemaligen Nutzung teilweise baumfrei. Einige unterschiedlich stark ausgeprägte Trampelpfade tangieren bzw. queren das Gelände. Ein etwas stärker ausgetretener Hauptpfad verläuft von südlich der obersten Böschungskante kommend von Osten nach Westen und auf der abfallenden Hügelkuppe parallel zu Berliner Straße bis hinunter zur Einmündung der Kelmstraße.

Das Gesamtareal „Weinberge“ ist im Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche mit geringer bis mittlerer Erholungseignung bezeichnet, weist jedoch keine Infrastruktur oder Möblierung oder Beschilderung auf. Zur Berliner Straße sowie im Südosten zur Friedrich-Ebert-Straße befinden sich im steilen Zugangsbereich Treppen. Der bewaldete Hügel wird vornehmlich von Anwohnern für gelegentliche Spaziergänge und auch als Hundeauslaufgebiet genutzt.

Entlang der südlichen Begrenzung der Weinberge verlaufen übergeordnete Wanderwege (Jakobsweg, 66-Seen-Weg), die durch das vorliegende Planverfahren jedoch nicht berührt werden.

Die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle und die angrenzenden Straßen machen das Gelände von der Innenstadt in ca. 1,3 km bzw. vom S-Bahnhof Strausberg aus in ca. 1,8 km erreichbar.

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Der Planungsraum ist über die Berliner Straße sowie die Kelmstraße erreichbar. Beide Straßen sind asphaltiert. Während die Berliner Straße als Ortsdurchfahrt deutlich höher frequentiert ist, dient die Kelmstraße derzeit als Anliegerstraße. Sie kann aufgrund des fehlenden Übergangs für die Straßenbahngleise mit Fahrzeugen nur von Osten erreicht werden und ist derzeit als Sackgasse ausgebildet. Die verkehrliche Erschließung des betrachteten Plangebiets erfolgt daher ausschließlich über die Kelmstraße und den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/ Kelmstraße. Auf der Friedrich-Ebert-Straße wurde im Bestand ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr DTV_W von 1.500 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil (SV) von rund 1 %, in der Kelmstraße ein DTV_W von 100 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von rund 2 % ermittelt. Die Berliner Straße hat mit einem deutlich höheren DTV_W von rund 14.300 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von rund 2 % eine erhebliche Bedeutung unter dem Aspekt des Immissionsschutzes.²³

Den Lärmkarten des Kartenportals des Landesamtes für Umwelt Brandenburg²⁴ zufolge ist bis zu einer Entfernung von ca. 18-20 m zur Berliner Straße mit Werten von ca. 60 - 65 dB(A) zu rechnen. Mit steigender Entfernung sinken diese auf ca. 55 - 60 dB(A). Zur Überprüfung und erforderlichen Präzisierung dieser bereits erkennbar hohen Schalldruckpegel erfolgte für die weitere Wohnbauplanung unter Berücksichtigung des parallel erarbeiteten Verkehrsgutachtens eine konkrete Schalltechnische Untersuchung.²⁵

Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass im Plangebiet entlang der geplanten westlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts anliegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet flächendeckend überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden im Plangebiet überwiegend überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind folglich geeignete Maßnahmen zum Schallschutz festzulegen, um die bereits vorhandene, sowie die prognostizierte Lärmbelastung ausreichend zu mindern und eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Andere Lärmquellen mit maßgeblichem Einfluss auf das Plangebiet bestehen in der Umgebung nach aktuellen Kenntnissen nicht.

²³ Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Anlagenband, 20. April 2022 HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH

²⁴ https://maps.brandenburg.de/apps/Laerm_Strasse_2017/

²⁵ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 10. Mai 2022

2.5.6.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Erholung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll in Strausberg weiteres Wohnbaupotential ausgeschöpft werden.

Die betrachtete Plangebietsfläche ist aktuell nicht mit einer erkennbaren intensiven Erholungsnutzung belegt.

Die Bebauung und damit verbundene Freiraumgestaltung wird zur Folge haben, dass zumindest die Fläche des neuen allgemeinen Wohngebietes voraussichtlich eingezäunt und damit der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich sein wird. Die Freiräume des neuen Wohnquartiers dienen künftig der privaten Naherholung. Es werden gemäß kommunaler Spielplatzsatzung gezielt Spielbereiche für verschiedene Altersgruppen hergerichtet und in die übrigen (privaten) Gemeinschafts-Grünflächen eingebettet. Abgestimmte neue Vegetationsstrukturen schaffen in Ergänzung zu den Neubauten ein neues Raumgefüge innerhalb des Grundstücks. Die Stellplätze für Kfz und ein Großteil der Fahrräder werden im Garagengeschoss angeordnet, so dass im darüber liegenden, dadurch verkehrsberuhigten Quartiers-Hof mehr Platz für Grün- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung steht.

Die übrige Fläche der Weinberge außerhalb des Baugrundstücks sowie die Teilfläche, die im vorliegenden Bebauungsplan als Wald festgesetzt wird, werden jedoch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein.

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Es wurden zum Bebauungsplanverfahren eine verkehrstechnische sowie eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, auf deren Grundlage das Maß der vorhandenen und der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie notwendige Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt worden sind.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastungen insbesondere entlang der Berliner Straße werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Diese sichern für einen Teil der Aufenthaltsräume einen ungestörten Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster (Grundrissbindung, Fensterkonstruktionen oder sonstige bauliche Maßnahmen) sowie für alle Aufenthaltsräume ein Außenschalldämmmaß nach DIN 4109, das einen angemessenen Schutz des Wohnens sicherstellt. Zudem wird über eine Festsetzung auch sichergestellt, dass Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) so geschützt sind, dass eine ungestörte Unterhaltung möglich ist.

Mit der Ausweisung als Wohngebiet wird es zu einer äußerst geringen Zunahme von Verkehr (ca. 160 Kfz-Fahrten zusätzlich) und damit einhergehendem, verbundenem Lärm sowie lufthygienischer Belastung im Siedlungsumfeld kommen.

In Anbetracht der vorhandenen, sowie der geplanten Nutzungs- und Dichtestruktur ist die zu erwartende Erhöhung gemäß den vorliegenden Ergebnissen aus der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung jedoch als nicht erheblich zu bewerten. Das dem geplanten Bauvorhaben fachgutachterlich unterstellte Verkehrsaufkommen wird demnach keinen relevanten Einfluss auf den bestehenden Verkehrsablauf im übergeordneten Straßenabschnitt bzw. im nachgelagerten Straßennetz haben.

2.5.7 Schutzgut Tiere

2.5.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

In Vorbereitung des B-Planverfahrens wurde für den Planungsraum bereits im Herbst 2020 eine artenschutzfachliche Analyse hinsichtlich des Lebensraumpotentials für geschützte Arten²⁶ erstellt. Hierfür erfolgte eine Begehung des Geländes Anfang Oktober. Der Ergebnisbericht dieser Potenzialanalyse ist im Rahmen der Planungsanzeige (im Februar 2021) für eine erste fachbehördliche Beurteilung an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt worden. Die Naturschutzbehörde hatte daraufhin den artenschutzrechtlich erforderlichen Untersuchungsumfang für das Projekt festgelegt und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ziel war die methodische Erfassung der Fauna sowie der entsprechenden Lebensraumstrukturen vollständig und in ausreichender Detailschärfe noch in der Brutsaison 2021. Zeitaufwendige Nachkartierungen in Folgejahren sollten dadurch vermieden werden.

Die methodischen Erfassungen erfolgten daraufhin im Zeitraum Frühjahr und Sommer 2021.²⁷ Die Ergebnisse des Untersuchungsberichts inklusive Auswirkungsprognosen im Zusammenhang mit der zugrundeliegenden Wohnbau-Planung sind nachfolgend zusammengefasst.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.7.

Fledermäuse

Die Fledermauserfassung erfolgte durch vier abendliche Beobachtungen der Flugaktivität (am 19.05., 19.06., 22.07. und 11.08.2021), wobei die Beobachtungszeit so gewählt war, dass die Fledermäuse in der Ausflugzeit und während ihrer ersten nächtlichen Aktivitätsphase beobachtet werden konnten. An den Untersuchungsterminen herrschten günstige Witterungsbedingungen, d. h. vergleichsweise milde Temperaturen, wenig Wind, kein Niederschlag. An potentiellen Quartierstandorten, wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen Hinweis auf vorhandene Tagesquartiere zu erhalten. Zudem wurde auf das Flugverhalten geachtet, um Bereiche hoher Flugaktivität zu ermitteln sowie zwischen Jagdgebieten sowie Flugrouten unterscheiden zu können. Bei allen Begehungen wurden mindestens zwei Bat-Detektoren eingesetzt. Ein Heterodyne-Bat-Receiver diente der akustischen Erfassung der Flugaktivität. Zusätzlich wurden zur besseren Sofortbestimmung und Nachbeobachtung Ortungsrufe in Echtzeit visualisiert, analysiert und bestimmt. Sofern erforderlich wurden die aufgezeichneten Rufe zusätzlich mit der Software BatIdent ausgewertet.

Der Planungsraum und seine unmittelbare Umgebung stellen für Fledermäuse vor allem aufgrund ihres insektenreichen Gehölzbestands und der Freiflächen mit Randlinien einen abwechslungsreich strukturierten und geeigneten Jagdlebensraum dar. Die Existenz von Fledermausquartieren an Gebäuden in der Nachbarschaft ist zu erwarten.

Auf der Plangebietsfläche wurden Breit- und Zwergflügelfledermäuse sowie der Große Abendsegler beobachtet und nachgewiesen. Die Breitflügelfledermäuse sind

²⁶ Kallasch, C. 2020: Lebensraumpotential für geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Wohnen am Weinberg GmbH.

²⁷ Kallasch, C. 2022: Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Wohnen am Weinberg GmbH.

vermutlich Tiere einer Wochenstubengesellschaft, mit einem Quartier im Norden der Planfläche. Zur Jagd wurde neben Teilen der Planfläche ebenfalls der östlich liegende Gehölzbestand genutzt. Dabei konnte in der unmittelbaren Nähe des Planungsraums zeitweise eine große Zahl jagender Breitflügelfledermäuse erfasst werden.

Auch die Zwergfledermäuse jagen im Plangebiet an den Gehölzen und darüber hinaus zwischen benachbarten Gebäuden. Ihre Einzel- und Paarungsquartiere liegen wahrscheinlich an den nachbarlichen Bestandsgebäuden. In der näheren Umgebung sind Wochenstubenquartiere zu erwarten.

Der Große Abendsegler profitieren von dem Insektenvorkommen über der Untersuchungsfläche und überfliegen in weiträumigen Jagdflügen das Plangebiet in großer Höhe (>30m). Die Quartiere der Art befinden sich in den Waldbeständen der näheren und weiteren Umgebung, die mit Sicherheit ebenfalls von der Art genutzt werden.

Die Charakteristik des Planungsraums erfüllt ebenfalls die Ansprüche des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*). Trotz fehlender Nachweise ist ein Vorkommen der Art möglich.

Brutvögel

Für die Erfassung der Brutvögel erfolgten acht Begehungen der Flächen (am 30. März, 12. April, 21. April, 12. Mai, 19. Mai, 29. Mai, 19. Juni, 25. Juni 2021), wovon zwei der Erfassung nachtaktiver Vogelarten (z. B. Waldohreule) dienten. Der überwiegende Teil der Begehungen erfolgte in den frühen Morgenstunden, um die höchste Sangesaktivität auszunutzen. Zur Berücksichtigung des Wirkraumes einer Nutzungsänderung wurden auch Brutvögel in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes erfasst. Das Areal wurde analog zu den Effektdistanzen im Straßenbau (GARNIEL & MIERWALD 2010) festgelegt.

Als Nachweise für Brutverhalten wurden

- singende Männchen,
- Revier verteidigende Männchen,
- Greif- oder Krähenvögel attackierende Alttiere,
- Futter oder Nistmaterial tragende Altvögel,
- besetzte Nester und Jungvögel am Nest

gewertet. Besondere Beachtung fanden Arten, die

- in der Roten Liste oder Vorwarnliste Brandenburgs (RYS LAVY et al. 2019) geführt werden und/oder
- in der Roten Liste oder Vorwarnliste Deutschlands (RYS LAVY et al. 2020) geführt werden und/oder
- im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind und/oder
- „streng geschützt“ sind.

Die Charakterisierung der zu bewertenden Vogelarten folgt den Darstellungen bei FLADE (1994) und BAUER et al. (2005).

Auf der Untersuchungsfläche und in der direkten Umgebung des Planungsraums wurden 27 Brutvogelarten mit 76 Brutpaare und Niststätten nachgewiesen (siehe Tabelle 2). Das Plangebiet bietet ein gutes Nahrungs- und Brutplatzangebot und stellt einen wesentlichen Teil der Brutreviere der Arten dar, wobei nicht bei allen Arten ein Neststandort innerhalb der Planfläche nachgewiesen wurde. Die

häufigsten Brutvögel sind Amsel (9 BP), Kohlmeise (8 BP) und Blaumeise (7 BP).
Insgesamt wurden von Höhlenbrütern 31 Reviere nachgewiesen.

Tabelle 1: Gefährdung, Schutz und Brutökologie nachgewiesener Vogelarten im Planungsraum

Art	Rote Liste		VS-RL Anh. I	Schutz	Status	Brutökologie
	BB	D				
Amsel A <i>Turdus merula</i>	–	*	–	b	9 BP	G, Ba
Blaumeise BM <i>Parus caeruleus</i>	–	*	–	b	7 BP	BH
Buchfink B <i>Fringilla coelebs</i>	–	*	–	b	5 BP	Ba
Buntspecht BS <i>Dendrocopos major</i>	–	*	–	b	2 BP	BH
Eichelhäher EH <i>Garrulus glandarius</i>	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Elster E <i>Pica pica</i>	–	*	–	b	1 BP	F, Ba
Gartenbaumläufer GB <i>Certhia brachydactyla</i>	–	*	–	b	2 BP	BS
Gartengrasmücke GG <i>Sylvia borin</i>	–	*	–	b	1 BP	G
Gartenrotschwanz GR <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	–	*	–	b	2 BP	BH
Grünspecht GS <i>Picus viridis</i>	–	*	–	s	1 BP	BH
Haubenmeise HM <i>Parus cristatus</i>	–	*	–	b	1 BP	BH
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	–	*	–	b	NG	Gb
Kernbeißer KB <i>Coccothraustes coccothraustes</i>	V	*	–	b	2 BP	Ba
Kleiber KL <i>Sitta europaea</i>	–	*	–	b	3 BP	BH
Kohlmeise KM <i>Parus major</i>	–	*	–	b	8 BP	BH
Mönchsgrasmücke MG <i>Sylvia atricapilla</i>	–	*	–	b	4 BP	G
Nachtigall N <i>Luscinia megarhynchos</i>	–	*	–	b	3 BP	G
Nebelkrähe <i>Corvus corone</i>	–	*	–	b	NG	F, Ba
Ringeltaube RT <i>Columba palumbus</i>	–	*	–	b	4 BP	F, Ba
Rotdrossel <i>Turdus iliacus</i>	–	*	–	b	NG	G, Ba
Rotkehlchen RK <i>Erithacus rubecula</i>	–	*	–	b	5 BP	Bo, G

Art	Rote Liste		VS-RL Anh. I	Schutz	Status	Brutökologie
	BB	D				
Schwanzmeise SM <i>Aegithalos caudatus</i>	–	★	–	b	1 BP	G
Singdrossel SD <i>Turdus philomelos</i>	–	★	–	b	2 BP	F, Ba
Sommergold- hähnchen SG <i>Regulus ignicapillus</i>	–	★	–	b	1 BP	Ba
Star S <i>Sturnus vulgaris</i>	–	3	–	b	3 BP	BH
Sumpfmeise SM <i>Parus palustris</i>	–	★	–	b	1 BP	BH
Tannenmeise TM <i>Parus ater</i>	–	★	–	b	1 BP	BH
Waldbaumläufer WB <i>Certhia familiaris</i>	–	★	–	b	1 BP	BS
Waldohreule WO <i>Asio otus</i>	–	★	–	s	1 BP	Ba, F
Zilpzalp Z <i>Phylloscopus collybita</i>	–	★	–	b	3 BP	Bo

Rote Liste Brandenburg (BB):

RYSLAVY et al. (2019)

Rote Liste Deutschland (D):

RYSLAVY et al. (2020)

3 gefährdet

V Art der Vorwarnliste

★ ungefährdet

b

besonders geschützte Art

s

streng geschützte Art

BP

Brutpaar(e) / Revier(e)

NG

Nahrungsgast

Ba

Baum

Ba, F

Baum-/Freibrüter:

geschützter Horst

BH

Baumhöhle

BS

Baumspalte

Bo

Boden

F

Freibrüter

G

Gebüsch

Gb

Gebäudebrüter

Durch Anwohner ist das Vorkommen der Schleiereule bekannt. Ein Bezug des Vorkommens zur Planfläche ist jedoch durch den weit entfernt liegenden Beobachtungsort nicht erkennbar.

Amphibien & Reptilien

Das Gebiet wurde an sechs Beobachtungstagen (12. Mai, 29. Mai, 15. Juni, 23. Juni, 25. August und 23. September 2021) auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Die Begehungen erfolgten entsprechend der üblichen Methodenstandards bei günstigem, d. h. sonnigem Wetter. Zusätzlich wurde das Vorkommen der wichtigsten Teillebensräume entsprechend der Bewertungskriterien von PAN & ILÖK (2010)²⁸ ermittelt:

- Wärmebegünstigte Sonnenplätze für das Aufwärmen der Körpertemperatur,

²⁸

PAN - PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH & ILÖK INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, AG BIOZÖNOLOGIE (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring erstellt im Rahmen des F(orschungs)- und E(ntwicklungs)-Vorhabens „Konzeptionelle Umsetzung der EU-Vorgaben zum FFH-Monitoring und Berichtspflichten in Deutschland“. Im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) – FKZ 805 82 013. 206 S.

- Gebüsche, Grashorste und vergleichbare Strukturen als Deckung und
- sandige, grabbare Bodenflächen für die Eiablage.

Bei keiner Begehung wurden Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) beobachtet oder konnten Hinweise auf das Vorkommen der Art erlangt werden. Die Biotopstruktur des Plangebiets ist für Zauneidechsen nur partiell geeignet. Flächen für eine langfristige Etablierung der Art sind nicht ausreichend vorhanden. Eine Vernetzung zu ausreichend großen Zauneidechsenvorkommen ist nicht zu erkennen. Das Vorkommen eines flächengebundenen Bestandes wird ausgeschlossen.

Das Untersuchungsgebiet und die Umgebung wurden mit Dämmerungsbeginn an drei Tagen (am 6. März, 3. April und 20. April 2021) bei feuchter Witterung nach wandernden Amphibien abgesucht. Auch bei allen übrigen Begehungen zur faunistischen Erfassung wurde auf das Vorkommen von Amphibien geachtet.

Hinweise auf Amphibienvorkommen wurden bei keiner Begehung des Geländes gefunden. Ein flächengebundenes, nicht nur temporäres Vorkommen von Amphibien ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Die Kartierungen zum Nachweis des Großen Feuerfalters erfolgten an sechs Tagen (12. Mai, 29. Mai, 23. Juli [1. Generation] sowie 11. August, 24. August und 23. September 2021), die des Nachtkerzenschwärmers an fünf (22. Juli, 24. Juli, 11. August, 24. August und 23. September 2021). Bei allen Begehungen wurden günstige Witterungsbedingungen genutzt. Die Protokollierung des Wetters und der Witterungseinflüsse folgt den Vorschlägen und Einschätzungen von Trautner et al. (2021)²⁹.

Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) und des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) konnte nicht nachgewiesen werden. Entwicklungspflanzen des Großen Feuerfalters waren im Untersuchungsgebiet nicht zu finden, weshalb ein bodenständiges Vorkommen auszuschließen ist.

Zufallsbeobachtungen ergaben Einzel-Nachweise von Tagfaltern und Widderchen, darunter der Große Perlmutterfalter (*Argynnis aglaja*), der Violette Feuerfalter (*Lycaena alciphron*) und der Kaisermantel (*Argynnis paphia*). Alle drei sind nach dem BNatSchG als besonders geschützten Arten eingestuft. Der Große Perlmutterfalter und der Violette Feuerfalter zählen zudem in Brandenburg zu den stark gefährdeten Arten (Gelbrecht et al. 2001)³⁰, letzterer sogar deutschlandweit. Außerdem wird der Große Perlmutterfalter in der Vorwarnliste Deutschlands aufgeführt (Reinhardt & Bolz 2011)³¹. Der Einzel-Nachweis des Violetten Feuerfalters gelang am Eingangsbereich südlich der Kelmstraße, so dass fachgutachterlich eher ein Flächenbezug der Art zu den Offenbereichen um das benachbarte ehemalige Hotel Süd angenommen wird, als ihr bodenständiges Vorkommen im eigentlichen Untersuchungsgebiet.

²⁹ TRAUTNER, J., J. MAYER & F. STRAUB (2021): Müssen Faunakartierende auch das Wetter erfassen. Naturschutz und Landschaftsplanung 53 (5): 20-25.

³⁰ GELBRECHT, J., D. EICHSTÄDT, U. GÖRITZ, A. KALLIES, L. KÜHNE, A. RICHERT, I. RÖDEL, G. SEIGER & T. SOBCZYK (2001): Gesamtartenliste und Rote Liste der Schmetterlinge („Macrolepidoptera“) des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 10 (3), Beilage, 62 S.

³¹ REINHARDT, R. & R. BOLZ (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3, Wirbellose Tiere (Teil 1). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 167-194.

Xylobionte Insekten

Für ein Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) fehlen geeignete Bäume mit Höhlen im Planungsraum. Auch für ein Vorkommen von Heldböcken (*Cerymyx cerdo*) fehlen auf der Planfläche Eichen eines ausreichend hohen Alters. Ein Vorkommen des in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelisteten Scharlachroten Plattkäfers (Scharlachkäfer, *Cucuius cinnaberinaus*) ist aufgrund fehlender geeigneter Gehölze nicht zu erwarten.

Käfer

Mehrere Exemplare des Dünen-Sandlaufkäfers (*Cicindela hybrida*) wurden auf den kleinen, offenen Sandstellen auf der zentralen Lichtung beobachtet, obwohl diese der Art nur wenig geeigneten Lebensraum bieten. Aufgrund ihres Status' als besonders geschützt gemäß BNatSchG und aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ist die Art als wertgebend für die Fläche zu bezeichnen. In Deutschland zählt der Dünen-Sandlaufkäfer zu den häufigen Sandlaufkäfern und gilt überregional sowie in Brandenburg nicht als bedroht.

Heuschrecken

Wenige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) wurden auf denselben Sandstellen beobachtet, auf denen auch der Dünen-Sandlaufkäfer vorkam. Sie ist gemäß BNatSchG besonders geschützt und wird aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ebenfalls als wertgebend für die Plangebietsfläche eingeschätzt. In Brandenburg ist diese Art nicht gefährdet, überregional, sowie in Berlin, steht sie auf der Vorwarnliste.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten

Im Plangebiet sind Bäume mit Baumhöhlen und -spalten vorhanden, die von Höhlenbrütern als Brutplätze genutzt werden. Insgesamt wurden 31 Reviere von Höhlenbrütern nachgewiesen. Diese Nistplätze sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten unabhängig von der aktuellen An- oder Abwesenheit der Tiere zu bewerten.

Weitere geschützte Arten und Artengruppen / Ausschlussverfahren

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen im Rahmen eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens bereits ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln)
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)

2.5.7.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Prognose hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere basiert auf den Ergebnissen der methodischen Untersuchungen im Jahr 2021 und auf dem aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich der damit verbundenen geplanten Begrünungsmaßnahmen.

Bau / -abrissbedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung gehen vielfältige, v. a. vegetationsgeprägte Lebensraumstrukturen geschützter Vogelarten sowie von Fledermäusen, Schmetterlingen, Heuschrecken und Laufkäfern im Bereich des neuen Wohngebietes verloren.

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt.

Die Bautätigkeiten können zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen, wenn es in deren Folge zu Tötungen einzelner Individuen oder zu anderen erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Störungen kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen oder gar Individuenverluste können jedoch vermieden werden, wenn v. a. die Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet und damit die Rahmenvorgaben des § 39 BNatSchG eingehalten werden, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (-> Bauzeitenregelung). Fledermäuse allerdings suchen ihre Winterquartiere witterungsabhängig im Oktober/November auf. Dies ist bei der Ausführung von Baumfällungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollten sämtliche Bäume (mit Höhlenpotenzial) unmittelbar vor der Fällung nochmals fachgutachterlich auf Individuenbesatz überprüft werden, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen / Brutvögel und Fledermäuse

Die Beseitigung vorhandener, heterogen ausgeprägter Vegetationsstrukturen mit hohem Anteil an Randlinien (viele Übergänge von insektenreichen Freiflächen und Gehölzbestand) ist zunächst als Verlust hochwertiger Jagdgebiete für Fledermäuse bzw. als Lebensraum- und Nistgehölzverlust für Brutvögel zu werten. Die geplanten Neubauten werden dabei voraussichtlich auch eine Barriere- bzw. Zerschneidungswirkung auf die derzeit noch vernetzten Teillebensräume auch mit dem Plangebietsumfeld entfalten. Gleichsam führen zu erwartende Baumfällungen möglicherweise zu Verlusten ganzjährig geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen). Durch die Bebauung des Plangebietes ist auch mit einer Reduzierung der Besiedlung der angrenzenden Flächen durch Brutvögel zu rechnen.

Die Eingriffsauswirkungen sollen durch geeignete Maßnahmen bestmöglich vermieden, gemindert und dauerhafte Lebensraumverluste vorzugsweise durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden.

Einen wichtigen Vermeidungs- und entscheidenden Kompensationsbeitrag leisten die geplanten Grünfestsetzungen (u. a. Flächen mit Pflanzbindung für Baumerhalt, Neuanlage von gestuften Waldrandstrukturen, extensive Dachbegrünung mit Anlage von Biodiversitätsstrukturen, gärtnerische Anlage von Freiflächen oberhalb des Garagengeschosses, Festsetzung einer Pflanzenliste mit vornehmlich heimischen, blüten- und insektenreichen Gehölzarten). Quartiers- und Lebensstättenverluste sind v. a. durch entsprechende Ersatzquartiere und -nistkästen zu kompensieren.

Anlagebedingte Auswirkungen / Zauneidechsen und Amphibien

Derzeit sind geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere Zauneidechsen) und Amphibien im Plangebiet nicht ausreichend vorhanden. Individuen oder Hinweise auf ein Vorkommen dieser Artengruppen konnten nicht festgestellt werden. Demzufolge sind derzeit keine Auswirkungen auf Reptilien und Amphibien zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen / weitere Artengruppen

Für die im Plangebiet festgestellten besonders geschützten Arten der Schmetterlinge, Käfer und Heuschrecken gehen infolge der Bebauung Lebensräume verloren, wodurch die Bestände der Arten ohne geeignete Maßnahmen verschwinden werden. Geeignete Maßnahmen sind festzusetzen und zu sichern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell erhebliche, betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind derzeit lediglich in Form von sogenannter Lichtverschmutzung und ungünstiger Außenraumbelichtung zu erwarten. Diese soll durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (minimiertes Beleuchtungskonzept, Verwendung bestimmter, insektenfreundlicher Beleuchtung, Begrenzung der notwendigen Betriebsdauer) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Die betreffenden Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Großflächige Glasfronten sind eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln, da diese nicht als Hindernis erkannt werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt insbesondere Wohnbebauung fest und stellt einen sogenannten Angebotsbebauungsplan dar. Das aktuelle Baukonzept bzw. der städtebauliche Entwurf sieht keine übermäßig großen, zusammenhängenden Glasfronten vor.

2.5.8 Schutzgut Pflanzen

2.5.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das zu betrachtende Grundstück ist derzeit vornehmlich von heterogenem Gehölzbestand geprägt. Auf dem Hügel-Rücken der Weinberge ist ein „Laub-Nadel-Mischbestand sonstiger Laubholzarten mit der Nebenbaumart Wald-Kiefer“ etabliert (085808, WFSK). Zu den auf dem südlichen Grundstücksteil festgestellten älteren, bestandsbildenden Baumarten zählen insbesondere Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter- und Sommer-Linde (*Tilia cordata* und *T. platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). In der unteren Baumschicht ist neben Stiel-Eiche, Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und Hainbuche insbesondere Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*) sowie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) festzustellen. Mehrere Altbäume weisen teils erhebliche Schädigungen auf, einige sind abgängig. Auch stärkeres stehendes Totholz ist vorhanden.

Neben dem beschriebenen Dominanzbestand auf den Weinbergen ist im Plangebiet noch weiterer Gehölzbestand vorhanden. Dieser setzt sich aus einem hier prägenden Anteil typischer Pionierbaumarten (Robinie mit Berg- und Spitz-Ahorn) in verschiedenen Altersstufen (zwischen Gehölzverjüngung bis ca. 30 Jahre) sowie vereinzelt auch aus Gemeiner Esche, Hybrid-Pappel (*Populus X Hybrid*), Sand-Birke

(*Betula pendula*) und Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*) zusammen; er wird den „Sonstigen Vorwäldern frischer Standorte“ (WVMS, 082828) zugeordnet. Die jüngeren Gehölze (darunter ein deutlicher Feld-Ahorn-Anteil) wirken weitestgehend vital. Vereinzelt nachlassende Vitalitäten oder Kümmerwuchs bei Jungbäumen sind nach aktueller Einschätzung auf gegenseitige Konkurrenz um Sonnenlicht und Wasser zurückzuführen.

Es sind im Plangebiet auch Einzelbäume der Arten Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) und Ulme (*Ulmus spec.*) vorhanden. Drei Winter-Linden stehen in gleichmäßigem Abstand zueinander entlang der Südseite der Kelmstraße und sind plakettiert.

In der unter den größeren Bäumen und am Waldrand teilweise ausgebildeten Strauchschicht kommen neben Verjüngungsformen der Baumarten nur wenige heimische Straucharten vor (u. a. Pfaffenhütchen: *Euonymus europaeus* und Schwarzer Holunder: *Sambucus nigra*). Andererseits sind an mehreren Stellen größer zusammenhängende Gebüsche aus Ziersträuchern festzustellen (BLMN, 071022). Hier sind v. a. Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Forsythie (*Forsythia X intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Spierstrauch (*Spirea spec.*) und Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*) vertreten. Ihr Vorkommen ist vermutlich auf die frühere Gartennutzung (im Zufahrtsbereich zum ehemaligen benachbarten Hotel) zurückzuführen oder auf ihren Eintrag ins Plangebiet durch die Ablagerung von Gartenabfällen (s. u.). Die Spätblühende Traubenkirsche hat sich in der Strauchschicht bereits weitläufig verteilt.

Am mittleren östlichen Plangebietsrand ist dem jungen Ahorn- und Robinien-Pioniersaum ein stellenweise dichtes Brombeer-Gestrüpp (*Rubus fruticosus*) vorgelagert. Hopfen (*Humulus lupulus*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überranken sowohl Brombeeren als auch die Gehölzverjüngung.

Unmittelbar südlich des verschwenkten befestigten Weges (OVVV, 12654) zum östlichen Nachbargrundstück sind einige bis zu ca. 1 m hohe Erdhügel aufgeworfen worden (OAA, 12720). Sie sind überwiegend dicht mit ruderalen, meist stark nitrophilen Stauden- und Klettenfluren bewachsen (RSBK, 03243). Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) dominieren augenscheinlich. Das Zentrum der Waldlichtung hingegen ist von Ruderalen Pionierassen und Queckenfluren geprägt (RSA, 03220). Bestandsbildend treten hier v. a. Kriech-Quecke (*Elymus repens*) und Bunte Kronwicke (*Securigera varia*) auf. Gehölzsukzession wurde hier offenbar gezielt unterbunden bzw. kürzlich beseitigt: Ein ca. 40 m² großes Haufwerk von Gehölzschnitt ist aufgeschichtet (OAL, 12740).

Im unmittelbaren Umfeld erstreckt sich südlich des Plangebietes der - mit Ausnahme einer weiteren Lichtung - weitgehend geschlossene Waldbestand der Weinberge (WFSK). Östlich grenzt das Grundstück des ehemaligen Hotels an, welches derzeit in ein Mehrfamilien-/Appartementhaus umgebaut wird und sich in vielen Bereichen noch als Baustelle darstellt. Nördlich der asphaltierten Kelmstraße (OVSB, 12612) sowie nord- und südwestlich der ebenso befestigten Berliner Straße sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit Ziergärten vorhanden (OSRZ, 12261). Direkt westlich sticht ein ca. 80 m langer Zeilenbau strukturell aus dem baulichen Kontext hervor (OSZ, 12240). Parallel zur Berliner Straße verläuft auf ihrer Ostseite die geschotterte Gleisstrasse der Straßenbahnlinie 89 (OVGAS, 12661). Die Berliner Straße ist von einer Allee (BRAG, 071411) gesäumt. Zwischen Straßenbahntrasse und Plangebiet ist im straßenbegleitenden, bis zu ca. 10 m breiten Grünstreifen ein unbefestigter Weg ausgeformt. Der Grünstreifen stellt sich als artenarmer Zierrasen mit kleinflächigen Wechsellern zu ruderalen Trittpflanzengesellschaften dar. Vereinzelt stehen neben den Alleebäumen weitere Bäume in zweiter Reihe nahe der Plangebietsgrenze.

Die nachstehende Tabelle listet die im Untersuchungsbereich festgestellten Biotoptypen und ihre Flächenanteile am Plangebiet auf.

Tabelle: Liste festgestellter Biotoptypen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend

Zahlen Code	Buchstaben Code	Biotoptyp Brandenburg	Schutz	Bestandsfläche in m ²	Flächenanteil im Plangebiet in %
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren					
ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren					
03220	RSA	Ruderales Pioniergras, ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren	-	820	8%
03243	RSBK	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren	-	530	5%
Gras- und Staudenfluren					
Zierrasen/Scherrasen					
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	-	30	0%
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen					
flächige Laubgebüsche					
071022	BLMN	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (zusätzlich überlagert mit Vorwald: ca. 750 m ²)	-	180	2%
Alleen und Baumreihen					
071411	BRAG	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (im Umgriff)	§		
Wälder und Forste					
Vorwälder					
082828	WVMS	sonstige Vorwälder frischer Standorte	-	3.920	37%
085808	WFSK	Laubholzforste mit Nadelholzarten (naturferne Forste), sonstige Laubholzarten, mit Kiefer	-	4.540	43%
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen					
Verkehrsflächen					
12612	OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	-	215	2%
12651	OVWO	unbefestigter Weg (überlagert im Wald und im Umgriff)	-		
12654	OVVV	versiegelter Weg (inkl. Fundamentplatte)	-	400	4%
12661	OVGAS	Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend mit Schotterunterbau (im Umgriff)	-		

Zahlen Code	Buchstaben Code	Biotoptyp Brandenburg	Schutz	Bestandsfläche in m ²	Flächenanteil im Plangebiet in %
Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet					
12240	OSZ	Zeilenbebauung (im Umgriff)	-		
12261	OSRZ	Einzel- und Reihenhausbebauung, mit Ziergärten (im Umgriff)	-		
anthropogene Sonderflächen					
12720	OAA	Aufschüttungen und Abgrabungen (überlagert mit Stauden + Gebüsch)	-		
12740	OAL	Lagerflächen (hier Gartenabfälle+Strauchschnitt; überlagert mit Wiese + Vorwald)	-		
			Summe:	10.635	100%

Zeichnerisch ist der Biotopbestand im Plan „Biototypen / Nutzung“ (siehe Anlage 6.4) dargestellt.

Es wurden keine geschützten Biototypen und keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet festgestellt.

Der Alleebaumbestand entlang der Berliner Straße (außerhalb des Plangebiets) ist gemäß § 17 BbgNatSchAG zu § 29 (3) BNatSchG geschützt.

Die Forstbehörde hat – biotypenübergreifend - für das gesamte Baugrundstück Wald im Sinne des § 2 LWaldG festgestellt.

2.5.8.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Biotopbestand

Mit der geplanten Nutzung als neues Wohnquartier wird es im betreffenden Teilbereich zu einem großflächigen, teilweise auch dauerhaften Vegetationsverlust kommen. Ausgenommen hiervon sind die geplanten Flächen mit Bindung für Bepflanzung (für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), die allenfalls temporär und auch nur randlich zur geplanten Bebauung von Erdbaumaßnahmen tangiert werden könnten. Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegt bislang keine konkrete Planung vor, grundsätzlich werden durch die flächenhafte Festsetzung hier jedoch Eingriffe i.S.d. BNatSchG planungsrechtlich vorbereitet. Daher wird auch für diese Teilfläche ein Vegetationsverlust angenommen.

Die flächigen Vegetationsverluste umfassen insgesamt demnach

- Laubholzforste mit Nadelholzarten (WFSK, 085808): ca. 160 m²,
- Vorwaldflächen (WVMS, 082828): ca. 3.000 m²,
- Ruderale Staudenflur (RSBK, 03243): ca. 530 m²,
- Ruderale Pionier- u. Halbtrockenrasen und Queckenfluren (RSA, 03220): ca. 820 m² sowie
- Ziergehölzflächen (BLMN, 071022): ca. 180 m².

Erhalten bleiben hingegen großflächig innerhalb der künftig festgesetzten Waldfläche v. a. die älteren Laub-Nadel-Mischbestände oberhalb bzw. südlich der Abgrabungskante (ca. 3.850 m²) sowie zwei das Plangebiet zu den Straßen hin rahmende Gehölzflächen mit Altbaumbestand (insgesamt ca. 1.530 m², WFSK+WVMS).

Der Verlust von Waldbiotopen ist – auch wenn überwiegend keine hochwertigen Gehölzarten und auch keine höheren Altersklassen betroffen sind – als erheblich einzustufen. Den bau- und anlagebedingten Fäll- und Rodungsmaßnahmen werden vorwiegend Robinien, Eschen- und Spitz-Ahorn sowie einige Ulmen unterliegen. Den betreffenden Waldbiotopen sind vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt beizumessen, v. a. die Lebensraumfunktion für eine Vielzahl verschiedener Tierarten, die Frischluft- und teilweise Kaltluftproduktion sowie eine wesentliche Raumwirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Im konkreten Fall sind zudem Waldflächen mit forstbehördlich bestätigter Sicht- und Lärmschutzfunktion betroffen.

Weil der gesamte Vegetationsbestand des Baugrundstücks als Wald i.S.d. LWaldG eingestuft worden ist, werden die Waldflächenverluste vorrangig gemäß Forstrecht kompensiert. Der Kompensationsbedarf nach Forstrecht wird von der Forstbehörde festgelegt. Nach der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG³² soll zur Vermeidung von Doppelkompensationen nach Naturschutz- und nach Forstrecht darauf hingewirkt werden, dass sich die beiden zuständigen Behörden über die Maßnahme abstimmen.

Der Verlust von Ruderaler Staudenflur sowie von Queckenfluren und Ziergehölzen wird als weniger erheblich eingeschätzt, weil aufgrund der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie auch im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neugestaltung der künftigen Wohnquartiers-Freiflächen neue, strukturell gleichartige Lebensräume für Pflanzen im Plangebiet geschaffen und dauerhaft gesichert werden (Gartenflächen, Dachbegrünung, Flächen mit Pflanzbindung).

Vom Verlust sind keine geschützten Biotoptypen und keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten betroffen.

Bäume

Die unvermeidbare Fällung von Bäumen erfolgt auf der Genehmigungsgrundlage des Forstrechts, die kommunale Baumschutzsatzung findet für die Bauphase keine Anwendung. Trotz großflächiger Waldumwandlung sollen möglichst viele, vor allem größere und räumlich prägende Bestandsbäume erhalten werden. Der städtebauliche Entwurf nimmt darauf an vielen Stellen Rücksicht (s. Flächen mit Pflanzbindung, enge Baufenster-Ausweisung).

Die Anlage der aufgrund des Garagengeschosses großflächig zusammenhängenden Baugrube hat eine Vielzahl von Baumfällungen zur Folge. Baumerhalt ist technisch nur in den Randbereichen des Baugebiets möglich.

Auch wenn die Decke des Garagengeschosses nach Fertigstellung mit Erdboden überdeckt und intensiv begrünt wird, ist die Anpflanzung mittel- oder großkroniger Bäume darauf aus fachplanerischer Sicht nicht möglich. Die Anpflanzung kleinkroniger Bäume und größerer Sträucher auf der Garagendecke ist allerdings im Projekt-Entwurf geplant.

³² Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV §8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009

Der geschützte Alleebaumbestand an der Berliner Straße wird von den Auswirkungen des Bebauungsplans nicht berührt.

2.5.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

2.5.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhanges am nordwestlichen Rand der sogenannten Weinberge, einer bewaldeten Erhebung mit einer Gesamtfläche von ca. 4 ha. Das geplante Baugebiet (ca. 6.450 m²) ist insbesondere von Vorwaldstrukturen, teilweise von Laub-Nadel-Mischwald und im Zentrum von ruderaler Gräser- und Staudenflur geprägt. Geschützte und/ oder gefährdete Biotope und Pflanzen wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht festgestellt.

Wäldern wird aufgrund ihrer im Optimalfall mehrschichtigen Struktur, ihres eigenen Waldbinnenklimas und der meist geringen Störintensität grundsätzlich ein hoher Wert für die biologische Vielfalt beigemessen.

Das im Rahmen der faunistischen Untersuchungen festgestellte Artenspektrum bestätigt weitgehend die vorherige Annahme hinsichtlich einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt.

Es wurden insgesamt 27 Brutvogelarten, drei Fledermausarten und 13 Tagfalterarten im Plangebiet nachgewiesen.

Von diesen Arten sind jedoch aktuell nur vergleichsweise wenige (insgesamt 8 Arten) in den Roten Listen Brandenburgs oder Deutschlands geführt.

Brutvögel und Nahrungsgäste (2 Arten auf Roten Listen):

- Star: RL Deutschland, Status: „gefährdet“, im Plangebiet 3 Brutpaare;
- Kernbeißer: RL Brandenburg, Status: „Vorwarnliste“, im Plangebiet 2 Brutpaare.

Fledermäuse (3 Arten auf Roten Listen + FFH Anhang IV):

- Alle drei Arten sind im Anhang IV FFH-RL geführt und damit streng geschützt;
- Breitflügelfledermaus: RL Brandenburg, Status: „gefährdet“ und RL Deutschland, Status „gefährdet“, Wochenstube in der nördlichen Nachbarschaft erwartet, Jagdrevier u. a. im Plangebiet;

- Großer Abendsegler: RL Brandenburg, Status: „gefährdet“ und RL Deutschland, Status: „Vorwarnstufe“;
- Zwergfledermaus: RL Brandenburg, Status: „potenziell gefährdet“, Wochenstuben in der Nachbarschaft erwartet, Jagdrevier u. a. im Plangebiet.

Tagfalter (Zufallsfunde, 2 Arten auf Roten Listen):

- Großer Perlmutterfalter: RL Brandenburg, Status: „stark gefährdet“ und RL Deutschland, Status: „Vorwarnstufe“;
- Violetter Feuerfalter: RL Brandenburg, Status: „stark gefährdet“ und RL Deutschland, Status: „stark gefährdet“

Anzumerken ist, dass der Violette Feuerfalter v. a. trocken-warme Offenlandbiotope besiedelt, welchen im Plangebiet an nur einer Stelle innerhalb der Lichtung zwei sehr kleine Teilflächen (2x <10 m²) entsprechen. Diese Habitatstrukturen sind aktuell in größerem Ausmaß auf den Nachbarflächen des ehemaligen Hotels Süd gegeben.

2.5.9.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit der Realisierung der Bebauung werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an mehrstufige Waldränder angepasst sind, durch andere Nutzungen dauerhaft überplant.

Die Strukturvielfalt an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten wird sich zunächst in der Bauphase wesentlich verändern bzw. reduzieren. Im konkreten Fall sind v. a. Vorwaldstrukturen und ruderaler Gras- und Staudenfluren vom Eingriff betroffen. Einige mitunter stark vorgeschädigte Altbäume, teilweise mit Baumhöhlen, sind zur Fällung vorgesehen. Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten sind in diesem Zusammenhang zu erwarten.

Die Festsetzung von Wald, von waldverbessernden Maßnahmen (Neuanlage Waldsaum) und von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen dient bereits in Vorbereitung der Bauphase v. a. der Sicherung und nach Abschluss der Bauphase auch noch der Aufwertung bereits vorhandener, weitgehend wertvoller Biotopstrukturen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünungen, Bepflanzung Garagengeschoss) sollen zusätzlich neue, heterogene Vegetationsstrukturen innerhalb des Baugebiets schaffen, mit denen ein positiver Effekt auf die biologische Vielfalt verbunden sein wird.

Unvermeidbare Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) sollen durch die Installation geeigneter Ersatzlebensstätten an Bestandsbäumen im Plangebiet sowie innerhalb angrenzender Waldbereiche der Weinberge kompensiert werden. Eine zeitlich vorgezogene Umsetzung dieser Maßnahme (als CEF-Maßnahme³³) soll die unvermeidbaren Baumhöhlen-Verluste naturschutzrechtlich genehmigungsfähig machen.

Darüber hinaus sollen auch künstliche Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter in die neuen Gebäudefassaden integriert werden, um in Verbindung mit Pflanzmaßnahmen erwartete Lebensraumzerschneidungen zu kompensieren.

³³ vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF: measures that ensure the *continued ecological functionality*)

Durch die festgesetzten und/oder vertraglich zu sichernden Maßnahmen werden erheblich negative Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt des Plangebiets vermieden bzw. mit Abschluss der Bauphase ausgeglichen.

2.5.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

2.5.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965).

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie umfassen den Schutz von Lebensstätten und -räumen wildlebender Tier- und Pflanzenarten und sichern neben der Regenerationsfähigkeit die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Darüber hinaus dienen sie dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie ihrer besonderen Bedeutung für die menschliche Erholung.

2.5.10.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan bereitet auf dem vorwiegend waldartig geprägten Grundstück den Neubau mehrgeschossiger Mehrfamilienhäuser im unmittelbaren Siedlungsumfeld zu bestehender Wohnnutzung vor. Für die geplante Neubebauung sind mehrere Baumfällungen und damit ein Teilverlust raumbildender Strukturen unvermeidbar. Ein Großteil raum- und kulissenwirksamer Gehölze bleibt jedoch gezielt erhalten und die künftigen Freiraumbereiche des neuen Wohnquartiers werden wieder intensiv begrünt. Aufgrund der konkreten Lage und vorhandenen Sichtkulisse (Wald/Hügel) sind keine weitreichenden Beeinträchtigungen der übrigen angrenzenden LSG-Flächen zu erwarten.

Mit der geplanten Neubebauung und der damit verbundenen Bodenversiegelung sind baugebietsbeschränkte dauerhafte Verluste einiger Teilfunktionen des Naturhaushalts (insbesondere von Bodenfunktionen) verbunden, die nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können und demzufolge außerhalb kompensiert werden müssen. Gleichzeitig geht eine randliche Teilfläche des aktuell ca. 4 ha umfassenden Waldgebietes der Weinberge verloren, die (größtenteils) als öffentliche Grünfläche deklariert ist und vorwiegend den Anwohnern zur Naherholung dient. Das geplante Baugebiet ist künftig nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich. Die bauliche Umgestaltung und geplante Neubegrünung bewirken eine deutliche, jedoch nur kleinräumig wahrnehmbare Strukturveränderung, die das Siedlungsbild bereichern wird.

Die Schutzzwecke der LSG-Verordnung sind außerhalb des Baugrundstücks nicht gefährdet.

Es sind keine bau-, abrissbedingten, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf andere internationale bzw. nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

2.5.11 Schutzgut Fläche

2.5.11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt für eine städtebauliche Nutzung (Wohnnutzung) innerhalb vorhandener, geschlossener Siedlungsstrukturen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,06 ha und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Geltungsbereich sind verschiedene Teilflächen im Bestand versiegelt oder teilbefestigt. Der Anteil befestigter Flächen umfasst insgesamt ca. 615 m² und damit knapp 6 % des Plangebiets. Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Plangebiets ist bereits anthropogen vorgeprägt. Über die konkrete historische Nutzung dieser Fläche liegen derzeit allerdings keine konkreten Informationen vor. Die stark bewegte Geländeausformung lässt auf erfolgte Abgrabungen des anstehenden sandig-schluffigen bis schwach kiesigen Bodenmaterials schließen. Auch nachträgliche Auffüllungen mit unterschiedlichen Materialien sind im Rahmen der geologischen Vorerkundung festgestellt worden.

2.5.11.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan ermöglicht künftig eine maximale Bodenversiegelung von ca. 3.550 m² inkl. Nebenanlagen und Zufahrten, wovon ca. 3.225 m² für Hauptanlagen (inkl. Garagengeschoss) genutzt werden dürfen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 33 % bezogen auf das betrachtete katastermäßige Grundstück inkl. der künftig festgesetzten Waldfläche.

Unabhängig von der anthropogenen Vorprägung ist das betrachtete Grundstück vollständig als Wald i.S.d. LWaldG eingestuft. Jegliche Umnutzung bedarf vorher einer Waldumwandlungsgenehmigung.

Während der Abriss- oder Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über die später bebauten bzw. versiegelten Flächen hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nach aktueller Einschätzung nur auf das Baugebiet, sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Der Raumanspruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll jedoch auf ein Minimum begrenzt werden, um einerseits den Bedarf an Waldumwandlung möglichst gering zu halten und gleichzeitig den quartiersprägenden Baumbestand insbesondere zu den angrenzenden Straßenräumen hin zu schützen.

Insgesamt ist durch die Realisierung der Planung nicht von erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.5.12 Schutzgut Boden

2.5.12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Geologie / Boden

Die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe³⁴ weist das Plangebiet als Ablagerungen durch Schmelzwassersande (Sander) aus. Diese setzen sich aus einer Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z. T. schwach kiesig bis kiesig, zusammen.

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand dar, die zum Teil mit Tonteilchen durchschwemmt sind (lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm). In der Substrat-hauptgruppe zeichnen sich die Böden durch ihre glazialen Sedimente einschließlich ihrer periglaziären Überprägung aus.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial liegt überwiegend unter 30, stellenweise auch zwischen 30 und 50. Die Feldkapazität wird mit <13 Vol.% als sehr gering, teilweise mit <26 Vol.% auch als gering, eingestuft. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist infolge dessen allgemein sehr hoch.

Das Plangebiet verfügt über eine deutliche Höhendifferenz von 72,2 m über NHN im Nordosten auf 84,9 m über NHN im Südwesten (Angaben Vermesserplan). Trotz dieses Höhenunterschieds besteht nach Angaben des Geoportals keine Bodenerosionsgefährdung durch Wasser. Die Bodenerosion durch Wind wird jedoch als sehr hoch eingeschätzt.

Bereits zu Planungsbeginn wurde eine geotechnische Vorerkundung³⁵ durchgeführt. Die Bodenuntersuchung erfolgte in Form von sechs Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen bis 8,0 m u. GOK. Im oberen Bereich wurden dabei bis maximal 2,5 m Tiefe unter Gelände vorwiegend sandige, meist auch humose bis teilweise stark humose Auffüllungen festgestellt.

Unterhalb der Aufschüttungen wurden bis zur Endteufe von 8,0 m u. GOK Fein- bis Mittelsande erkundet, die in Wechselfolgen Schluff oder auch Grobsand enthielten.

Im Bestand sind bereits einige Teilflächen befestigt bzw. versiegelt. Hierzu zählen eine Betonplatte im nördlichen Zentrum des geplanten Baugebiets sowie eine ca. 5 m breite Zuwegung, die schräg über den nordöstlichen Teil des Grundstücks läuft und zum Nachbargrundstück eines ehemaligen Hotels führt. Vom ehemaligen Hotelgrundstück ragt eine ungenutzte befestigte Stellplatzfläche (ca. 85 m²) seitlich in das geplante Baugebiet.

Die Bestandsversiegelungen im künftigen allgemeinen Wohngebiet umfassen insgesamt ca. 400 m², innerhalb der zur Festsetzung geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 215 m²).

Altlasten

Das Plangebiet ist beim Landkreis Märkisch-Oderland nicht als Altlastenstandort oder Altlastenverdachtsfläche registriert.

Bei der Untersuchung des Baugrunds (geotechnische Vorerkundung, s.o.) wurden auch zwei Mischproben im Bereich der Aufschüttungsflächen auf Schadstoffe untersucht. Die Untersuchungen nach LAGA TR Boden ergaben für eine

³⁴ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Internetzugriff 07.01.2020

³⁵ Bericht zur geotechnischen Vorerkundung, GRUND + BODEN consulting, Berlin, Mai 2021

Mischprobe der Auffüllungen eine Einstufung > Z2, die aus dem erhöhten PAK-Gehalt bzw. B(a)P-Gehalt resultiert. Eine weitere Mischprobe wies einen erhöhten Sulfat-Gehalt auf, die ebenfalls zu einer Einstufung > Z2 führte. Vereinzelt waren den Auffüllungen Ziegelmaterial unterschiedlicher Körnung und auch Glasscherben beigemischt.

Aufgrund dieser Feststellung von Schadstoffbelastungen wurde ergänzend eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.³⁶ Im Ergebnis der bewerteten Bodenproben aus insgesamt 20 Rammkernsondierungen sowie zwei Bodenluftproben sind im nördlichen Grundstücksteil zwischen Kelmstraße und etwa der Mitte der zur Bebauung vorgesehenen Fläche Auffüllungen festgestellt worden, die überwiegend aus bauschutthaltigen Sanden bestehen. Die ermittelten Schadstoffgehalte veranlassen zu einer Kennzeichnungspflicht der belasteten Böden (Belastung insb. mit PAK und B(a)P sowie Sulfat). Es wird fachgutachterlich davon ausgegangen, dass die erhöhten Schadstoffgehalte aus den Fremdbestandteilen in den Auffüllungen stammen und auf diese begrenzt sind. Die nachfolgenden Bodenschichten waren demnach organoleptisch unauffällig. In der Bodenluft aus den unterhalb des geplanten Garagengeschosses anstehenden, gewachsenen Sanden wurden keine Belastungen mit LCKW gemessen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müssen die schadstoffhaltigen Auffüllungen vollständig entfernt werden.

Dies gilt v. a. auch für die Bereiche zur geplanten Errichtung von Rigolen, da eine Versickerung durch Auffüllungen hindurch unzulässig ist. Im Altlastengutachten wird empfohlen, von der freigelegten Sohle zusätzlich über Proben den Nachweis der Schadstofffreiheit unterhalb der nachgewiesenen Füllschichten zu erbringen. Dies erfolgt mit der wasserrechtlichen Genehmigung (Rigolenbau) des Vorhabens.

Kampfmittel

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.5.12.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes kommt es im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen auf derzeit unbebauten und nur geringfügig versiegelten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Erschließungswege und Zufahrten erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Dennoch grundsätzlich positiv zu bewerten ist dabei der Umstand, dass es sich bei der Fläche des geplanten Baugebietes um eine bereits anthropogen vollständig

³⁶ Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung GRUND + BODEN consulting, Berlin, Januar 2023

überformte Fläche (Abgrabungsfläche) handelt und keine neuen, naturnahen Flächen für die Bebauung beansprucht werden.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende maximale Flächenversiegelungen möglich:

	Größe in m ²	Festsetzung GRZ von 0,5	Überschreitung durch Nebenanlagen um 10% (in m ²)	max. zulässige Gesamtversiegelung in m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.452	ca. 3.225	ca. 325	ca. 3.550

Darüber hinaus ist für die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche im „Worst-Case-Szenario“ eine vollständige Versiegelung anzunehmen. Daher sind weitere ca. 340 m² Versiegelung als mögliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu betrachten.

Die künftig zulässige, zu erwartende Versiegelung beträgt demnach insgesamt bis zu ca. 3.890 m², wovon vorhandene Bestandsversiegelung (ca. 615 m²) für die Eingriffsermittlung rechnerisch abgezogen werden kann.

Es ist insgesamt eine kompensationspflichtige Neuversiegelung im Umfang von ca. 3.275 m² für das gesamte Plangebiet festzustellen.

Die Gliederung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Altlasten

Im Zuge der Erdbaumaßnahmen zur Projektrealisierung (d. h. bei großflächigem Bodenaushub zur Herstellung der Baugruben für die Errichtung von Garagengeschoss und Wohngebäuden) werden die festgestellten Bodenverunreinigungen/Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften fachgerecht behandelt und entsorgt, so dass hierdurch keine erheblich negativen Auswirkungen auf Schutzgüter (mehr) ausgehen werden. Durch diese baubegleitende Sanierung werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

2.5.13 Schutzgut Wasser

2.5.13.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Innerhalb des Planungsraums befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das größte Gewässer der Umgebung ist der Straussee, der sich ca. 250 m entfernt in westlicher Richtung befindet. Der deutlich kleinere Igelpfuhl liegt in ca. 260 m Entfernung inmitten eines Feuchtgebiets.

Grundwasser

Gemäß dem Kartenportal des LfU Brandenburg liegt im Gebiet eine negative Grundwasserneubildungsrate von -98,4 mm/Jahr vor. Die reale Verdunstung ist mit 555,6 mm/Jahr angegeben und der Oberflächenabfluss liegt bei 140,6 mm/Jahr. Das Grundwasser befindet sich nach den Hydroisohypsen auf einer Höhe von ca. 61 m über NHN. Bei einer geplanten Geländehöhe von ca. 75 m über NHN entspricht das einem Grundwasserflurabstand von ca. 14 m.

Im Rahmen der geotechnischen Vorerkundung wurde bis zur Endteufe (bei 8,0 m über GOK) kein Grundwasser angeschnitten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. In ca. 200 m süd-östlicher Richtung beginnt jedoch die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg.

Die überwiegend anstehenden Mittel- und Feinsande unterhalb der festgestellten Auffüllungen sind gemäß fachgutachterlicher Einschätzung nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück geeignet. Aufgrund der stellenweise erkundeten Wechsellagerungen mit erhöhtem Schluff-Anteil wird temporär aufstauendes Schichtenwasser nicht ausgeschlossen. Stauende Bodenschichten sind für die permanente Gewährleistung der Versickerung gegebenenfalls mit geeigneten technischen Mitteln zu durchhörern. Im Bericht zur Vorerkundung wird nach Festlegung der zur Versickerung vorgesehenen Flächen eine erneute kleinräumige Prüfung empfohlen.

2.5.13.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Grundsätzlich ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser komplett im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu verdunsten oder zu versickern. Gemäß des Regenentwässerungskonzeptes kann dies durch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung unter dem Einsatz von Rigolen, Mulden-Rigolen-Elementen und einer Retentionsebene erfolgen. Die Retentionsebene befindet sich auf der Tiefgaragenabdeckung und dient als zusätzliche Zwischenspeicherung des auf den Gründächern anfallenden Niederschlagswassers. Insgesamt verringert sich das anfallende Regenwasser durch die Möglichkeiten zur Verdunstung auf den Gründächern und der überdeckten Tiefgarage. Das restliche Regenwasser muss nicht abgeführt, sondern kann vollständig vor Ort versickert werden.³⁷

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist – unter der Voraussetzung eines fachgerechten Umgangs mit den festgestellten Bodenverhältnissen - eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht nach aktueller Kenntnis möglich ist. Insgesamt sind dadurch mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

2.5.14 Schutzgut Luft

2.5.14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Kennwerte zu verkehrsbezogenen lufthygienischen Belastungen wie Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Als Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden eine Überschreitung von PM₁₀- und NO₂-Konzentrationen im Jahresmittel von 40 µg/m³ und eine Überschreitung des 24-Stunden-Grenzwerts für PM₁₀-Konzentrationen von 50 µg/m³ an 35 Tagen pro Kalenderjahr festgelegt.

³⁷ Regenwasserentwässerungskonzept für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, 8. Februar 2022

Da der Geltungsbereich von Wald- und weitgehend locker bebauten Siedlungsflächen umgeben ist, wird davon ausgegangen, dass die lufthygienische Situation im Plangebiet trotz der unmittelbar benachbarten, zeitweise stark befahrenen Berliner Straße aktuell nicht belastet ist.

In einem Abstand von ca. 10 bzw. 23 km befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes zwei in Betrieb befindliche Luftgütemessstationen: die Station Hasenhorst bei Buckow, die Hintergrundmessungen in ländlicher Umgebung durchführt, und die Station Bernau, die Messungen des Verkehrs in städtischer Umgebung an einer Bundesstraße anstellt. Da die Lage beider Messstationen nicht direkt mit der des Planungsraums verglichen werden kann, lassen sich die Messwerte im Mittel nur schwer auf die Situation in Strausberg übertragen und können lediglich als Orientierung dienen.

In Hasenhorst beläuft sich der Jahresmittelwert 2020 für PM_{10} auf $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und der maximale Tagesmittelwert lag bei $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Jahresmittelwert für NO_2 lag bei $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und der maximale Tagesmittelwert im selben Jahr bei $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Die Messwerte in Bernau an der B2 sind durch die Lage an einer Schnellstraße deutlich höher. Die Werte für PM_{10} liegen 2020 bei $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel sowie $58 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaler Tagesmittelwert. Bei NO_2 lag der Jahresmittelwert im selben Jahr bei $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und der maximale Tagesmittelwert bei $49 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Die Anforderungen der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie wurden mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz³⁸ und der Verordnung über Immissionswerte³⁹ in deutsches Recht überführt. Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- im Jahresmittel dürfen die PM_{10} - und die NO_2 -Konzentration $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht überschreiten
- der 24-Stunden-Grenzwert der PM_{10} -Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

An beiden Stationen liegen die Jahresmittelwerte für die PM_{10} - und die NO_2 -Konzentration unterhalb des Grenzwertes.

2.5.14.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die planungsrechtlich künftig zulässigen Nutzungen lassen anlagebedingt keine erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingt ist grundsätzlich mit geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Anwohner-, Besucher- sowie Lieferverkehrs zu rechnen.

Baubedingt können - auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte - Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Waldflächen zeitlich begrenzt beeinträchtigen. Zum Erhalt vorgesehene Gehölzbestände v. a. innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung können in diesem Zusammenhang als Staubfilter fungieren.

³⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Änderung durch Art. 1 G v. 30.11.2016 I 2749

³⁹ Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 39. BImSchV: Stand 02.08.2010 mit Änderungen vom 10.10.2016 S. 2244

2.5.15 Schutzgut Klima

2.5.15.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Brandenburg befindet sich im Übergang von ozeanischem zu kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 9 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge bei 600 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die Barnimplatte liegt dabei im Bereich des sogenannten ostdeutschen Binnenlandklimas mit warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Auf dem niederen Barnim, zu dem Strausberg zu zählen ist, liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag bei ca. 550 mm/Jahr mit einem ausgeprägten Sommermaximum und einem Winterminimum.

Die von Großgehölzen geprägten Flächen des Weinberg-Areals zählen gemäß Landschaftsplan (Karte 10) zu den klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsräumen Strausbergs. Der sich bis auf das hier fokussierte B-Plangebiet erstreckende Waldbestand fungiert dabei v. a. als frischluftbildender Bereich. Die Flächen des ehemaligen Hotels Süd hingegen stellen aufgrund des dort vorhandenen großen Baukörpers und des hohen Versiegelungsgrades ein Überwärmungsgebiet dar und werden deshalb als Belastungsraum bezeichnet. In diesem räumlichen Zusammenhang sowie auch topografisch bedingt, bilden die gehölzarmen Teilflächen des B-Plangebietes einen Bereich erhöhter Inversionsgefährdung und Nebelbildung, weil sich auf ihnen Kaltluft bildet. Diese kaltluftbildenden Wiesenbereiche des B-Plangebietes werden folglich klimatisch mit als Belastungsbereich eingestuft.

Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen gelten als lockere Bebauung und sind überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ziergärten geprägt.

2.5.15.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes. Es wird der Bau von Mehrfamilienhäusern inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht eine zweizeilige Gebäudeanordnung der bis zu 15,5 m hohen Baukörper vor (faktisch liegt Gebäudeoberkante bis zu ca. 19 m über dem Niveau der Berliner Straße), wobei die Gebäudezeilen Abstände von ca. 13-14 m zueinander einhalten ebenso wie die erforderlichen Abstände zur Grundstücksgrenze zur Berliner Straße.

Das dem Entwurf zugrunde gelegte architektonische Konzept sieht derzeit sechs Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor, wobei die Gebäude innerhalb einer Zeile einen Abstand von ca. 10 m zueinander einhalten. Der Bau von Einzelbaukörpern mit jeweils maximal 25 m Länge und bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird auch durch die festgesetzte Bauweise sichergestellt.

Die befestigten Flächen werden sich generell stärker aufheizen als Vegetationsflächen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Es ist davon auszugehen, dass den nachteiligen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes durch grünordnerische Festsetzungen (insbesondere durch Dachbegrünung und durch die Bepflanzung des Garagengeschosses) effektiv begegnet werden kann.

Da der Geltungsbereich zudem teilweise von Ausgleichsräumen umgeben ist, werden die klimatischen Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt.

2.5.16 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.5.16.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Als „Veränderung des Landschaftsbildes“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998)⁴⁰ die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Aufgrund der überwiegenden Dichte des randlichen Gehölzbestandes ist vom Baugrundstück aus dem Umfeld derzeit nur wenig wahrzunehmen. Eine aktive Flächennutzung findet aktuell nicht statt, das Grundstück hat einen ausdrücklichen Brache-Charakter. Innerhalb des Grundstücks sind die Strukturübergänge überwiegend fließend, eine klare Differenzierung der Einzelstrukturen fällt im belaubten Zustand schwer. Weite Sichtbeziehungen quer über das Grundstück sind zu Mitte und Ende der Vegetationsperiode kaum gegeben. In vielen Bereichen ist unterschiedlichster Müll-Eintrag festzustellen.

Die älteren Bestandsbäume im Plangebiet sind überwiegend hochwüchsig. In Kombination mit der bewegten Topografie und der Hügelsituation der Weinberge wird der Kulisseneffekt der Großgehölze noch verstärkt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung etabliert. Ausnahmen stellen ein langer Gebäuderiegel westlich der Berliner Straße, der lange Gebäuderiegel auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück (ehemaliges Hotel, im Umbau) sowie Blockbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße östlich der Weinberge dar.

Die Kelmstraße ist eine reine Anliegerstraße mit schmalen Querschnitt und einfachem, einseitigem Grünstreifen (Rasen). Die Berliner Straße als Hauptverkehrsstraße nimmt in ihrem deutlich breiteren Querschnitt neben zwei Fahrstreifen für Kfz-Verkehr einen einseitigen Geh- und Radweg (für beide Fahrrichtungen), ein geschottertes Straßenbahngleis mit Oberleitungen sowie beidseitige Grünstreifen mit Alleebaumbestand und Straßenbeleuchtung auf. Im östlichen Grünstreifen ist ein unbefestigter Weg ausgeformt und stellenweise ist eine zweite Baumreihe entlang der Straßenraumaußengrenze vorhanden.

2.5.16.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt auf etwa zwei Dritteln des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Dabei werden die räumlichen Rahmenbedingungen (Verkehrsflächen, Wald), Zielsetzungen des Landschaftsplans und der Anspruch an eine effiziente Bauflächennutzung berücksichtigt. Waldfläche wird im südlichen Drittel des Plangebiets festgesetzt und damit gesichert.

Der aktuelle, städtebauliche Entwurf sieht den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Die in zwei Zeilen aufgereihten Neubauten werden baulich durch ein tieferliegendes und an seiner Oberfläche begrüntes Garagengeschoss miteinander verbunden. Die Länge oberirdischer Neubauten wird jeweils auf maximal 25 m begrenzt, so dass

⁴⁰ Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

keine langen Gebäuderiegel ohne ausreichend große Lücken entstehen. Die künftig höchste Gebäudeoberkante wird rechnerisch mit 11,9 bzw. 14,9 m über der Bezugshöhe von 75,5 m über NHN im DHHN2016 (d. h. faktisch bei maximal 87,4 m bzw. 90,4 m über NHN im DHHN2016) festgesetzt. Über eine Zufahrt an der Kelmstraße erfolgt die Erschließung.

Die von der umgebenden, vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Siedlungsstruktur deutlich abweichende Geschossanzahl und die damit verbundene künftig deutlich größere maximale Gebäudehöhe wird in der konkreten Lage als unproblematisch in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eingeschätzt. Ein Grund hierfür liegt insbesondere in der topografischen Ausgangssituation, einem bereits ausgeformten Abgrabungstrichter am Rand der bis zu 12 m hoch über angrenzende Flächen aufragenden Weinberge. Einen weiteren Grund stellt der vorhandene Wald- bzw. Baumbestand dar, der an sich schon meist über 15 m hochgewachsen ist und zudem noch auf den zum Erhalt vorgesehenen Anhögelungen steht. Aus dieser Kombination ergibt sich eine starke Kulisse, die bestmöglich erhalten sowie gezielt in den Flächen mit Pflanzbindung ergänzt werden soll und die markante Neubebauung maßgeblich in das Raumgefüge einbindet.

2.5.17 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.5.17.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Im nahen südwestlichen Umfeld (Berliner Str. 90, Strausberg, ca. 50 m entfernt) wird die „Villa Eckardstein“ als Baudenkmal (ID-Nr. 09180859) geführt.⁴¹

Am Ostrand der Weinberge (ca. 100 m entfernt) steht die Wohnsiedlung an der Friedrich-Ebert-Straße 75-94 unter Denkmalschutz (ID-Nr. 09180783).

2.5.17.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die beiden im näheren Umfeld vorhandenen Baudenkmale und Anlagen sind von der Planung und ihrer Umsetzung nicht betroffen.

Die in beiden Richtungen vorhandene Wald-Kulisse wird nach aktueller Planung in ausreichendem Maße erhalten, so dass keine zusätzlichen visuellen Sichtbeziehungen zwischen den Denkmalen und den Neubauten entstehen.

2.5.18 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

⁴¹ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland (Stand 31.12.2020)

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten. Der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen wird sich mit der Realisierung der Planungsziele voraussichtlich gegenüber dem Bestand verringern. Die vollständige Umsetzung der Planung führt im gesamten Plangebiet zu einer zusätzlichen, kompensationspflichtigen Neuversiegelung von insgesamt

ca. 3.275 m². Verlustmindernd werden sich jedoch Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. die Begrünung von Dachflächen und der Decke des Garagengeschosses und die Festsetzung von Teilversiegelung auswirken.

2.5.19 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

2.5.20 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.5.21 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

2.5.22 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten (Allgemeines Wohnen und Öffentlicher Straßenverkehr und Wald) sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen. Eine gravierende Änderung der Bestandssituation wird nicht erwartet.

2.5.23 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Umnutzung zu einem Wohngebiet und die Verdichtung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

2.5.24 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß § 4 BauNVO zählt damit als allgemein zulässige Nutzung Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich darstellbar.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.5.25 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.5.26 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die kumulierende Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung entwickeln könnten.

2.5.27 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen. Auf der Ebene der Bauleitplanung gilt es insbesondere Anpassungsstrategien für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse zu entwickeln.

Zu den möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,

- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress die im Plangebiet ausgeschöpft werden sollen, gehört neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann und soll gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatzanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen vermindern. Die aktuelle Planung sieht die gemäß kommunaler Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze in einem erdüberdeckten Garagengeschoss vor. Die darüber liegenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und v. a. begrünt werden, so dass der Anteil versiegelter Bodenoberflächen maßgeblich verringert wird. Das erarbeitete Entwässerungskonzept sieht oberhalb des Garagengeschosses zudem eine Retentionsebene vor.

Die Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten ebenfalls zu einer positiven Bilanz beitragen.

2.5.28 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird es zu einer Festsetzung für ein Allgemeines Wohngebiet kommen. Daraus ergibt sich ein für Wohngebiete spezifischer Einsatz von Techniken und Stoffen.

2.6 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Allerdings ist zu erwarten, dass die bereits eingetretene sukzessive Entwicklung der Vegetation weiter voranschreitet. Dies wird zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen, die voraussichtlich zunächst v. a. aus Robinien und Ahorn bestehen, in der weiteren Entwicklung jedoch auch höherwertigere Baumarten wie Hainbuche, Ulme, Esche und Eiche als Schirmgehölze beinhalten könnte.

Infolge einer zunehmenden Verschattung wäre mit der Rückbildung der ruderalen Wiesenflächen und einer gleichzeitigen oder auch nachgelagerten Ausweitung der Strauchvegetation (vornehmlich Ziergehölze) sowie einer damit verbundenen Änderung des Artenspektrums zu rechnen.

2.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fauna

Auf der Basis der in 2021 abgeschlossenen Erfassungen zum Artenbestand sowie zur Lebensraumfunktionalität vorhandener Vegetationsstrukturen im Plangebiet wurde eine fachgutachterliche Auswirkungsprognose für die Umsetzung der aktuellen Bebauungsplanung erstellt. Zudem werden im Ergebnisbericht Maßnahmen benannt und beziffert, um die mit den Baumaßnahmen verbundenen Verluste von Lebensstätten und Nahrungsgrundlagen im Plangebiet vollständig zu kompensieren.

Das Plangebiet zeichnet sich durch abwechslungsreiche Lebensraumstrukturen aus, wodurch Arten verschiedener Lebensräume anzutreffen sind. Die Vernetzung der Teillebensräume ist dabei wertgebend. So liegen gehölzbestandene und offene Flächen direkt nebeneinander und stehen ebenfalls Arten der Siedlungsbereiche zur Verfügung. Wertbestimmend für die Fläche sind neben einer größeren Anzahl Breitflügelfledermäuse, das Vorkommen von Staren als Brutvögel und Nachweise gefährdeter und geschützter Insekten.

Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung & Konflikte

Die Bebauung des Plangebietes führt für Fledermäuse, Brutvögel sowie gefährdete und geschützte Insekten zu Konflikten.

Fledermäuse

Die Planfläche stellt für die Breitflügel- und die Zwergfledermaus ein gut nutzbares Jagdgebiet dar. Der siedlungs- und quartiernahe Wechsel von insektenreichen

Freiflächen und Gehölzbestand mit einem hohen Anteil von Randlinien bietet den Fledermäusen hochwertige Jagdmöglichkeiten, weswegen zumindest temporär eine hohe bis sehr hohe Flug- und Jagdaktivität beider Arten festzustellen ist. Für die Zwergfledermaus ist mit Wochenstubenquartieren in der näheren Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Die zahlreichen Beobachtungen der Breitflügelfledermaus deuten ebenfalls auf das Vorhandensein eines oder mehrerer Wochenstuben-quartiere in der Nachbarschaft hin. Der Erhaltungszustand beider Arten im Untersuchungsraum erscheint als gut. Ein direkter Geländebezug für den Großen Abendsegler ist nicht zu erkennen, da die beobachteten Flüge charakteristisch für großräumige Jagdflüge sind.

Durch die Bebauung des Plangebiets kann es für die Fledermäuse zu einem Teilverlust von Jagdgebieten und zu einer Zerschneidung bislang zusammenhängender Teillebensräume, d. h. vorhandener Vernetzungen zwischen Tagesquartieren und Jagdgebieten kommen.

Brutvögel und Nahrungsgäste

Der Planungsraum bietet Brutvögeln ein gutes Nahrungs- und Brutplatzangebot. Die Lebensraumvernetzung ermöglicht Brutplätze für Arten unterschiedlicher Brutökologie. Die Gesamtanzahl von 27 Brutvogelarten und insgesamt 76 Brutpaaren und Nistplätzen auf der Fläche und in ihrer direkten Umgebung ist als hoch zu bewerten. Ebenso das Vorkommen von daran anteilig 31 Brutpaaren/-revieren von Höhlenbrütern, deren Nistplätze dauerhaft geschützt und somit unabhängig von der An-/Abwesenheit der Arten sind. Wertgebend ist darüber hinaus das Vorkommen von Staren und Kernbeißern. Der Star gilt in Deutschland als gefährdet (RYS LAVY et al. 2020)⁴² und der Steinbeißer befindet sich auf der Vorwarnliste Brandenburgs (RYS LAVY et al. 2019)⁴³.

Baubedingt können sich für die Brutvögel Konflikte ergeben, wenn es durch die Bebauung zur Tötung einzelner Individuen oder zu erheblichen Störungen kommt. Durch die Bebauung gehen zudem Lebensräume und dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten verloren.

Amphibien und Reptilien

Eine konstante und standortgebundene Besiedelung durch Amphibien oder Reptilien, u.a. Zauneidechsen, kann ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Hinweise für das Vorkommen des Großen Feuerfalters (Anhang II FFH-RL) und Nachtkerzenschwärmers (Anhang IV FFH-RL) konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Bodenständige Vorkommen werden ausgeschlossen. Für die Planfläche wertgebend sind jedoch die Zufallsfunde der nach BNatSchG besonders geschützten Arten Violetter Feuerfalter, Großer Perlmutterfalter und Kaisermantel.

Um die Bestände der drei Schmetterlingsarten auch nach der Realisierung der Planung im Gebiet zu halten, sind geeignete Maßnahmen erforderlich. Ohne Maßnahmen werden die Bestände aus dem Gebiet verschwinden.

⁴² RYS LAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz, 57: 13 – 112.

⁴³ RYS LAVY, T., M. JURKE & W. MÄDLÖW (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4), Beilage. 232 S.

Käfer und Heuschrecken

Auf Sandstellen im Untersuchungsgebiet wurden wenige Individuen der Blauflügeligen-Ödlandschrecke und Individuen des Dünen-Sandlaufkäfers nachgewiesen. Beide Arten sind gemäß BNatSchG besonders geschützt, charakteristisch für den offenen Teil der Vorhabenfläche und wertgebend für die Fläche.

Durch das Bauvorhaben gehen die Lebensräume der Blauflügeligen-Ödlandschrecke und des Dünen-Sandlaufkäfers verloren. Ohne geeignete Maßnahmen wird der Bestand der beiden Arten im Plangebiet verschwinden.

Maßnahmenerfordernis: Eingriffsminimierung

Die wirksamste Maßnahme zur Eingriffsminimierung ist der Erhalt der Phytodiversität auf der Planfläche und der Erhalt von Totholzstrukturen in der Umgebung der Planfläche. Heimische Eichen sollen vor jedweder Beeinträchtigung, z. B. Baustellenverkehr, geschützt werden. In ihrer hohen Bedeutung für die Insektenfauna sind sie zu fördern, zu erhalten und grundsätzlich gegen Einwirkungen aus dem Plangebiet zu sichern.

Weiterhin kann eine ökologische Aufwertung des Gehölzbestands auf der Planfläche und in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft durch konsequentes und nachhaltiges Entfernen insektenarmer Zierpflanzen, wie Roteiche, Robinie und Späte Traubenkirsche, und durch ein Ersetzen mit ökologisch höherwertigen Gehölzen erfolgen. Eine Förderung des Insektenvorkommens ist mit einer Gestaltung der Freiflächen als arten- und insektenreichen Blühwiese, z. B. durch die Auswahl entsprechender wildbienen- und insektenfördernden Saatmischung, sowie durch den Erhalt und die Neuanlage von Totholzstrukturen möglich.

Die Anlage begrünter Dachflächen bietet Insekten ebenfalls Lebensraum und sichert damit die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel. Dafür sollten auf den Dachbereichen Substrate unterschiedlicher Körnung und Schichtdicke aufgebracht werden. Neben der extensiven Dachgestaltung (Substratstärke 5-15 cm) ist eine einfach-intensive Begrünung (Substratstärke 15-25 cm) zu empfehlen (SCHMAUCK 2019)⁴⁴. Durch eine integrierte Planung ist das Biodiversitätsdach auch mit Photovoltaikanlagen kombinierbar.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf Fledermäuse und Brutvögel ist bei der Bepflanzung der Planfläche auf heimische und insektenreiche Arten zu achten. Heimische Sträucher und Hecken verbessern den Lebensraum für die in Gebüsch und Hecken lebenden Vogelarten und sichern das Vorkommen von Gebäude- und Höhlenbrütern. Zudem vermeiden sie die Verkleinerung von Fledermausjagdgebieten und fördern die Vernetzung von Teillebensräumen. Die Anlage von naturfernen Schotterflächen und -gärten ist aus ökologischer Sicht zu vermeiden.

Um eine Vernetzung der Lebensräume von auf der Fläche zu erwartenden Säugetieren, wie Steinmarder und Igel, zu gewährleisten, sind Grundstücksbegrenzungen durchlässig zu gestalten. Umzäunungen/Einfriedungen sollten

⁴⁴ SCHMAUCK, S. (2019): Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich Fakten, Argumente und Empfehlungen, 2. überarb. Aufl. BfN-Skripten 538. Bonn – Bad Godesberg.

demnach als Durchschlupfmöglichkeit mit 15 cm Abstand zur Geländeoberfläche erfolgen.

Maßnahmenerfordernis: Eingriffskompensation

Fledermäuse

Durch eine Bebauung der Untersuchungsfläche wird der festgestellte Jagdlebensraum von Fledermäusen voraussichtlich erheblich infolge umfänglichen Vegetationsverlustes eingeschränkt. Durch die geeignete Auswahl heimischer und insektenreicher Pflanzen bei der Neugestaltung von Freiflächen kann ein Rückgang an Insekten vermieden oder deren Bestand sogar vergrößert werden. Eine Zerschneidung von Teillebensräumen kann durch die Integration von zusätzlichen Fledermausquartieren in die Neubaufassaden kompensiert werden. Die Jagdgebietsveränderung soll durch die Neuanlage geeigneter Gehölzstrukturen, z. B. in Form des neuen Waldrandes kompensiert werden.

Geschützte Lebensstätten

Unvermeidbare Baumfällungen im Plangebiet führen nach aktueller Einschätzung zum Verlust mehrerer ganzjährig geschützter Lebensstätten, v. a. Baumhöhlen. Die exakte Anzahl kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung genau bestimmt werden.

Für die Beeinträchtigung oder Beseitigung geschützter Lebensstätten ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG durch die Zuständige Naturschutzbehörde erforderlich. Verluste geschützter Lebensstätten sind zu ersetzen. Qualität und Anzahl werden von der Naturschutzbehörde festgelegt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden durch den Gutachter auf Basis einer Auswirkungsprognose für den Bebauungsplan folgende Ersatzniststätten und Ersatzquartiere für die Anbringung an Bäumen im Plangebiet bzw. für die Integration in die Neubaufassaden empfohlen:

- für Fledermäuse: Integration von insgesamt mindestens 15 Ersatzquartieren unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten, davon
 - 10 Stück Fledermauseinlaufblende mit Rückwand (z. B. Schwegler Typ 1FE) und
 - 5 Stück Ganzjahresquartier mit Rückwand (z. B. Schwegler 1WI)
- für Brutvögel (Gebäudebrüter): Integration von insgesamt mindestens 20 Ersatznistkästen unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten, davon
 - 10 Stück Mauerseglerkasten (z. B. Schwegler Typ Nr. 17c, 2-fach) und
 - 10 Stück Halbhöhle (z. B. Schwegler 1HE)
- Für Brutvögel (Baumhöhlenbrüter): Anbringung von Nistkästen an Bestandsbäumen, wobei für jede beseitigte Baumhöhle im Minimum drei Nistkästen aufzuhängen sind. Es ist nach fachgutachterlicher Einschätzung mit dem Verlust von ca. 20 Baumhöhlen zu rechnen, d. h. 60 Nistkästen (z. B. vom Hersteller Schwegler) werden erforderlich, davon
 - 10 Stück Nistkasten 3SV, mit Einflugöffnung (EFÖ) D = 45 mm [für Star u. a.],
 - 10 Stück Nistkasten 3SV, mit EFÖ oval 32x45 mm,
 - 10 Stück Nistkasten 3SV, mit EFÖ D = 34 mm,

- 10 Stück Nisthöhle 2GR, mardersicher, mit Rückzugswinkel für Fledermäuse, mit EFÖ oval 30x45 mm,
- 10 Stück Nisthöhle 2GR, [s. zuvor], jedoch mit EFÖ Dreiloch D = 27 mm,
- 5 Stück Kleiberhöhle 5KL, mit großem Brutraum und besonders kleiner Einflugöffnung,
- 5 Stück Baumläuferhöhle 2B [Aufhängung an Stammdurchmesser >25cm mit rauer Rinde.

Die Sicherung für die Realisierung, Funktionskontrolle und Unterhaltung der Ersatzniststätten erfolgt über eine konkrete Festlegung bzw. auf Basis eines Ersatzlebensstättenkonzeptes im städtebaulichen Vertrag. Das Ersatzlebensstättenkonzept wird im Auftrag des Vorhabenträgers durch fachkundige Dritte erstellt und vor Vertragsschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung des abgestimmten Konzeptes einschl. Dokumentation, Funktions-Monitoring und Unterhaltungspflege erfolgt gleichfalls im Auftrag des Vorhabenträgers durch fachkundige Dritte. Im Konzept werden neben Lebensstätten-Typologie und jeweils erforderlicher Stückzahl auch Mindestanforderungen für deren fachgerechte Anbringung (u. a. Mindesthöhe, Ausrichtung der Einflugöffnung, Abstände zu Gebäudeaußenkanten, Fenster- und Lüftungsöffnungen, Lichtquellen, Abstände zueinander) beschrieben. Darüber hinaus sollen wenigstens eine Übersichtskarte sowie eine zumindest schematische Darstellung zur Anbringung von Nistkästen und Fledermausquartieren an Gebäudefassaden Bestandteil des Konzeptes sein. Ferner werden Vorgaben zu Funktionskontrollen und regelmäßiger Pflege der Ersatzlebensstätten formuliert.

Aufgrund der erforderlichen Anzahl und fachlich empfohlener Mindestabstände zwischen den Ersatznistkästen an Bäumen ist eine Anbringung von voraussichtlich ca. 10-15 Stück auf externen, möglichst nahe gelegenen Flächen, z. B. auch auf angrenzenden Waldflächen des übrigen Weinbergs erforderlich. Diese geeigneten Waldflächen des übrigen Weinbergs befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg. Entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Verwaltungsbereich "Stadtforst Strausberg" sind erfolgt. Seitens der „Stadtforst“ wurde der dauerhaften Anbringung von Ersatzlebensstätten auf diesen städtischen Waldflächen zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die Ausführung, Dokumentation, Kontrolle und Pflege unaufgefordert und autark durch fachkundige Dritte und nicht im Auftrag der Stadt Strausberg erfolgt, der „Stadtforst“ jedoch jährlich unaufgefordert eine entsprechende Zustands-Dokumentation übermittelt wird. Weitere Zustimmungs-Voraussetzung ist, dass aus der Anbringung der Ersatzlebensstätten keine nachteiligen Auswirkungen auf den Baumbestand der Stadt sowie keine Verkehrssicherheitsrisiken insbesondere für Erholungssuchende und andere Anlieger resultieren.

In Ergänzung zu den Ersatzlebensstätten werden neue hochwertige Nahrungsgrundlagen im Plangebiet u. a. durch die Anpflanzung blüten- und insektenreicher Gehölze in den Flächen mit Pflanzbindungen, in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in den übrigen Freiflächen des neuen Wohnquartiers geschaffen. Eine entsprechende Pflanzen- und Saatgut-Auswahl für die extensive Dachbegrünung und einen das Baugebiet dreiseitig rahmenden Staudensaum sichert gleichfalls wertvolle Lebensraum- und Nahrungsstrukturen (in künftig störungsarmen Bereichen) für die Fauna.

Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung

Durch eine ökologische Baubegleitung ist grundsätzlich zu sichern, dass keine geschützten Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zerstört oder geschützte Arten erheblich gestört werden. Ebenso ist zu sichern, dass keine Individuen geschützter Arten einem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko ausgesetzt werden.

Baumaßnahmen (Beräumung und Abriss) sollten außerhalb der stöempfindlichen Zeit für Brutvögel von März/ April bis Ende Juli ausgeführt werden (Bauzeitenregelung).

Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb dieses Zeitraumes vorzusehen (Bauzeitenregelung).

Baumhöhlen oder einzelne Verstecke an Gebäuden können jedoch auch außerhalb der fällfreien Zeit von geschützten Arten genutzt werden. Daher sollte eine Kontrolle der Bäume und Gebäude auch unmittelbar vor Abriss-/ Fällbeginn erfolgen (ökologische Baubegleitung). Alternativ kann - mit einer entsprechenden Befreiung von den Verboten des Naturschutzgesetzes - jede Baumhöhle präventiv verschlossen werden.

Geschützte Pflanzen

Von der Umsetzung des B-Planes sind nach aktueller Kenntnis keine Pflanzenarten betroffen, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 als besonders geschützt eingestuft sind.

Geschützte Biotope

Von der Umsetzung des B-Planes sind nach aktueller Kenntnis keine Flächen betroffen, die ein geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) darstellen.

Nach § 30 Absatz 2 des BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten.

Bei einer Überplanung geschützter Biotope wäre ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG bei der zuständigen Fachbehörde für Naturschutz erforderlich.

2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare

Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Zusätzlich zur Eingriffsregelung sind weitere Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern, neben dem allgemeinen und dem besonderen Arten- und Biotopschutz auch der forstrechtliche Ersatzbedarf für eine Waldumwandlung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im konkreten Fall sind einige Bestandsversiegelungen vorhanden, die rechnerisch von den geplanten Versiegelungen abgezogen werden dürfen.

2.8.1 Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Durch den Bebauungsplan soll das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt werden:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein notwendiges Maß (unter Berücksichtigung des Bedarfs an Stellplätzen),
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen und zum Erhalt vorgesehenen Baum- bzw. Waldkulisse,
- Festsetzung einer offenen Bauweise zur Gewährleistung von Luftaustauschströmungen zwischen dem Weinberg-Wald und angrenzenden Siedlungsflächen,
- Erhalt von Vegetationsflächen mit kulissenwirksamem Gehölzbestand (Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung),
- Mindestdurchgrünung des Baugebietes (Festsetzung von Dachbegrünung und von Begrünung des Garagengeschosses)
- Vermeidung der Zerstörung ökologisch wertvoller Bereiche (Festsetzung von Wald)
- Vermeidung von Lichtverschmutzung, insbesondere angrenzender, sensibler Wald- und Gehölzbereiche
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Wohnfläche auf bereits verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen an den äußeren Rändern des Siedlungsraumes vermieden. Die Fläche des hier betrachteten Plangebietes ist erschlossen, liegt allerdings trotz ihrer Nähe zum Stadtzentrum und ringsum großflächig ausgeprägter Wohn- und Gewerbenutzung planungsrechtlich [noch] im sogenannten

Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche kann hier ein sinnvoller Anschluss an bereits vorhandene Infrastruktur erfolgen, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung naturnaher Flächen zu verhindern.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Bodenfunktionen sowie auch die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück z.B. über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden vermeidet zudem erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Eine Festsetzung von Dachbegrünung innerhalb des neuen Wohngebietes ist geeignet, die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs zu vermindern und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen zu fördern. Weiterhin bieten extensiv begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Erhalt des ausgeprägten Waldcharakters, der räumlichen Einbindung des neuen Wohnquartiers in den Siedlungs- und Wald-Kontext (Weinberge) sowie auch dem Sichtschutz gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen. Gleichzeitig vermeiden sie weitere Biotopverluste und Unterbrechungen im kleinräumigen Biotopverbund.

Durch Anpassung des städtebaulichen Entwurfs und Verschiebung geplanter Gebäude kann eine Beeinträchtigung von Erosionsschutzwald vermieden werden.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG müssen Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen sind Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen anzulegen. Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigung durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920, der ZTV Baumpflege sowie der RAS-LP 4 zu beachten. Die Bereiche, in denen Erdabtrag im Kronenbereich von Bestandsbäumen vorgesehen ist, sollen rechtzeitig vorher durch gezielte Wurzelsuchschachtungen überprüft werden. Es sind auf Grundlage der Suchergebnisse die technisch erforderlichen und möglichen Maßnahmen zum Wurzelschutz und Baumerhalt festzulegen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern.

Die Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkunft vermindert negative Auswirkungen auf die Tierwelt. Gebietseigene Pflanzen können aufgrund ihrer hohen genetischen Vielfalt flexibler auf natürliche oder anthropogene Umweltveränderungen reagieren. Hier wird die Verwendung derartiger Pflanzlisten bei der Umsetzung der Festsetzungsforderungen empfohlen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Vögeln sollten helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen vermieden werden. Ein Beleuchtungskonzept sollte eine Lichtlenkung ausschließlich für die Bereiche vorsehen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung ist zu

vermeiden. Die Leuchten-Auswahl sollten v. a. im Freiraumbereich ausschließlich Produkte beinhalten, die ein für Insekten wirkungsarmes Farbspektrum (vorzugsweise LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe [d. h. ca. 2700-3000 Kelvin] abdecken. Auf Quecksilber- und Halogendampflampen sollte verzichtet werden. Eine Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten sowie von Leuchten mit Wärmeabstrahlung von $< 60^{\circ}\text{C}$ beugen der erheblichen Beeinträchtigung oder gar Tötung von Licht-affinen Insekten vor. Auch die Begrenzung der Betriebsdauer von Außenbeleuchtung auf tatsächlich notwendige Zeitfenster zählt zu den wichtigen Vermeidungsmaßnahmen.

Die Umsetzung eines tier- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes kann mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollte bei der konkreten Gebäudeplanung insbesondere auf großflächige und spiegelnde Glasflächen in und an den Fassaden verzichtet werden.

2.8.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Bearbeitungsgebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist aktuell vollständig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um das seitens der Bauherrenschaft gewünschte Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Damit sind sämtliche Eingriffe kompensationspflichtig.

Die Beeinträchtigung geschützter Tiere ist unabhängig davon genehmigungs- und kompensationspflichtig.

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzgüter Boden / Fläche sowie Vegetation / Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt.

2.8.2.1 Eingriffsermittlung

Schutzgutbezogen wird nachstehend die jeweilige Betroffenheit ermittelt.

Für das Schutzgut Boden ist die Neuversiegelung ausschlaggebend, die aus dem Vergleich der tatsächlichen Bestandsversiegelung mit der künftig maximal zulässigen Versiegelung resultiert.

Für das Schutzgut Pflanzen wird differenziert in strukturell vergleichbare Kategorien. Im Plangebiet wird unterschieden in Waldbiotop, flächige Gehölze außerhalb von Wald (=Sträucher/Gebüsche), hochwüchsige Ruderalfluren und ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen.

Die kategorische Zusammenfassung bedarf keiner

Biotoptypen mit einem Schutzstatus gemäß § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Tabelle: Zu erwartende Konflikte

Konfliktbezeichnung	Beschreibung des Konfliktes
K V	Bodenversiegelung (Böden allgemeiner Bedeutung)
K 1	Verlust von flächigen Gehölzbeständen (Sträuchern/ Gebüsch, kein Wald)
K 2	Verlust von <u>hochwüchsigen Ruderalfluren</u>
K 3	Verlust von ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen
K 4	Verlust von Wald (Waldbiotopen)
K 5	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Fällung von Bestandsbäumen (Wald und flächigen Gehölzen)

Die Überplanung von Wald i.S.d. § 2 LWaldG mit einer dauerhaft anderen Nutzungsform erfordert einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde. Mit der Beantragung einer Waldumwandlung wird es notwendig, die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung forstrechtlich auszugleichen. Grundlage für die „Kompensationsermittlung Wald“ nach Forstrecht bilden die bisherigen Auskünfte aus bereits erfolgten Abstimmungen mit der Forstbehörde.

Die Eingriffsbilanzierung für den Verlust von Waldbiotopen (im Sinne der naturschutzfachlichen Definition) ist auf Grundlage des Naturschutzrechts parallel dazu vorzunehmen.

Durch die Wahl geeigneter Maßnahmen und in Abstimmung zwischen beiden Fachbehörden ist eine Kompensation nach beiden Rechtsnormen auch auf derselben Ersatzfläche möglich (vgl. auch Punkt 2.9, forstrechtliche Betrachtung).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelung), Vegetation (Flächenbiotope) und Landschaftsbild (kulissenwirksame Gehölzverluste) erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009).⁴⁵

2.8.2.2 Maßnahmenpotenzial zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz innerhalb des Plangebietes

Parallel zur Bebauungsplanung wurden die Flächen des Plangebiets auf ihr Potenzial für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen sowie auch forstrechtlichen Ausgleich und Ersatz untersucht, planerisch abgestimmt und geeignete Maßnahmen schließlich festgesetzt.

⁴⁵ Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Die folgenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen zum Ausgleich und Ersatz der Verluste biotischer und abiotischer Komponenten des Naturhaushalts:

- Entsiegelung von Böden (vollständiger Rückbau von Bodenversiegelungen), insgesamt ca. 615 m²;
- Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen zur Ausprägung eines neuen Waldrands innerhalb der plangebietseigenen Fläche für Maßnahmen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB gemäß TF Nr. 1.12 (hier ca. 385 m²) und innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gemäß TF Nr. 1.13 (hier ca. 920 m²);
- Ansaat und Entwicklung von blütenreichen Staudenfluren innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß TF Nr. 1.13 (hier ca. 610 m²) und in der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“] gemäß TF Nr. 1.12 (hier ca. 280 m²), jeweils als 5 m breiter Saum am Innenrand zum Wohnquartier, insgesamt ca. 890 m²;
- Anlage von extensiver Dachbegrünung gemäß TF Nr. 1.9, Substratschicht mind. 15 cm, Verwendung heimischer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil, insgesamt ca. 830 m²;
- Ausprägung eines Biodiversitätsdaches: Von den zu begrünenden Dachflächen ist zur Sicherung spezieller Lebensraumbedingungen für Insekten eine Teilfläche von mindestens 100 m² im Zusammenhang strukturreich auszugestalten. Unter Verwendung verschiedener Erdsubstrate in mehrfach wechselnder Schichtstärke von mindestens 15 cm bis höchstens 40 cm ist auf bis zu 80 % der Teilfläche eine abwechslungsreiche Vegetation aus Gräsern, Kräutern und Stauden zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Teilfläche ist sandiges Substrat aufzubringen und weitgehend vegetationsfrei zu halten (Vegetationsdeckung < 20 %). Ergänzend sind auf der Teilfläche mindestens zehn Biotopelemente einzubringen. Als Biotopelemente sind anrechenbar: Nisthilfen für Insekten, Totholz in Form von Stammabschnitten und Asthaufen, Kies- und Steinhaufen sowie nasse und feuchte Senken.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Plangebietsflächen fließen direkt in die nachstehende naturschutzrechtliche Bilanzierung ein.

Waldverbessernde Maßnahmen innerhalb der im Plangebiet künftig festgesetzten Waldfläche sind grundsätzlich wünschenswert und wären nach aktueller Einschätzung stellenweise, kleinteilig und mit vertretbarem Aufwand umsetzbar. Für eine flächig zusammenhängende und damit nachvollziehbar zu beziffernde Aufwertungsmaßnahme wären jedoch zuvor Auflichtungen, d. h. mehrere Einzelbaum-Fällungen im Bestand notwendig, damit in Kraut- und Strauchschicht entsprechende Pflanz- und Ansaatmaßnahmen zielführend und unter ausreichenden Lichtbedingungen initiiert werden könnten.

Nach artenschutzfachlicher Maßgabe reicht es aus, waldverbessernde Maßnahmen mit gleichzeitigem Ziel, neue Nahrungsgrundlagen für die Fauna in den schon aufgrund der Randlage besser belichteten neuen Waldrandbereichen umzusetzen, also vorzugsweise innerhalb der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“] gemäß TF Nr. 1.12. und in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß TF Nr. 1.13.

Das Flächenpotenzial innerhalb des Plangebietes reicht für eine vollständige Kompensation aller ermittelten Eingriffe (v. a. der Waldverluste und der

Bodenversiegelung) nicht aus, so dass ein Teil der Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umzusetzen und zu sichern ist. **Die externen Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall mit unter Punkt 2.9 beschrieben.** Sie werden privatrechtlich (Eintragung beschränkt persönlicher Grunddienstbarkeiten zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde) sowie durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zielsetzung bei der Suche und Festlegung geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen war ein hohes Maß an Multifunktionalität, so dass auf derselben Fläche möglichst mehrere, beeinträchtigte Schutzgüter kompensiert werden können.

2.8.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

In der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden wird die künftig maximal zulässige Versiegelung den derzeit im Bestand vorhandenen Bodenbeeinträchtigungen gegenübergestellt.

Nach aktueller Planung soll für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Versiegelung von 55 % (GRZ 0,5 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen um 10 %) zugelassen werden. Für die Öffentliche Straßenverkehrsfläche wird (aufgrund nicht bekannter Ausbauplanung) von bis zu 100 % Versiegelung ausgegangen.

Im Bestand sind plangebietsintern derzeit etwa 400 m² auf dem Baugrundstück und etwa 215 m² im Straßenraum der Kelmstraße voll versiegelt. Auf die gesamte Plangebietsfläche bezogen entspricht dies insgesamt ca. 6 %.

In der Annahme, dass sämtliche Entsiegelungspotenziale im Plangebiet ausgeschöpft werden, besteht bei vollständiger Umsetzung der Planung **ein Kompensationsbedarf von ca. 3.275 m² (für die geplante Neuversiegelung).**

Die erforderliche Kompensation kann grundsätzlich durch Entsiegelungen auf externen Maßnahmenflächen im Verhältnis von 1 : 1 erfolgen. Geeignete Entsiegelungsflächen konnten jedoch im Rahmen der Umweltprüfung mangels Verfügbarkeit nicht ermittelt werden.

Die HVE lässt als Kompensationsmaßnahme darüber hinaus auch flächige Gehölzpflanzungen (auf zuvor gehölzfreien Flächen) im Ersatzverhältnis von 2 : 1 zu, wenn sie minimal 3-reihig oder 5 m breit sind und eine zusammenhängende Mindestfläche von 100 m² aufweisen.

Diese Art der Kompensation ist aus fachplanerischer Sicht innerhalb des Plangebietes weder möglich noch sinnvoll. Zwischen den geplanten Neubauten ist (u. a. bedingt durch notwendige, hindernisfrei zu gestaltende Feuerwehr-Bewegungsflächen) keine ausreichende Flächengröße für zuvor beschriebene freiwachsende Heckenstrukturen gegeben. In den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung grenzen – mit Ausnahme des Zufahrtsbereiches – ringsum unterschiedlich dicht bewachsene Bestandsgehölzflächen an. Die Anlage einer neuen, dichten Hecke ist hierin nicht möglich.

Mit einer freiwachsenden neuen Hecke ist allerdings die Neuanlage eines gestuften Waldrands auf zuvor gehölzfreier Fläche strukturell vergleichbar. Eine derartige Waldrand-Entwicklung durch Anpflanzung von Sträuchern und Feldgehölzen ist Hauptbestandteil der extern gelegenen, forstrechtlichen Kompensationsmaßnahme „WEA“ auf einer Gesamtfläche von ca. 6.550 m² (vgl. Maßnahmenbeschreibung unter Punkt 2.9).

Aufgrund der mit einer Feldgehölzhecke vergleichbaren ökologischen Wirksamkeit soll daher die Maßnahme der Waldrand-Entwicklung mit einem Kompensationsverhältnis von 2:1 auf die Neuversiegelung angerechnet werden.

Die Erstaufforstungsmaßnahme „WEA“ (Anlage eines ca. 10 m breiten, gestuften Waldrands) außerhalb des Plangebiets wird privatrechtlich (z. B. durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Strausberg) sowie im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Bezug auf das Schutzgut Boden wird der externen Maßnahmenfläche „WEA“ ein Kompensationsäquivalent für ca. 3.275 m² Neuversiegelung beigemessen.

Tabelle: Kompensation für Bodenneuversiegelung

	Bezugsfläche in m ²	Kompensa- tionsfaktor	Kompensationsflächen- äquivalent in m ²
Kompensationsbedarf Boden	3.275		
Flächige Gehölzpflanzung zur Waldrand-Neuanlage (Erstaufforstungsmaßnahme „WEA“ in Reichenberg)	6.550	2 : 1	3.275
			vollständig kompensiert

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die ermittelte Bodenneuversiegelung wird durch die geplante flächige Gehölzpflanzung in Form einer Waldrand-Neuanlage (Erstaufforstungsmaßnahme „WEA“) vollständig kompensiert.

Es besteht darüber hinaus kein weiterer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Pflanzen

In der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen wird von einer vollständigen Veränderung der flächigen Vegetationsbestandteile innerhalb des Baugebietes und der plangebiets-anteiligen Kelmstraße ausgegangen. Ausnahmen im Baugebiet bilden die künftig festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung.

Von den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind Waldbiototypen (sonstige Vorwälder und Lauholzforste mit Nadelholzarten), Laubgebüsche frischer Standorte (vorwiegend nicht heimischer Arten) und ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren betroffen.

In Anhang 1 der HVE sind Orientierungswerte angegeben, die für den Verlust von Biotopflächen als Kompensationsumfang herangezogen werden.

Flächige Gehölzbestände (Sträucher/ Gebüsche, kein Wald)

Im Plangebiet wurden außerhalb der Waldbiotopflächen kleinflächig einige insuläre Gehölzflächen in Form von Laubgebüschen frischer Standorte (überwiegend nicht heimischer Arten) festgestellt.

Innerhalb des Baugebietes ist durch Bebauung von einem Verlust von ca. 180 m² Ziergehölzfläche auszugehen.

Zur Kompensation für den Verlust von Ziergehölzen sind heimische, standortgerechte Gehölze im Flächenverhältnis 1 : 2 zu pflanzen.

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Ziergehölzflächen

Zahlen-Code	Biotoptyp	Buchstaben-Code	Verlust in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	BLMH	180	1 : 2	360
Summe:					360

Für eine vollständige Kompensation der Strauch- und Gebüsch-Verluste sind demnach flächige heimische Gehölzanzpflanzungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 360 m² erforderlich.

Flächenpotenziale für eine solche Kompensation bestehen im Plangebiet v. a. innerhalb der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“] gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12 sowie auch innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13.

Auf den drei betreffenden, bereits im Bestand waldartig von Großgehölzen überschirmten Flächen erfolgt vorrangig die Festsetzung zur Anlage eines 5 m breiten Staudensaums direkt im Anschluss an die künftig bebaubaren Plangebietsflächen. Die Teilflächen rückwärtig dieses Streifens umfassen insgesamt ca. 1.300 m² und sollen als mehrschichtige Gehölzflächen entwickelt werden. Hierfür sind diese Flächen ergänzend mit Sträuchern zu bepflanzen, indem mindestens 1 Strauch je 3 m² Pflanzfläche gesetzt wird, wobei vorhandene Sträucher anzurechnen sind. Aufgrund des teilweise schon vorhandenen Strauchbestands wird ein Kompensationsverhältnis von 2:1 angesetzt. Die Mindestpflanzqualität und Artenauswahl werden in der textlichen Festsetzung definiert.

Tabelle: Kompensationsnachweis für Ziergehölze

	Bezugsfläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Kompensationsbedarf Ziergehölze	360		
Gehölzpflanzung in der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“]	380	2 : 1	190
Gehölzpflanzung in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung	920	2 : 1	460
		Summe	650
vollständig kompensiert			
<i>Kompensationsüberschuss</i>			920

Die Flächenbilanz macht deutlich, dass die vollständige Kompensation durch die Anpflanzungen allein innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13 erreicht wird und insgesamt sogar ein Kompensationsüberschuss von ca. 290 m² Strauchpflanzung entsteht, der für andere Kompensationsbedarfe verrechnet werden könnte.

Der Verlust von Ziergehölzen wird vollständig und gleichartig durch die Entwicklung mehrschichtiger Gehölzflächen mit Anpflanzung von Sträuchern (und Bäumen) auf einer Fläche von 360 m² plangebietsintern innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13 kompensiert.

Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Etwa im Zentrum des Plangebiets ist aktuell eine weitgehend gehölzfreie Lichtung von Ruderalfluren geprägt. Zum einen handelt es sich dabei um Ruderales Pionierrasen, ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren (ca. 820 m²), zum anderen um hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften sowie Klettenfluren (ca. 530 m²).

Für die Eingriffsermittlung werden sie - weil in ihrer Wertigkeit vergleichbar – zusammengefasst.

Die geplante Bebauung und Nutzungsintensivierung führt zum Verlust von insgesamt ca. 1.350 m² ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenflur.

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Zahlen-Code	Biotoptyp	Buchstaben-Code	Verlust in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
03243	Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren	RSBK	530	1 : 1	530
03220	Ruderales Pionierrasen, rud. Halbtrockenrasen und Queckenfluren	RSA	820	1 : 1	820
Summe:					1.350

Für eine vollständige Kompensation der Verluste ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren ist demnach die Entwicklung artenreicher Rasen, Kraut- und Staudenfluren auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.350 m² erforderlich.

Zur Kompensation für den Verlust sind artenreiche Rasen, Kraut- und Staudenfluren aus vorwiegend heimischen Arten zu entwickeln.

Geeignete Kompensationsflächen im Plangebiet stellen v. a. die künftigen, zur Neubebauung hin gewandten Randbereiche der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“] gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12 und der Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13. Hier soll ein standortgerechter, durchgängig 5 m breiter Staudensaum als Teil des neuen Waldrandes etabliert werden. Insgesamt misst der geplante Staudensaum ca. 890 m².

Zudem bieten auch die künftigen Dachflächen der geplanten Neubauten geeignete, störungsarme Flächen im Plangebiet. Die textliche Festsetzung Nr. 1.9 sichert eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 15 cm starker Substratschicht. Die festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht eine Bebauung mit Hauptanlagen bis zu einer Flächengröße von ca. 3.225 m², wobei innerhalb der festgesetzten Baufenster unter Berücksichtigung einer ebenfalls festgesetzten maximalen Gebäudekantenlänge

von 25 m Wohngebäude bis zu einer Gesamtflächengröße von ca. 1.400 m² möglich sind. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.9 können maximal 40 % der Dachflächen für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen genutzt werden, so dass mindestens 60 % der Dachflächen zu begrünen sind. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche für Wohnungsbau ist mit begrünten Dachflächen in einer Gesamtgröße von mindestens 830 m² zu rechnen.

Die notwendige ökologische Mindestqualität wird neben der Festsetzung der Substratschichtstärke für die Dachbegrünung durch die Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Arten gewährleistet. Konkret für den Waldsaum ist die Verwendung einer speziellen, vorwiegend schattenverträglichen Waldrand-Saatgutmischung geplant, für die extensive Dachbegrünung eine mehrjährige, blütenreiche Kräuter- und Staudenmischung.

Tabelle: Kompensationsnachweis für ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren

	Bezugsfläche in m ²	Kompensa- tionsfaktor	Kompensationsflächen- äquivalent in m ²
Kompensationsbedarf ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren	1.350		
5 m breiter Staudensaum in der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“]	280	1 : 1	280
5 m breiter Staudensaum in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung	610	1 : 1	610
		<u>Zwischen- summe</u>	<u>890</u>
Extensive Dachbegrünung im Allgemeinen Wohngebiet (mind. 15 cm Substratschichtstärke)	830	1 : 1	830
		<u>Summe</u>	<u>1.720</u>
vollständig kompensiert			
<i>Kompensationsüberschuss</i>			<i>370</i>

Der Verlust von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren wird vollständig und gleichartig durch die Entwicklung eines Staudensaums sowie durch extensive Dachbegrünung mit vorwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 1.390 m² plangebiets-intern kompensiert.

Es entsteht zudem ein rechnerischer Kompensationsüberschuss in Höhe von ca. 370 m². Darüber hinaus werden Freiflächen oberhalb des Garagengeschosses (mit Ausnahme von Erschließungswegen und Terrassen) ebenfalls mindestens mit Scherrasen begrünt.

Waldbiotope

Die Realisierung der geplanten Wohnbauflächen führt zum naturschutzrechtlich kompensationspflichtigen Verlust von Waldbiotopen sowie gleichzeitig zum forstrechtlich kompensationspflichtigen Verlust von Waldflächen i.S.d. § 2 LWaldG. Die Forstrechtliche Bilanzierung erfolgt separat unter dem nachstehenden Punkt 2.9.

Betroffen ist überwiegend sonstiger Vorwald frischer Standorte (ca. 2.960 m²). Ebenfalls - jedoch nur kleinteilig - betroffen sind Flächen der Laubholzforste mit Nadelholzarten (ca. 160 m²). In Summe gehen ca. 3.120 m² Waldbiotope verloren.

Aufgrund der dominanten Artenzusammensetzung aus Robinie, Eschen-Ahorn und Spitz-Ahorn sowie einer überwiegend Ziergehölz-geprägten Strauchschicht wird für beide Waldbiotoptypen in Anlehnung an die forstrechtliche Bewertung naturschutzrechtlich ein Kompensationsfaktor von 1 : 2,5 angesetzt.

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Waldbiotope

Zahlen-Code	Biotoptyp	Buchstaben-Code	Verlust in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
082828	Sonstige Vorwälder frischer Standorte	WVMS	2.960	1 : 2,5	7.400
085808	Laubholzforste mit Nadelholzarten (naturferne Forste), sonstige Laubholzarten, mit Kiefer	WFSK	160	1 : 2,5	400
Summe:					7.800

Aus der naturschutzrechtlichen Kompensationsermittlung in Anlehnung an die HVE (2009) ergibt sich für die zu erwartenden Waldbiotopverluste im Plangebiet ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 7.800 m².

Der forstrechtliche Kompensationsbedarf fällt aufgrund eines etwas höheren Faktoren-Ansatzes (vgl. nachstehender Punkt 2.9) flächenmäßig etwas größer aus als der Kompensationsbedarf nach Naturschutzrecht. Der naturschutzrechtliche Ersatz kann demnach im Rahmen des forstrechtlichen Ersatzes mit gesichert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die externen Maßnahmen zur forstrechtlichen Kompensation hinsichtlich der Höhe ihres ökologischen Aufwertungseffektes vollständig von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannt werden.

Der Kompensationsbedarf für Waldbiotopverluste ist auf externen Maßnahmenflächen zu erbringen.

2.9 Forstrechtliche Betrachtung

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg⁴⁶ ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen. Weitere Flächen, die dem Wald dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen, können ebenfalls als Wald im Sinne des Gesetzes bezeichnet werden.

Die gesamte Baugrundstücksfläche (etwa 10.300 m²) - inklusive nicht-bestockter, ruderal geprägter Lichtungsbereiche - ist im Rahmen einer Erstanfrage bezüglich der Waldeigenschaft vorhandener Vegetationsstrukturen seitens der Forstbehörde als Wald i.S.d. § 2 LWaldG eingestuft worden.⁴⁷

Der Biotoptypenplan (vgl. Anlage 6.4) stellt die aktuelle Situation dar.

Laut Geoportal der Landesforstverwaltung Brandenburg wird einer Teilfläche ungefähr im südlichen Drittel des Baugrundstücks eine besondere Funktionalität als „Erosionsschutzwald“ beigemessen. Die zentrale und nördliche Wald-Teilfläche im Plangebiet erfüllt aus forstbehördlicher Sicht zudem Funktionen eines „Sichtschutz“- und „Lärmschutzwaldes“.⁴⁸

Der Bebauungsplan setzt ca. 3.845 m² Waldfläche als solche im südlichen Plangebiet fest. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sehen jedoch eine Nutzungsänderung für 6.452 m² festgestellter Waldfläche in ein Baugebiet vor, die mit Wald-Verlusten durch Überbauung, die Anlage von Erschließungsflächen und Ausformung privater Freiflächen verbunden sein wird. Eine Waldumwandlung für die Fläche des Baugebietes ist demzufolge erforderlich.

Gehölzbestandene Randflächen nahe der Berliner Straße sowie der Kelmstraße, die nicht konkret überbaut werden sollen, sondern in ihrem aktuellen Zustand grundsätzlich erhalten werden können, sind nach Auskunft der zuständigen Forstbehörde zu klein und/ oder zu separiert, um sie weiterhin als Wald bewirtschaften zu können, so dass auch für diese beiden Bereiche eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Jede Umnutzung von Wald bedarf einer Genehmigung nach § 8 LWaldG.

Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 8 Abs. 2 LWaldG).

Der Bebauungsplan wird forstrechtlich qualifiziert, so dass auf Ebene des nachgelagerten Bauantragsverfahrens kein eigenständiger Waldumwandlungsantrag mehr erforderlich wird.

⁴⁶ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

⁴⁷ Mitteilung der Oberförsterei Strausberg vom 11. November 2020. Feststellung der Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG Bbg.

⁴⁸ E-Mail-Korrespondenz und anschließendes Telefonat zwischen Büro Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekten und der Oberförsterei Strausberg vom 29.11.2021 zum Thema Kompensationsfaktor

Dafür bedarf es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer hinreichenden Beschreibung sowie der kartenmäßigen Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach § 8 Abs. 3 LWaldG. Insbesondere sind hierbei folgende Aussagen zu treffen:

- **flächenscharfe Benennung** mit Gemarkung, Flur, Flurstück, Flächengröße,
- unterschriebene unwiderrufliche Zustimmung des Flächeneigentümers, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereitstellen wird, mit Bezug auf das Vorhaben sowie deren Fortbestand bei Eigentumsübertrag- und -übergang, z. B. bei späterem Flächenverkauf und Abgabe der Erklärung, das die angebotene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht aufgrund anderer rechtlicher Verpflichtungen oder einer finanziellen Förderung des Landes durchgeführt wird bzw. durchgeführt wurde,
- **vollständige Maßnahmenbeschreibung**,
- **zeitlicher Ablauf der Umsetzung** der Ersatzmaßnahmen (u. a. Beginn, Ende),
- Bereitstellung/Hinterlegung der erforderlichen Sicherheitsleistungen.

Diese Rahmenbedingungen müssen bis spätestens zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vollständig erfüllt sein, d. h. die betreffenden Dokumente und Verträge vorliegen.

Die relevanten Angaben über die konkret vorgesehenen forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den nachstehenden Ausführungen sowie den Anlagen 6.2 und 6.3 zu entnehmen.

Art und Umfang des Kompensationsbedarfs

Mit Stellungnahme vom 14.09.2021 hat die Forstbehörde für die aktuelle Planung (konkrete Flächenabgrenzung zwischen Wald und künftigem Baugebiet für Allgemeine Wohnnutzung, Stand vom 03.08.2021) unter der Voraussetzung einer Sicherung geeigneter Kompensationsmaßnahmen die Genehmigung für einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt.⁴⁹

In Vorbereitung der notwendigen Unterlagen für die Waldumwandlung wurde seitens der Forstbehörde ein erforderlicher Kompensationsfaktor von 1 : 2,75 für den Ersatzumfang festgelegt.⁵⁰

Bei einer umzuwandelnden Waldfläche von 6.452 m² entsteht deshalb ein forstrechtlicher Kompensationsbedarf im Umfang von ca. 17.743 m².

Die Wald-Kompensation soll durch unterschiedliche Maßnahmen erfolgen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG ist bei größerem Ausgleichsverhältnis ein Mindestanteil der Ersatzaufforstungsfläche von 1 : 1 zu gewährleisten. Die über dieses Ausgleichsverhältnis hinausgehende Kompensation kann durch entsprechend großflächige Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes erbracht werden (z. B. durch ökologischen Waldumbau).

⁴⁹ Oberförsterei Strausberg, Stellungnahme vom 14.09.2021 zum BP 65/20 Stadt Strausberg (Gesch.Z.: LFB_SEEB_Obf-Strausb-3600/2087+1#299740/2021)

⁵⁰ E-Mail-Korrespondenz und anschließendes Telefonat zwischen Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten und der Oberförsterei Strausberg vom 29.11.2021 zum Thema Kompensationsfaktor

Daraus ergibt sich grundsätzlich folgender differenzierter Flächenbedarf:

Maßnahme		Flächengröße in m ²
Erstaufforstung (Faktor 1 : 1)	Aufforstung mit standortgerechtem anerkanntem forstlichen Vermehrungsgut, unter Verwendung heimischer Baumarten, vorwiegend Laubholzarten, vorzugsweise mit Ausprägung eines gestuften Waldrandes zur Schaffung einer natürlichen Walgesellschaft	6.452
Waldumbau (Faktor 1 : 1,75)	Ökologischer Waldumbau von Nadelwald (Kiefer 08480) durch Voranbau und Waldinnenrandgestaltung mit Laubholz hin zu naturnahem Laubwald (08290)	11.291
in Summe		17.743

Bei der Suche nach geeigneten Maßnahmenflächen wurde unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs nach Naturschutzrecht auf eine größtmögliche Multifunktionalität geachtet, um Kosten-Nutzen-effizient Synergieeffekte bei den Maßnahmen zu erzielen.

Aus diesem Grund werden die Flächenanteile der Forstkompensationsmaßnahmen geringfügig zugunsten der Erstaufforstung verändert, um mit der Erstaufforstungsfläche gleichzeitig auch naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf für die geplante Neuversiegelung des Plangebietes abzudecken.

Es wird fachplanerisch die Möglichkeit gesehen, die Neuanlage eines ca. 10 m breiten, durch verschieden große Strauch- und Baumpflanzungen gestuften Waldrandes auf ehemaliger Ackerflur mit der Pflanzung einer mehrschichtigen Feldhecke hinsichtlich ihres ökologischen Effektes für die Bodenverbesserung gleichzusetzen. In diesem Zusammenhang wird in Anlehnung an die HVE eine Kompensation von Bodenneuversiegelung durch flächige Gehölzanpflanzung im Verhältnis von 1 : 2 angestrebt.

In der Folge ist für den Kompensationsbedarf zum Schutzgut Boden (Neuversiegelung 3.275 m²) eine Waldrand-Anlage auf insgesamt 6.550 m² erforderlich.

Deshalb wird der Flächenbedarf für die forstrechtliche Kompensation wie folgt leicht verändert:

Maßnahme		Flächengröße in m ²
Erstaufforstung (Faktor 1 : 1)	Aufforstung mit standortgerechtem anerkanntem forstlichen Vermehrungsgut, unter Verwendung heimischer Baumarten, vorwiegend Laubholzarten, vorzugsweise mit Ausprägung eines gestuften Waldrandes zur Schaffung einer natürlichen Walgesellschaft	6.550
Waldumbau (Faktor 1 : 1,75)	Ökologischer Waldumbau von Nadelwald (Kiefer 08480) durch Voranbau und Waldinnenrandgestaltung mit Laubholz hin zu naturnahem Laubwald (08290)	11.193
in Summe		17.743

Das forstrechtliche Kompensationsziel von 17.743 m² wird trotz der kleinen Flächenverschiebung um 100 m² (von Waldumbau zu Erstaufforstung) vollständig erreicht.

Nach der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG⁵¹ soll zur Vermeidung von Doppelkompensationen nach Naturschutz- und nach Forstrecht darauf hingewirkt werden, dass sich die beiden zuständigen Behörden über die Maßnahme abstimmen. Diese Anrechnungsregelung der Kompensationsmaßnahmen ist darüber hinaus in § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG⁵² verankert.

Beschreibung von Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Für den notwendigen forstrechtlichen Ersatz wird auf externe Flächen zurückgegriffen, die sich im Naturraumes Barnim-Lebus innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland befinden. Die Erstaufforstungsfläche liegt am östlichen Rand des Naturraums und innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Oberförsterei Waldsiewersdorf als untere Forstbehörde (Gemeinde Märkische Höhe, Amt Märkische Schweiz). Die Waldumbaupflanze liegt zentral im Naturraum und innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Oberförsterei Strausberg (Stadt Strausberg, amtsfrei).

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme Erstaufforstung wird von der BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH übernommen.

Größe und Lage und vorgesehene Inanspruchnahme für den Waldersatz sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Lage- und Pflanzkonzeptpläne der Flächen EA-2197 und WU-903 sind darüber hinaus dem Anhang beigefügt (Anlagen 6.2 und 6.3).

Tabelle: Identifikation der forstrechtlichen Maßnahmenflächen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche/ Aufforstungsfläche	Anteilsfläche für Vorhaben
Reichenberg	3	26	EA-2197 = 47.188 m ²	6.550 m ²
Gielsdorf	1	870	WU-903 = 63.155 m ²	11.193 m ²
Gesamt				17.743 m²

Für den Ausgleich der Waldumwandlung zum „Bebauungsplan 65/20 Wohnen am Weinberg“ ist jeweils nur eine anteilige Zuordnung der beiden Maßnahmenflächen EA-2197 und WU-903 vorgesehen. Dem Projekt soll dabei von der Erstaufforstungsfläche ausschließlich der an ihren Außenkanten zu entwickelnde Feldgehölzstreifen als Waldrand (anteilig 6.550 m²) zugeteilt werden.

Die Erstaufforstungsmaßnahme auf einer ehemaligen Ackerfläche in Reichenberg soll nach aktueller Planung zu ca. 80 % mit Waldbaumarten (Trauben-Eiche, Waldkiefer, Hainbuche, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Birke, Flatter-Ulme, Eberesche) bepflanzt werden und auf ca. 20 % der Maßnahmenfläche wird ein randlich umlaufender Feldgehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) entwickelt. Im gestuften Waldrand sind neben Birke und Vogelkirsche v. a. auch Schlehe, Zweigriffliger Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, Wildapfel und

⁵¹ Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV §8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 2.11.2009

⁵² Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

Kreuzdorn vorgesehen. Aufgrund des Wilddrucks wird die gesamte Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun eingefasst und gegen Verbiss geschützt. Ein bereits mit der Forst- und Naturschutzbehörde abgestimmtes Pflanzflächenkonzept ist im Anlage 6.2 beigefügt.

Die Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG für die Maßnahme in Reichenberg wurde von der Oberförsterei Waldsiefersdorf im Juli 2020 erteilt (siehe Anlage 6.2).⁵³ Gemäß den Hinweisen sollten standortheimische und standortgerechte Waldbaum- und Straucharten verwendet werden. Wenn standörtlich möglich, sollte Laubholz angepflanzt werden. Die Erstaufforstung ist bis zum 31.12.2028 auszuführen.

Dem Bescheid ist eine aufschiebende Bedingung zu eigen aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche innerhalb der Schutzzone III des LSG „Naturpark Märkische Schweiz“ und im Vogelschutzgebiet (SPA) „Märkische Schweiz“. In diesem Zusammenhang bedarf die Erstaufforstung explizit auch einer Genehmigung/Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde. Mit Bescheid vom 04.10.2022 hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland dem Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Naturparkverordnung „Märkische Schweiz“ zur Erstaufforstung einschließlich Errichtung eines Wildschutzzaunes auf den betreffenden Maßnahmenflächen zugestimmt.⁵⁴ Die Realisierung der Erstaufforstungskulisse ist mit dem Vollzug der Bepflanzung am 05. Dezember 2022 begonnen worden. Die Errichtung des Wildschutzzauns erfolgte bereits in den Wochen davor.⁵⁵

Die Waldumbaumaßnahme auf einer mit Waldkiefer bestockten und forstwirtschaftlich genutzten Fläche in Gielsdorf soll durch Voranbau mit Traubeneiche (ca. 70 %), Hainbuche (ca. 20 %) sowie Winter-Linde und Spitz-Ahorn ökologisch aufgewertet werden. Das Pflanzkonzept basiert auf einem Standortgutachten und resultiert aus den festgestellten Standortbedingungen mit mäßiger Nährkraft und mittelfrischer Ausprägung. Aufgrund des Wilddrucks wird auch diese Maßnahmenfläche gänzlich mit einem Wildschutzzaun eingefasst und gegen Verbiss geschützt. Ein bereits mit der Forstbehörde abgestimmtes Pflanzflächenkonzept ist in Anlage 6.3 beigefügt.

Vorteilhaft für das B-Planverfahren Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ ist im Zusammenhang mit einer naturschutzrechtlichen Anrechnung die räumliche Nähe der Maßnahmenfläche zum Plangebiet: Die Waldumbaupflanzfläche liegt in nord-nordwestlicher Richtung nur ca. 4 km entfernt. Sie grenzt unmittelbar an das LSG „Strausberger- und Blumenthaler Wald- und Seengebiet an“ und widerspricht dessen Schutzziele nicht.

⁵³ Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG vom 16.07.2020 von der Oberförsterei Waldsiefersdorf (Gesch.Z. LFB_SEWA_Obf-WA-3600/815+10#202325/2020) an die BFU-Brandenburgische Flächen- und Umwelt GmbH

⁵⁴ Bescheid (AZ: 32.45/74-22-0404), vgl. ergänzte Anlage 6.2

⁵⁵ Mitteilung der BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH vom 06.12.2022 per E-Mail an Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten; die Beginn-Anzeigen ggü. Obf. Waldsiefersdorf und UNB-MOL sind ebenfalls in der Anlage 6.2 ergänzt worden, die Pflanzplanung wurde geringfügig überarbeitet

Fristsetzung für die Maßnahmendurchführung

Die Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde zur Erstaufforstung gilt bis zum 31.12.2023 und erlischt, sofern das zugelassene Vorhaben bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollständig umgesetzt ist. Eine Fristverlängerung kann auf begründeten Antrag, der vor Ablauf der Frist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen ist, gewährt werden.

Seitens der Oberförsterei Waldsieversdorf ist die Erstaufforstung bis spätestens 31.12.2028 auszuführen.

Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen

Die Oberförsterei Strausberg hat als Voraussetzung für eine Waldumwandlungsgenehmigung jährliche Zwischenabnahmen der forstlichen Maßnahmen bis zum Nachweis gesicherter Kulturen beauftragt. Der Abnahmetermin ist demnach vom Ersatzpflichtigen mit der Oberförsterei Strausberg terminlich abzustimmen, wobei der Abnahmezeitpunkt auf das Zeitfenster 15.09. – 31.10. eines jeden Jahres begrenzt wird.

ggf. Sicherheitsleistung

Wird im weiteren Verfahren (nach der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) ergänzt.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit wurde mit dem Angebot der BFU Cottbus vom 31. Januar 2022 belegt. Im Rahmen des Vertragsschlusses erfolgt die Flächensicherung.

2.10 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der angestrebten Zielsetzung sind mit einem anderen städtebaulichen Umgang denkbar. Zu Beginn des Verfahrens sah die Planung vor, vorhandene Strukturen aus der Umgebungsbebauung insbesondere östlich und südlich des Weinberges (Friedrich-Ebert-Straße und der Schillerstraße) aufzunehmen und die dort vorhandene städtebaulichen Kubatur und Gebäudeanordnung typologisch auf das Plangebiet anzuwenden (Abbildung 4, linkes Bild).



Abbildung 4: Prinzipalskizzen, Architekturbüro Möller Mainzer Architekten GmbH, 2019-2021

Nach weiterer Planung, Analyse des konkreten Standortes, Abwägung der ökologischen Aspekte und Abstimmung mit der Stadtplanung wurde der Bebauungsumfang und die Maßstäblichkeit der Baukörper in deutlicher Minimierung an die im

nördlichen Grundstücksbereich vorzufindende freie Geländetopographie angepasst (Abbildung 4, mittleres Bild).

Im Rahmen der konkreten Vorplanung mit Abwägung der späteren Machbarkeit wurde der Entwurf dann noch einmal dahingehend optimiert, dass das Gebäudeensemble im südlichen Bereich zum Wald hin geöffnet wurde und die Erlebbarkeit der besonderen Lage damit erhöht wurde. Zudem wurde der Abstand zur Hangkante des Waldes weiter vergrößert (Abbildung 4, linkes Bild, vgl. auch Punkt 1.6).

2.11 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des aufzustellenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Gewerbegebietsnutzung nach § 8 BauNVO Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten. Derzeit liegen keine Erkenntnisse zur Existenz von Betrieben im Umfeld des Plangebiets vor, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und/oder der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben durch den Bauherrn im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.12 Zusätzliche Angaben

2.12.1 Beschreibung der technischen Verfahren

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Als wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme dienten u. a. der Landschaftsplan der Stadt Strausberg⁵⁶ und das Geoportal Brandenburg⁵⁷. Beide stellten wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit.

Darüber hinaus wurden folgende Untersuchungen für die Bewertung herangezogen, die zum Bebauungsplan vorliegen:

- BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (Dezember 2020): Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland. Vorläufige Bewertung und Konfliktanalyse. [Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung]

⁵⁶ ÖNU Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs- GmbH (1997): Landschaftsplan Strausberg (Entwurf), Prädikow; im Auftrag des Stadtplanungsamtes Strausberg.

⁵⁷ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal (Geoportal Brandenburg)

- BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (Januar 2022): Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland. Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse. [Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag]
- Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten (Juli 2021): Biotoptypenkartierung (Methode: Landschaftsplanerische Untersuchung).
- GRUND + BODEN consulting Petra Laußat & Renate Sommerburg GbR (Mai 2021): Bericht zur geotechnischen Vorerkundung. [Bodengutachten, Baugrunduntersuchung]
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2022): Regenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg. [Entwässerungskonzept]
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (20. April 2022): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg. [Verkehrsgutachten]
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (10. Mai 2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg. [Schallgutachten]

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten. Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung maßgeblich eingeschränkt haben.

2.12.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Dazu gehört die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte zu überwachen:

- Kulissenwirksamer Gehölzerhalt innerhalb der Flächen Bindung für Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13,
- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Neuanlage eines 10 m breiten, gestuften Waldrandes innerhalb der Fläche für Maßnahmen [„Neuanlage Waldrand“] einschließlich der Anlage eines 5 m breiten Staudensaums sowie flächige Gehölzanpflanzungen innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung),
- Umsetzung der Dachbegrünung, hier insbesondere die Einhaltung der Substratschichtstärke von mindestens 15 cm, die Verwendung heimischer Arten und die Ausprägung einer Teilfläche als sogenanntes Biodiversitätsdach mit speziellen Biotopstrukturen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche,
- Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Beläge,
- Anbringung der Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse im Plangebiet und auf externen Flächen,
- Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen (Wald-Erstaufforstung, ökologischer Waldumbau)

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher beginnt die Überwachung im Regelfall nach Abschluss der Baumaßnahmen.

2.12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,06 ha und liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Strausberg an der Berliner Straße/Kelmstraße. Innerhalb vorhandener, geschlossener Siedlungsstrukturen steht es zudem räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit den südlich und südöstlich angrenzenden Weinbergen. Die Topografie des hier betrachteten Baugrundstücks ist u. a. infolge umfänglicher Erdabgrabungen in der Vergangenheit deutlich bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 12 m auf. Die Plangebietsfläche ist derzeit nicht eingezäunt und dadurch faktisch öffentlich zugänglich. Der Vegetationsbestand ist stark von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) geprägt und hat - wie auch die anschließenden Weinberge - grundsätzlichen Waldcharakter, lediglich in der Mitte weist der Bestand eine Lichtung mit ruderalem, vornehmlich grasigem und krautigem Bewuchs auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit etwa 30-50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Als städtebauliche Kennwerte werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 bei Gebäudehöhen von bis zu maximal 14,9 m über dem Höhenbezugspunkt (75,5 m über NHN im DHHN2016) festgesetzt. Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wird - im Zusammenhang mit der konkreten Planung eines erdüberdeckten Garagengeschosses für die Unterbringung erforderlicher Kfz-Stellplätze - die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen i. S. d. § 19 (4) BauNVO auf ein notwendiges Maß von 10 % begrenzt.

Die bauliche Entwicklung beschränkt sich bewusst – dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz folgend - auf die ehemalige Abgrabungsfläche und auf eine Erschließung von der Kelmstraße. Neben dem Allgemeinen Wohngebiet ist dabei auch die Festsetzung einer verbleibenden Waldfläche sowie von Flächen mit Pflanzbindungen zum Erhalt von kulissenwirksamem Bestandsgehölzen (v. a.

Bäumen) vorgesehen. Der Erhalt des Waldcharakters in Kombination mit der Festsetzung eines hohen Grünflächenanteils sichern eine städtebauliche Qualität des neuen Wohnquartiers und dessen Einbindung in das Ortsbild.

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Teilfläche der Kelmstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Festsetzung des Bebauungsplans eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Waldfläche kann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, der hier bereits Wohnbaufläche darstellt.

Aufgrund der Einstufung des aktuellen Vegetationsbestandes als **Wald** im Sinne des LWaldG ist für eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken eine Waldumwandlung erforderlich. Der Bebauungsplan wird deshalb forstrechtlich qualifiziert, d. h. die erforderliche Waldkompensation wird im Bebauungsplanverfahren abschließend mit den Fachbehörden abgestimmt und gesichert, so dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kein eigenständiger Waldumwandlungsantrag mehr erforderlich ist. Für die Waldkompensation werden externe Maßnahmenflächen vertraglich gesichert.

Das Plangebiet liegt zudem - wie viele Siedlungsflächen Strausbergs - innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Strausberger- und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Im Verfahren ist deshalb die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG durch den Ordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden. Im Verfahren wird der Antrag auf Zustimmung gestellt. Die entsprechende Voranfrage von März 2022 wurde mit einer Inaussichtstellung der Zustimmung vom Ordnungsgeber (dem MLUK) positiv beantwortet.

Andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen. Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die einzelnen Schutzgüter erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Ergebnisse aus verschiedenen Fachgutachten zu den Themen Boden, Wasser, Fauna, Verkehr und Lärm wurden in die Untersuchung eingearbeitet, eine wurde Biotopkartierung erstellt.

Für das **Schutzgut Tiere und die artenschutzrechtliche Einschätzung** wurden zwischen März und September 2021 methodische Kartierungen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien sowie ausgewählte Arten von Schmetterlingen und xylobionten Insekten vorgenommen.

Der Untersuchungsumfang war zuvor auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Potenzialanalyse mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Im Ergebnis wurde u. a. das Vorkommen einer Vielzahl von Arten europäischer Brutvögel sowie einigen Nahrungsgästen festgestellt. Bei den nachgewiesenen Vogelarten wurden zwei streng geschützte Arten (Grünspecht und Waldohreule), sowie jeweils eine Art festgestellt, die in die Rote Liste Brandenburgs (Kernbeißer) bzw. Vorwarnliste Deutschlands (Star) eingestuft sind. Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Als wertgebend auf der untersuchten Fläche wird das Vorkommen von Staren, Kernbeißern sowie zahlreicher Höhlenbrüter bezeichnet, deren Niststätten als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätte zu bewerten ist.

Auf der Plangebietsfläche wurden außerdem Breit- und Zwergflügelfledermäuse sowie der Große Abendsegler beobachtet und nachgewiesen. Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebiets wurden allerdings nicht gefunden. Quartiere und/oder Wochenstuben werden auf benachbarten Flächen sowie auch im weiteren Umfeld erwartet. Die vorhandenen

Vegetationsstrukturen mit ausprägten Randlinien bieten wertvolle Nahrungsgrundlagen und stellen im Zusammenhang mit benachbartem Quartierspotenzial ein hochwertiges Jagdgebiet dar.

Die Untersuchung des Plangebiets auf ein Vorkommen von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) und von Amphibien ergab keine entsprechenden Hinweise. Das Vorkommen eines flächengebundenen Bestandes wird fachgutachterlich ausgeschlossen. Gleiches gilt für das Vorkommen der beiden Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer sowie für xylobionte Insekten, wie den Eremiten, den Heldbock und den Scharlachroten Plattkäfer.

Allerdings waren bei den methodischen faunistischen Untersuchungen Zufallsbeobachtungen zu verzeichnen: So wurden auf sehr kleinen, vereinzelt, vegetationsarmen Sandflächen innerhalb der Waldlichtung einige Individuen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie des Dünen-Sandlaufkäfers festgestellt. Zudem gab es Einzel-Nachweise von Tagfaltern und Widderchen, darunter der Große Perlmutterfalter, der Violette Feuerfalter und der Kaisermantel, drei besonders geschützte, teils stark gefährdete Arten. Ihr Vorkommen wird für die kleinteilig vorhandenen Teilflächen des Plangebiets als wertgebend bezeichnet.

Weitere geschützte Arten und Artengruppen konnten auf der Fläche nicht festgestellt werden oder wurden im Ergebnis eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens schon zuvor ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es im künftigen Baugebiet zu einem **Biotoptverlust** von größtenteils „Vorwald frischer Standorte“ kommen, welcher v. a. von Pionierbaumarten – darunter auch invasiven Neophyten – geprägt ist. Aber auch Ruderale Kraut- und Staudenfluren sowie Ziergehölzflächen werden umfänglich überplant. Geschützte Biotope oder Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen und wurden im Plangebiet auch nicht festgestellt.

Die geplante Beseitigung vorhandener, heterogen ausgeprägter Vegetationsstrukturen mit hohem Anteil an Randlinien ist gleichzeitig als Verlust hochwertiger Jagdgebiete für Fledermäuse bzw. als Lebensraum- und Nistgehölzverlust für Brutvögel zu werten. Ebenso ist von einer Barriere- bzw. Zerschneidungswirkung der geplanten Bebauung auf die derzeit noch vernetzten Teillebensräume auch mit dem Plangebietsumfeld auszugehen.

Diese erheblichen Eingriffsauswirkungen sollen deshalb durch geeignete Maßnahmen bestmöglich vermieden, gemindert und dauerhafte Lebensraumverluste vorzugsweise durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Einen wichtigen Vermeidungs- und entscheidenden Kompensationsbeitrag leisten dabei die geplanten **Grünfestsetzungen** innerhalb des Plangebiets (u. a. Walderhalt, Neuanlage von Waldrandstrukturen, Flächen für Baumerhalt im Baugebiet, extensive Dachbegrünung mit Anlage von Biodiversitätsstrukturen, gärtnerische Anlage von Freiflächen oberhalb des Garagengeschosses, Festsetzung einer Pflanzenliste mit vornehmlich heimischen, blüten- und insektenreichen Gehölzarten). Mit den getroffenen Grünfestsetzungen können – ergänzend zu dem zu erhaltenden Wald - weitere waldartige Lebensraumstrukturen in Form von teilweise grundstücksübergreifenden Gehölzflächen erhalten bzw. als optimierte Habitatstrukturen ökologisch aufgewertet werden. Die Anlage von extensiver Dachbegrünung und speziellen Biodiversitätsdächern schafft darüber hinaus neue, störungsarme Lebensräume für Insekten und somit auch wichtige Nahrungsgrundlagen für Tiere und Insekten.

Allerdings reichen die genannten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet nicht aus, um den ermittelten Kompensationsbedarf für Biotopverluste und für Wald i. S. d. LWaldG vollständig zu decken. Die Umsetzung und Sicherung von Wald-Maßnahmen auf externen Flächen sind erforderlich.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen sollen multifunktional gleichzeitig auch den ermittelten Kompensationsbedarf für die prognostizierte maximale Neuversiegelung abdecken, weil keine Entsiegelungspotenziale ermittelt werden konnten. Der durch die Neuversiegelung betroffene, vorwiegend sandige **Boden** besitzt lediglich eine allgemeine Funktionsausprägung und keine erhöhte Schutzwürdigkeit. Die nur geringfügig im Bestand versiegelten Flächen des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland nicht registriert. Allerdings sind bei Bodenuntersuchungen auf dem Baugrundstück teilflächig innerhalb des nördlichen, zur Bebauung vorgesehenen Bereichs erhöhte Schadstoffbelastungen in bauschutthaltigen Auffüllungen festgestellt worden, die zu einer entsprechenden Kennzeichnung auf der B-Planzeichnung veranlassen. Diese Schadstoffbelastungen sollen baubegleitend durch vollständige Entnahme und fachgerechte Entsorgung saniert werden. Eine Realisierung der Planung führt zu Neuversiegelungen im Umfang von ca. 3.275 m² und dabei zum überwiegend vollständigen Verlust von Bodenfunktionen. Mindestens 45 % der Grundstücksfläche bleiben jedoch unversiegelt, werden als Wald- bzw. als Gehölzfläche gesichert oder werden gärtnerisch angelegt.

Die Neuversiegelung nimmt bekanntlich Einfluss auf Klima und Wasserhaushalt. Mittels planerischer Festsetzungen werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima** und **Wasser** auf ein unerhebliches Maß vermindert. Zu den diesbezüglich wirksamen Festsetzungen zählen u. a. die Beschränkung der maximal zulässigen Überbauung und Versiegelung, Einschränkungen der baulichen Kubaturen (Gebäudehöhe und -länge), Dachbegrünung sowie die Anlage und Überdeckung eines Garagengeschosses für ruhenden Verkehr. Ein Luftaustausch zwischen dem Baugebiet und angrenzenden Flächen wird gewährleistet.

Gemäß der städtischen Satzung zur Versickerungspflicht von Niederschlagswasser soll das anfallende Niederschlagswasser komplett im Plangebiet belassen und vor Ort verdunstet oder versickert werden. Die Möglichkeit zur vollständigen Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wurde durch ein Entwässerungskonzept, welches eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung unter dem Einsatz von Rigolen, Mulden-Rigolen-Elementen und einer Retentionsebene vorsieht, nachgewiesen.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Die von der umgebenden, vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Siedlungsstruktur deutlich abweichende Geschossanzahl und die damit verbundene, künftig deutlich größere maximale Gebäudehöhe wird in der konkreten Lage jedoch als unproblematisch in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eingeschätzt. Ein Grund hierfür liegt insbesondere in der speziellen topografischen Ausgangssituation (Trichter-Lage) in Verbindung mit dem umgebenden, kulissenwirksamen Gehölzbestand. Dieser wird in Form von festgesetzter Waldfläche im südlichen Drittel des Plangebiets sowie in Form zweier Flächen mit Pflanzbindung zum Gehölz-Erhalt entlang der Berliner- und der Kelmstraße gesichert. Gleichfalls festgesetzte, gezielte Ergänzungspflanzungen tragen zu einer maßgeblichen Einbindung der markanten, städtischen Neubebauung in das Raumgefüge bei, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die Bebauung und die damit verbundene Freiraumgestaltung werden zur Folge haben, dass zumindest die Fläche des neuen allgemeinen Wohngebietes der Öffentlichkeit nicht mehr frei zugänglich ist. Die Freiräume des neuen Wohnquartiers dienen künftig nunmehr der privaten Naherholung (u. a. auch als Spielfläche).

Das betrachtete Baugrundstück weist jedoch im Bestand ohnehin keine erkennbare öffentliche Erholungsnutzung auf, so dass von dieser Nutzungsänderung keine erheblichen Auswirkungen auf den Erholungsaspekt zu erwarten sind. Die zur Festsetzung geplante Waldfläche wird weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die dazu geeignet wären, in angrenzenden Siedlungsbereichen zu Überschreitungen von immissionsschutzrechtlichen Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auch neuerlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind nach aktueller Kenntnis nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Um trotz vorhandener Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr der Berliner Straße gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten, werden konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die prognostizierten Auswirkungen auf den Straßenverkehr im Zusammenhang mit plangebietsbezogenem, zusätzlichem Ziel-, Quell- und Lieferverkehr werden als äußerst gering und insgesamt unerheblich eingestuft. Verkehrliche Einschränkungen sind damit für das angrenzende Straßennetz nicht zu erwarten.

Es wird insgesamt die Feststellung getroffen, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

Baugebiet	Das Grundstück des Plangebietes besteht aus dem Bereich, der als Baugebiet entwickelt werden soll und einem rückwärtigen Bereich, der als Waldfläche erhalten bleiben soll. Die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen resultiert aus der topografischen und naturräumlichen Situation des bestehenden Geländeeinschnittes, dem darauf basierenden städtebaulichen Konzept sowie den Abstimmungen mit der Forstbehörde bezüglich des erhaltenswürdigen Erosionsschutzwaldes. Hier erfolgten im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfes bereits Anpassungen/Optimierungen im Sinne des Schutzes der Waldfunktionen. Das Baugebiet im straßenseitigen Bereich des Grundstücks besteht nach der Planung aus einem einzigen Baugrundstück und weist weiterhin zusammenhängende Gehölzbestände auf. Es hat eine Flächengröße von 6.452 m ² .
Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet	<p>Entsprechend der städtebaulichen Ziele wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass neben der dominierenden Wohnnutzung auch andere verträgliche Nutzungen grundsätzlich zulässig sind.</p> <p>Die Festsetzung trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung und dient der Umsetzung dieser Vorgaben.</p>
Verträglichkeit des Wohngebietes im direkten Umfeld insgesamt gegeben	<p>Die Schutzbedürfnisse eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der allgemeine Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz von miteinander unverträglichen Nutzungen werden am Standort erfüllt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen und deren Infrastruktur. Gewerbliche Nutzungen mit denkbaren Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Geräusche befinden sich im weiteren Umfeld nicht.</p> <p>Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Straßenbahnstrecke, die den S-Bahnhof Strausberg (Hauptlinie) mit der Innenstadt von Strausberg (Lustgarten) im 20-min-Takt verbindet sowie die überörtlich bedeutende Berliner Straße. Der Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt etwa 20-25m (Straßenbahnlinie) bzw. 30-35m (Fahrbahn Berliner Straße). Dazwischen befindet sich eine baumbestandene Böschung mit etwa 1 bis 4 m Höhe, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben soll (vgl. auch Punkt 3.1.8). Da es sich im Übrigen um eine integrierte Lage inmitten von bestehenden Wohngebieten handelt wird dem Trennungsgrundsatz insgesamt entsprochen.</p>

Keine Störfallbetriebe	Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Störfallrelevante Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.
Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen	Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den im § 4 BauNVO benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Gebrauch gemacht werden. Um der ruhigen Lage und der vorgesehenen waldartigen Struktur gerecht zu werden, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen in Strausberg ausreichend geeignetere Standorte zur Verfügung. Sie würden auch der Zielsetzung des Wohnstandortes mit einem geringen Anteil an wohngebietsverträglichen sonstigen Nutzungen zuwiderlaufen. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:
Textliche Festsetzung 1.1	1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) <i>In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.</i>
Gebietstyp nicht in Frage gestellt	Da lediglich ein Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, bleibt der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ in seiner Zweckbestimmung gewahrt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung: Atypische Situation	Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt das städtebauliche Erscheinungsbild, aber auch die Nutzungsdichte und deren städtebauliche Auswirkungen. Im Vorfeld wurden Entwurfsalternativen erarbeitet und verglichen. Städtebauliche Idee ist es, die Flächenbeanspruchung möglichst gering zu halten und hierdurch die umgebenden Waldstrukturen weitgehend zu erhalten. Auf der anderen Seite sollen auf der integrierten, innenstadtnahen Fläche Wohnbedarfe der Stadt in einem dem Standort angemessenen Umfang befriedigt werden. Die Lösung sind Gebäudekörper, die eine Offenheit und Durchlässigkeit
--	---

zum umliegenden Wald aufweisen, dafür aber auch eine größere Gebäudehöhe nutzen. Die zur Umgebung abweichende Gebäudehöhe mit drei bis vier Vollgeschossen zzgl. einem Staffelgeschoss ist an diesem Standort deshalb geeignet und verträglich, weil im Plangebiet eine atypische Ausgangslage besteht: Die Umrahmung durch eine in der Topografie ansteigenden Waldfläche führt dazu, dass die Bebauung trotz ihrer Höhe nach außen nicht maßgeblich in Erscheinung tritt, sondern sich in die umgebende Landschaft einbettet. Auch zur Kelmstraße werden die charakteristischen Gehölzstrukturen weitgehend erhalten, eine ansonsten übliche Straßenrandbebauung wird an diesem Standort deshalb nicht angestrebt. Die Flächeninanspruchnahme wird im Gegenzug relativ geringgehalten. Eine Vorbildwirkung für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baustrukturen erscheinen ausgeschlossen, es wird sich auch nach Realisierung mit dieser im baurechtlichen Sinne zu beurteilenden Sonderbauform von sechs Gebäudekörpern und einem verbindenden Garagengeschoss um einen Einzelfall handeln, der eine sehr spezifische bauliche Entwicklung beinhaltet und als in sich geschlossenes Ensemble nicht maßstabsbildend für das Einfügen in die nähere Umgebung sein kann. Sollte das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet abweichend hiervon doch einen Einfluss auf das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB in der näheren Umgebung haben, so wurden diese Auswirkungen im Einzelnen geprüft und in der Abwägung berücksichtigt.

Es erfolgt eine städtische Nachverdichtung an der Tram und der Berliner Straße (vgl. Punkt 5.5). Im Ergebnis werden die im Umfeld teilweise bestehenden Nutzungsdichten der an die Weinberge angrenzenden Siedlungsbereiche (GRZ und GFZ) nicht wesentlich überschritten werden. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu befürchten.

Beschränkung auf Höhe
baulicher Anlagen
(Oberkante OK) und
GRZ und GFZ

Für den Bebauungsplan ist es sinnvoll und ausreichend, dass Maß der baulichen Nutzung über die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ zu bestimmen. Damit können die städtebaulich gewünschten Gebäudekubaturen und die Nutzungsintensität hinreichend sichergestellt werden. Die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen ist hingegen in einem bewegten Gelände weniger geeignet, da bereits geringfügige Änderungen/Angleichungen der Geländeoberfläche die Anzahl der Vollgeschosse (vgl. § 1 Abs. 6 BbgBO sowie § 88 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BbgBO (2008): *Alle Geschosse mit Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über Geländeoberfläche sind in der Regel Vollgeschosse*) beeinflussen könnte.

GRZ 0,5, entspricht
rechnerisch einer Grund-
fläche von ca. 3.225 m²

Die geplanten Wohngebäude haben lediglich eine Grundfläche von etwa 1.550 m², was bei einer Grundstücksgröße (maßgebliches Baugrundstück) von 6.452 m² einer GRZ von etwa 0,25 entspricht. Da das Garagengeschoss mit etwa 1.450 m² Grundfläche (inklusive Rampe von der Kelmstraße) teilweise unterhalb der Gebäude aber teilweise auch mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt und damit Teil der Hauptanlage ist, ist es nicht von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO (s.u.) erfasst.

Das Garagengeschoss muss demnach in die sogenannte Erst-GRZ einbezogen werden. Zu beachten ist hierbei, dass das Garagengeschoss kaum in Erscheinung tritt und in großen Teilen (Garagendach) intensiv begrünt wird.

Insgesamt wird daher im vorliegenden Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen (vgl. BauNVO Juni 2021) des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) werden mit der Festsetzung aus städtebaulichen Gründen überschritten. Dies entspricht jedoch der Zielsetzung, dass die Stellplätze blickgeschützt und freiflächenschonend im Garagengeschoss untergebracht werden und dafür weitere Freiflächen nicht zusätzlich beansprucht werden müssen. Als ausgleichende Umstände und zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt können insbesondere die Reduzierung der baulichen Anlagen und Versiegelungen insgesamt (vgl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Folgenden), die Sicherung der Waldfläche im rückwärtigen Bereich auf dem bestehenden Flurstück, die umfangreichen Begründungsmaßnahmen (insbesondere Dachbegrünungen, Erhalt des Waldcharakters, Aufwertung der angrenzenden Gehölzflächen) und die auf dem Dach des Garagengeschosses entstehenden Aufenthaltsflächen angeführt werden.

Reduzierung der Überschreitung der GRZ durch Stellplätze/ Nebenanlagen etc.

Ohne weitere Festsetzungen besteht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Baunutzungsverordnung geht in ihrer Systematik davon aus, dass bei Allgemeinen Wohngebieten neben der Obergrenze der festgesetzten GRZ von 0,4 zusätzlich eine rechnerische Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf eine GRZ von insgesamt 0,6 besteht. In der Entstehungsgeschichte des § 19 Abs. 4 BauNVO sollte damit die Versiegelung/Bodenschutz in Allgemeinen Wohngebieten auf rechnerisch 60% begrenzt werden.

Da mit der Einbeziehung des Garagengeschosses ein Großteil der für ein Wohngebiet erforderlichen Anlagen bereits in der festgesetzten GRZ berücksichtigt sind und zudem oberirdische Stellplätze weitgehend ausgeschlossen werden, kann die Überschreitungsmöglichkeit im vorliegenden Bebauungsplan erheblich reduziert werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient dann vor allem den vorgesehenen Rigolen für die Niederschlagsentwässerung, der Feuerwehzufahrt auf das Garagengeschoss (sofern nicht ebenfalls Teil der Hauptanlage) sowie dem vorgesehenen Spielplatz.

Im Sinne der Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 10% beschränkt werden. Dies bedeutet, dass die zulässige GRZ einschließlich Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO

bei einer rechnerischen Grundfläche von etwa 3.550 m² liegt, die einer GRZ von 0,55 entspricht und damit unterhalb der in der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen maximalen Gesamtbelegung/ Versiegelung (GRZ 0,6) liegt. Die textliche Festsetzung lautet:

**Textliche Festsetzung
1.2**

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 10% überschritten werden.

GFZ 0,9, entspricht rechnerisch einer Geschossfläche von ca. 5.800 m²

Insgesamt ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Geschossfläche von ca. 5.800 m² (einschließlich Staffelgeschosses) vorgesehen. Dies entspricht einer GFZ von 0,9, die für den Standort im Sinne einer Verdichtung (flächensparendes Bauen in zentralen Lagen) als verträglich eingeschätzt und im Plan festgesetzt wird. Die Geschossflächenzahl bestimmt im Besonderen die Nutzungsintensität. Da im Land Brandenburg mit der derzeitigen Rechtslage (Überleitungsregel zum Vollgeschossbegriff) alle oberirdischen Geschosse Vollgeschosse sind, sind auch die geplanten Staffelgeschosse auf die Geschossfläche voll anrechnungspflichtig. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von z.B. 80 bis 100 m² könnten damit unter der Regelannahme von einem Bruttoabzug von 30 % (Konstruktionsflächen) bis zu ca. 50 Wohnungen entstehen. Diese Anzahl ist bei den Auswirkungen (z.B. ruhender und fließender Verkehr, soziale Infrastruktur, etc.) zu berücksichtigen.

Geschossfläche in Garagengeschossen

Es könnte je nach Ausformung/Angleichung der Geländeoberfläche passieren, dass das vorgesehene Garagengeschoss ebenfalls auf die Geschossfläche anrechnungspflichtig würde. Um dies auszuschließen, wird begünstigend für die Errichtung eines Garagengeschosses festgelegt, dass dieses nicht auf die Geschossfläche anzurechnen ist. Die textliche Festsetzung lautet.

**Textliche Festsetzung
1.3**

1.3 Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Gestaffelte Höhe
baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mittels der Oberkante OK festgesetzt. Die Höhenentwicklung steigt im rückwärtigen Bereich mit dem Gelände, d.h. die straßenseitigen angeordneten Gebäude sind etwas flacher, die rückwärtigen um ein Geschoss höher. Die geplanten drei bzw. vier Geschosse zzgl. Staffelgeschoss führen zu Gebäudehöhen von 11,9 m bzw. 14,9 m über dem Bezugspunkt. In der Planzeichnung werden die beiden unterschiedlichen zulässigen Höhen (Oberkanten) durch eine sogenannte Knotenlinie (PlanZV, Planzeichen 15.14) voneinander getrennt.

Um sicherzustellen, dass das obere Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird und dadurch nicht in seiner vollen Höhe wirkt, wird eine entsprechende Gestaltungsfestsetzung aufgenommen (vgl. Punkt 3.2). Für untergeordnete Bauteile sowie für technische Anlagen wie Anlagen für regenerative Energien, Schornsteine und Lüftungseinrichtungen ist eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 1,5 m vorgesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen liegt in dem Gelände und hat eine Höhe von 75,5 m über NHN im DHHN2016, so dass die zulässigen Gesamthöhen bei 87,4 m bzw. 90,4 m über NHN im DHHN2016 liegen. Die Kelmstraße liegt mit einer Höhe von ca. 72,5 m noch etwa 3,0 m unter dem für die Höhen festgelegten Bezugsniveau.

Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.4

1.4 Bezugspunkt für Oberkanten baulicher Anlagen und Überschreitungsmöglichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) liegt bei 75,5 m über NHN im DHHN2016. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie Schornsteine und Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare
Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind so festgelegt, dass vom Grundsatz her eine Bebauung mit zwei Gebäudereihen und eine Freihaltung des dazwischenliegenden Bereichs gewährleistet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen möglichst weitgehend den erhaltenswerten Baumbestand. Dennoch muss in einem Bereich von 5 m Abstand zu den Gebäuden davon ausgegangen werden, dass der Baumbestand hier – insbesondere auch während der Bauphase - nicht gehalten werden kann. Es sind gegenüber dem städtebaulichen Entwurf nur geringe Spielräume vorgesehen. Zu den Grundstücksgrenzen werden Mindestabstände von 3,0 m eingehalten. Die Hochbauten sind unabhängig hiervon mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen zu errichten.

Hervortreten von Terrassen über die Baugrenze

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Terrassenflächen und Balkone an den Gebäuden müssen als Teil der Hauptanlagen ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie wurden deshalb in der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend berücksichtigt. In wenigen Fällen treten diese Bauteile nach der Planung in geringfügigem Ausmaß vor die Baugrenzen hervor (etwa 1 m bis 1,5 m). Diese fallen dann unter die Geringfügigkeit des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und können als ein Hervortreten von Bauteilen genehmigt werden. Das Erscheinungsbild und die Lage der Baukörper insgesamt werden hierdurch nicht beeinflusst.

offene Bauweise mit abweichender Gebäudelänge

Die Bauweise soll durch eine relativ kleinteilige Bebauung geprägt sein. Eine Riegelbebauung soll ausgeschlossen werden, um die Lage am Waldrand durch Öffnungen erlebbar zu machen. Diese Zielstellung wird für den Charakter des Wohngebietes für so bedeutend erachtet, dass sie den Belang der Optimierung des Lärmschutzes (denkbar wäre eine lärmrobuster, durchgehender Gebäudkörper entlang der Berliner Straße, der einen einfacheren Schallschutz sicherstellen könnte), im vorliegenden Fall zurückstellt (gesunde und attraktive Wohnverhältnisse können durch entsprechende Maßnahmen auf anderem Wege sichergestellt werden, vgl. Punkt 3.1.8).

Deshalb wird mit einer textlichen Festsetzung eine abweichende Bauweise definiert, die Gebäudelängen auf 25 m beschränkt:

Textliche Festsetzung 1.5**1.5 Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 25 m.

3.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen,
Festsetzung eines
Garagengeschosses
Ga1

Erforderliche Stellplätze sollen im Plangebiet in einem Garagengeschoss untergebracht werden. Dieses liegt nur geringfügig unterhalb des Niveaus der Kelmstraße, um die Geländetopografie optimal zu nutzen (aus städtebaulichen Gründen wurde das Gesamtprojekt nach der Entwurfsfassung vom Juli 2022 nochmals um 60 cm abgesenkt). Im südlichen Bereich handelt es sich durch den Anstieg des Geländes um eine Tiefgarage, in Richtung Kelmstraße steht das Garagengeschoss hingegen teilweise über 1,4 m aus der Geländeoberfläche heraus, so dass es sich um ein sonstiges Garagengeschoss handelt. Um hier keine Zulässigkeitsprobleme aufgrund der Geländetopografie hervorzurufen, wird die Fläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen als Garagengeschoss mit einer Ebene, d.h. als Ga1 festgesetzt. Das Garagengeschoss inklusive seiner Zufahrten ist damit von der Lage her auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die festgesetzte Fläche für das Garagengeschoss Ga1 beschränkt.

Im Grundsatz keine
oberirdischen Stellplätze

Oberirdische, d.h. offene Stellplätze und Einzelgaragen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die Freiräume zu erhalten und attraktiv gestalten zu können. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Diese können zwar grundsätzlich ebenfalls in dem Garagengeschoss errichtet werden, sie sollen dennoch von dieser einschränkenden Festsetzung ausgenommen werden. Abstellplätze für Fahrräder sind keine Stellplätze in diesem Sinne und sollen auch in den Eingangsbereichen zulässig sein (vgl. § 49 BbgBO) Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung
1.6

1.6 Beschränkung von Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Auf der festgesetzten Fläche für ein Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 sind unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich Stellplätze in einem Garagengeschoss und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll ausschließlich von der Kelmstraße erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Öffnung der Kelmstraße zur Berliner Straße diskutiert. Aus Sicherheitsgründen (Straßenbahnüberquerung, Radverkehrsweg Berliner Straße) soll nunmehr jedoch bei den durch die vorliegende Planung geringen zu erwartenden Verkehren auf eine derartige Anbindung verzichtet werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit etwa 30 bis maximal 50 Wohnungen zu rechnen. (vgl. auch Punkt 4.5). Dabei

reguliert auch die bestehende Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg eine höhere Anzahl an Wohnungen, da entsprechend Stellplätze zu schaffen sind.

Die Kelmstraße wird bis zu deren Straßenmitte in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Klarstellung erfolgt auf der Planzeichnung die textliche Festsetzung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Für die Sicherstellung der Umsetzbarkeit des Wohngebietes wurde jedoch eine verkehrliche Vorplanung erstellt und die erforderlichen Wendemöglichkeiten und Kurvenradien in der Kelmstraße geprüft. Zudem wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Umbau der Kelmstraße am westliche Ende vorgesehen, so dass ein bestehendes Defizit behoben wird und eine öffentliche Wendemöglichkeit entsteht (vgl. 4.5 Verkehr).

Bei der Aufstellung wurde überlegt, ob eine klarstellende Festsetzung, dass es sich bei der westlichen Grundstücksgrenze zugleich um eine Straßenbegrenzungslinie handelt, erforderlich ist. Im Ergebnis wird dies für nicht erforderlich gehalten, da die Berliner Straße ja keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet wahrnehmen kann. Weiterhin wurde überlegt, ob es erforderlich wäre, im westlichen Bereich einen Ausschluss von Zufahrten festzusetzen. Auch dies wird jedoch für nicht erforderlich gehalten, da neben der fehlenden verkehrsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Zufahrt auch bereits die Pflanzbindungsfestsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich Zufahrten ausschließt. Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung
1.7

1.7 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

Maßnahmen zur
Bepflanzung

Pflanzbindungen (mit Ergänzungspflanzungen) bzw. Maßnahmen zur Erhaltung des Waldcharakters sind im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen, um die städtebauliche Qualität des Gebietes sicherzustellen, den Waldcharakter zu erhalten und zugleich als Vermeidungs-, Minderungs- bzw. als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz zu dienen.

Pflanzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. nach Nr. 25a+b BauGB aufgenommen:

Bepflanzung
Garagengeschoss

Um den Freiraumcharakter der hofartigen Freifläche zu stärken, ist eine Bepflanzung des Garagengeschosses vorgesehen. Hierbei soll eine Mindestdicke der durchwurzelbaren Erdschicht von 60 cm sichergestellt werden, um auch Gehölzpflanzungen (z. B. Hecken, Großsträucher) zu ermöglichen. Die vorgesehene Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung
1.8

1.8 Bepflanzung Garagengeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB):

Oberhalb der festgesetzten Fläche für das Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die durchwurzelbare Erdschicht über dem Garagengeschoss muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen sowie für Wege, Spielplätze und für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Dachbegrünung

Für das Mikroklima, das Niederschlagswassermanagement sowie auch für die Flora und Fauna im Plangebiet ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Es wird deshalb folgende Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen:

Dachbegrünung und
Artenschutz

Die Anlage begrünter Dachflächen bietet Insekten ebenfalls einen Lebensraum und sichert damit die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel. Dafür sollen auf einem begrenzten Bereich der begrünter Dächer Substrate unterschiedlicher Körnung und Schichtdicke aufgebracht werden und u.a. durch Asthaufen, Kies- und Steinhaufen aufgewertet werden. Durch eine integrierte Planung ist das Biodiversitätsdach auch mit Photovoltaikanlagen kombinierbar.

Textliche Festsetzung
1.9

1.9 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen darf insgesamt höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.

Von den zu begrünenden Dachflächen ist zur Sicherung spezieller Lebensraumbedingungen für Insekten eine Teilfläche von mindestens 100 m² im Zusammenhang strukturreich auszugestalten. Unter Verwendung verschiedener Erdsubstrate in mehrfach wechselnder Schichtstärke von mindestens 15 cm bis höchstens 40 cm ist auf bis zu 80 % der Teilfläche eine abwechslungsreiche Vegetation aus Gräsern, Kräutern und Stauden zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Teilfläche ist sandiges Substrat aufzubringen und weitgehend vegetationsfrei zu halten (Vegetationsdeckung < 20 %). Ergänzend sind auf der Teilfläche mindestens zehn Biotopelemente einzubringen. Als Biotopelemente sind anrechenbar: Nisthilfen für Insekten, Totholz in Form von Stammabschnitten und Asthaufen, Kies- und Steinhaufen sowie nasse und feuchte Senken.

wasser- und
luftdurchlässigen Beläge

Die Befestigung von Oberflächen auf dem Baugrundstück sollen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Geeignet wären hierfür zum Beispiel auch bestimmte Pflasterungen. Die Festsetzung beschreibt einen Standard neuer Baugebiete, erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes und dient dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts. Durch den Erhalt der Versickerungsfunktion auf einem großen Teil der Baugrundstücke werden Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert.

Aufgrund der Sonderbauform im Plangebiet mit einem Garagen-geschoss hat diese Festsetzung im vorliegenden Plangebiet insbesondere eine Bedeutung in den Randbereichen. Nicht von der Festsetzung betroffen sind die erforderlichen Rampen für die Feuerwehr und die Garagenzufahrt, da diese eine Steigung besitzen und nicht sicher wasserdurchlässig ausgeführt werden können. Die Festsetzung lautet

**Textliche Festsetzung
1.10**

1.10 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

Minderung der
Auswirkungen auf den
Artenschutz

Um eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen für bestimmte Kleintier-Arten im Plangebiet und seinem Umfeld dauerhaft zu gewährleisten, soll eine Durchlässigkeit der Einfriedungen auf Geländehöhe sichergestellt werden. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

**Textliche Festsetzung
1.11**

1.11 Durchlässigkeit von Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

Erhaltung des Waldes mit seinen Waldfunktionen

Der Wald im südlichen Bereich des Plangebietes mit seiner Funktion als Erholungsort sowie auch mit seinem formalen Schutzstatus als Erosionsschutzwald soll erhalten werden. Die Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde sind bereits erfolgt und im Ergebnis in der Planung berücksichtigt. Ziel ist es nach derzeitigem Projektstand, die Schutzfunktionen vollständig zu erhalten, dies aber im Randbereich teilweise über einen technischen Abfang des Hanges sicherzustellen.

Über eine planzeichnerische und textliche Festsetzung soll ein neuer, 10 m breiter Waldrand sichergestellt werden, der das Waldgebiet von dem Wohngebiet abgrenzt und neue Lebensräume für Tierarten schafft. Das Grünkonzept sieht einen 5 m breiten Staudensaum zu den Gartenflächen hin sowie einen ca. 5m breiten Gehölzstreifen dahinter vor. Dieses Flächenverhältnis soll eine tierartenübergreifend günstige Nahrungsgrundlage für die Fauna bieten. Textlich sichergestellt wird die Schaffung des Waldrandes einschließlich der Bepflanzungen.

Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung
1.12

1.12 Neuanlage Waldrand (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein neuer Waldrand mit Sträuchern und Staudenfluren zu entwickeln. Die Neuanlage der Waldrandstrukturen erfolgt mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste durch Anpflanzung mehrerer Baumarten, Unterpflanzung mit Sträuchern und Entwicklung blüten- sowie samenreicher Kräuter- und Staudenfluren. Die Bäume sind locker mit Sträuchern zu unterpflanzen, indem je 3 m² Fläche ein Strauch in einer Mindestqualität von 60-100 cm gepflanzt wird. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden, sofern sie der Pflanzliste und der Mindestqualität entsprechen. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig.

Waldcharakter

Die beiden Gehölzflächen entlang der Berliner Straße (ca. 1.100 m²) und der Kelmstraße (ca. 430 m²) werden aufgrund der geringen Flächengrößen und der erforderlichen Mindestbreiten nicht mehr als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gelten und werden daher für eine Waldumwandlung – wie das gesamte Baugrundstück - mit beantragt.

Sie tragen jedoch erheblich zu dem bestehenden und im Plangebiet gewünschten Charakter der neuen Wohnbebauung bei und sollen in Ihrem Bestand und vor allem auch in Ihrer Sichtschutzfunktion im Grundsatz erhalten bleiben und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Einzelne Gehölze können dabei jedoch nach dem derzeitigen Planungsstand aufgrund der technischen Anforderungen insbesondere auch während der Bauphase (Verbau zur Sicherung der Geländekante etc.) nicht erhalten bleiben. Sie sollen in diesem Fall aber ersetzt werden. Dies wird im Rahmen der Planungskonkretisierung vertieft. Die beiden Flächen werden in der Planzeichnung für die Erhaltung festgesetzt. Entscheidend ist hierbei der Charakter und die Pflanzdichte und nicht der Einzelbaum, der im Bestand als Forstbaum keinem besonderen Einzelschutz unterliegt. Über eine textliche Festsetzung sind deshalb zusätzlich zu der Erhaltfunktion auch Anpflanzungen ergänzend vorgesehen, die den zusammenhängenden Gehölzbestand (Waldcharakter) sicherstellen sollen.

Es ist folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

Textliche Festsetzung
1.13**1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf den beiden festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Zur technisch notwendigen Sicherung des Böschungsabfangs während der Baumaßnahme können Ausnahmen zugelassen werden. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 10-12 cm nachzupflanzen.

Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Waldes entsteht. Hierfür sind als erforderliche Pflanzdichte je 25 m² ein Baum und zusätzlich je 3 m² ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei bestehende Gehölze anzurechnen sind. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Pflanzliste	Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird eine Pflanzliste mit waldgeeigneten, ortstypischen Gehölzen aufgenommen.
Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken	Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Dies erscheint im Plangebiet bei den vorgesehenen Dichten und der bestehenden Bodenzusammensetzung grundsätzlich möglich. Nach § 54 Abs. 3 und 4 BbgWG ist eine „Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung“ zu vermeiden. „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“, ist Niederschlagswasser demnach zu versickern. Diese Regelungen des Wassergesetzes sind im Regelfall ausreichend zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange. Zusätzlich besteht die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg) vom 18.10.2001 (in der aktuellen Änderungsfassung), die eine Versickerung auf dem Grundstück im Regelfall vorschreibt. Weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan erscheinen deshalb entbehrlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit dem Regenwasserkonzept ⁵⁸ die vollständige Versickerbarkeit des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist damit sichergestellt. Im Bauantrag sind zusätzlich Nachweise zur Überflutungssicherung durchzuführen.

3.1.7 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldfläche	<p>Die bestehende Waldfläche im rückwärtigen Bereich ab der Böschungskante mit ca. 3.850 m² soll erhalten bleiben und nicht umgewandelt werden. Der Wald wird als Erosions-Schutzwald in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erhalten bleiben und an dessen Rändern strukturell ergänzt sowie ökologisch aufgewertet werden (siehe Punkt 3.1.6).</p> <p>Da sich das gesamte Plangebiet als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes darstellt, geht für das festgesetzte Baugebiet – ungeachtet der Erhaltung von zahlreichen Bäumen - eine Waldfläche mit einer Größe von 6.452 m² verloren, die entsprechend den Anforderungen der Forstbehörde kompensiert werden muss.</p>
------------	--

⁵⁸ Regenwasserentwässerungskonzept für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, 8. Februar 2022

Abstimmung
Forstbehörde

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Umwandlung vorgehene Waldfläche wurde bereits mit dem damaligen Flächennutzungsplan vorabgestimmt, so dass im Flächennutzungsplan bereits eine Wohnbaufläche in der Größenordnung des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes dargestellt wurde. Dennoch waren durch die zuständige Forstbehörde die aktuellen Anforderungen neu zu bewerten und mit der Stadt Strausberg erneut abzustimmen. Die genaue Abgrenzung der umzuwandelnden Fläche (Grenze von WA zu Wald) wurde nunmehr mit der Forstbehörde abgestimmt. Der Kompensationsfaktor wurde von der Forstbehörde mit 2,75 festgelegt und mit einer Lärm- und Sichtschutzfunktionalität des Bestandswaldes begründet. Der forstrechtliche Kompensationsbedarf beträgt daher insgesamt ca. 17.740 m², wovon mindestens ca. 6.550 m² als Erstaufforstung erfolgen sollen. Im Umfang der übrigen Ausgleichsfläche von ca. 11.190 m² werden waldverbessernde Maßnahmen in Form von ökologischem Waldumbau umgesetzt. Die Umsetzung der Waldkompensation erfolgt auf externen Maßnahmenflächen und wird vertraglich gesichert (vgl. Punkt 2.9).

3.1.8 Immissionsschutz

Lärm durch
Straßenbahn und
motorisierter Verkehr der
Berliner Straße

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten für allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Orientierungswerten um Zielvorgaben, die der Abwägung im Bebauungsplan zugänglich sind. Der Abwägungsspielraum endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) und 49 dB(A) nachts), die für den Ausbau von Straßen gelten.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Berliner Straße wurde neben einer Verkehrsermittlung auch eine Untersuchung zu den vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastungen im Plangebiet durchgeführt.⁵⁹

Orientierungswerte nach
DIN 18005 werden im
gesamten Plangebiet
überschritten

Im Ergebnis ergeben sich im Plangebiet entlang der westlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet flächendeckend überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden entlang der Berliner Straße überwiegend überschritten.

Aktive Schallschutz-
maßnahmen aus
städtebaulichen und
umsetzungstechnischen
Gründen nicht
durchführbar

Im Sinne der Konfliktvermeidung wurde unter Punkt 3.1.1 bereits der Trennungsgrundsatz und die grundsätzliche Eignung der Standortes für Wohnungsbau trotz einer relevanten Lärmbelastung diskutiert. Größere Abstände zu der vorhandenen Lärmtrasse Berliner Straße sind bei Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich, ohne eine Bebaubarkeit in relevantem

⁵⁹ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, 10. Mai 2022

Maße einzuschränken. Zudem werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte deutlich überschritten, so dass ein weiteres Abrücken der Baugrenze keine zielführende Möglichkeit der Problemlösung darstellt (die Baugrenze des Plangebietes hat bereits einen Abstand von etwa 20-25m (Straßenbahnlinie) bzw. 30-35m (Fahrbahn Berliner Straße)).

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Berliner Straße denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Erdwalls entlang der Berliner Straße wäre aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Schallschutzwände an dieser Stelle würden zu einer städtebaulich unverträglichen, trennenden Wand mitten im Stadtgebiet führen. Bei der Herstellung eines Walls würde der Baumbestand im Bereich an der Berliner Straße verlorengehen. Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Berliner Straße von 50 km/h auf 30 km/h möglich. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt und im zeitlichen Rahmen des Bebauungsplans nicht sicher umgesetzt werden kann.

Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem Bebauungsplan sicherzustellen. Eine Realisierung dieser aktiven Maßnahmen ist unter realistischer Betrachtung im Rahmen der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich. Lärmreduzierungen über Fahrbahnbeläge und Geschwindigkeitsreduzierungen entlang der Berliner Straße sollten aber aufgrund der bestehenden, überwiegend deutlich stärker betroffenen Bestandsbebauung ungeachtet des vorliegenden Bebauungsplans weiter geprüft werden. Im vorliegenden Fall soll eine hohe Wohnqualität unter Berücksichtigung des Schallschutzes über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei den passiven Schallschutzmaßnahmen besteht das Ziel, bei Wohnungen möglichst eine ruhige Seite/Ausrichtung sicherzustellen um ungestörte Unterhaltungen in Aufenthaltsräumen und ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen. Dies erfolgt in der Regel über eine Grundrissgestaltung sowie schallreduzierende bauliche Maßnahmen an Fassadenöffnungen.

Ein durchgängiger städtebaulicher Gebäuderiegel entlang der Berliner Straße, der auf einer Länge von z.B. 75 m den Schall abschirmen würde und eine ruhige Seite sicherstellen könnte, wird aus städtebaulichen Gründen (Erlebbarkeit des Waldcharakters, Erhalt der Gehölzbestände, Kleinteiligkeit der städtebaulichen Strukturen, Klima-Luftaustausch) nicht gewünscht (vgl. auch textliche Festsetzung zur Bauweise). Dennoch wird die erste Reihe der Bebauung einen gewissen Schallschutz und jeweils ruhigere Seiten ermöglichen. In dem schalltechnischen Gutachten wurde für eine

beispielhafte Bebauung nachgewiesen, dass auf der vom Lärm abgewandten Seite die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Eigenabschirmung eingehalten werden können. Jede Wohnung sollte möglichst Aufenthaltsräume (mindestens einen bzw. zwei) auch zu den ruhigeren, der Berliner Straße abgewandten Seiten aufweisen, da eine geeignete Grundrissgestaltung sonstigen Maßnahmen eines gesunden und ruhigen Wohnens vorzuziehen ist. Als von der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite gelten nur die nach Südosten ausgerichteten Gebäudeseiten, nicht die im rechten Winkel entstehenden, seitlichen Gebäudeseiten. Das derzeitige städtebauliche Konzept ermöglicht diese Grundrissgestaltung. Als schutzbedürftige Aufenthaltsräume gelten Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und auch Küchen, sofern sie nicht nur dem Zubereiten von Mahlzeiten sondern auch dem Aufenthalt dienen. Das schalltechnische Gutachten geht davon aus, dass bei kleineren Wohnungen mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen ein Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen mit drei und mehr Aufenthaltsräumen zwei Aufenthaltsräume diese Anforderungen aufweisen müssen.

Keine zwingende
Grundrissbindung

Um kleinere Wohnungen bei einer kostengünstigen Erschließung (z.B. Dreispänner oder Vierspänner) nicht grundsätzlich – z.B. bei Ecklösungen - auszuschließen (Angebotsbebauungsplan), wird jedoch im vorliegenden Plangebiet auf eine zwingende Festsetzung einer Grundrissbindung (verbindliches „Durchstecken“ von Wohnungen zur Gewährleistung von lärmabgewandten Aufenthaltsräumen) verzichtet. Statt der Grundrissbildung können dann auch besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Hamburger Fenster, Kippbegrenzungen) oder sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, baulich geschlossene Laubengänge mit öffnenden Elementen oder Lüftungsschlitzen) verwendet werden, sofern ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in den maßgeblichen Aufenthaltsräumen möglich ist. Rein technische Maßnahmen der Belüftung (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) sind hingegen in diesem Sinne nicht zulässig. Dies schließt auch an die aktuelle Rechtsprechung an, die davon ausgeht, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse auch die Möglichkeit des ruhigen Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts gilt als anerkannter Wert zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafens. Bei dessen Einhaltung kann angenommen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen gewährleistet werden können.

Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

**Textliche Festsetzung
1.14****1.14 Schallschutz: bauliche und sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Berliner Straße/Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein oder es ist für die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen sicherzustellen, dass Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine bedingte
Festsetzung erforderlich

Eine bedingte Festsetzung zur Baureihenfolge, d.h., die zwingende Erstellung einer abschirmenden Bebauung vor Inbetriebnahme der dahinterliegenden westlichen Baureihe ist nicht erforderlich, da im Falle einer anderen Baureihenfolge die vorgenannte Festsetzung gilt und einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Wird hingegen die Bebauung an der Berliner Straße zuerst bzw. parallel erstellt, so ergeben sich aus der obigen Festsetzung abweichende Anforderungen zur Erreichung der Schallschutzziele, die bei der Umsetzung von Vorhaben dann nachzuweisen sind.

Anforderungen an
Außenbauteile

Generell wird der Schutz von Innenräumen vor Lärm durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden erreicht. Die entsprechenden Anforderungen werden in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - geregelt, die ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln die erforderlichen Bauschalldämmmaße definiert. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten unter Berücksichtigung von Zuschlägen gebildet. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenbauteile, d.h. Wände und Dachflächen einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen, welche zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt nach den Aussagen des Schallgutachtens beim westlichen Baufenster im Lärmpegelbereich IV und im östlichen Baufenster im Lärmpegelbereich III. Im westlichen Bereich entlang der Berliner Straße/Bahntrasse ergibt sich ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 39 dB, was zu erhöhten Bauanforderungen führt. Im östlichen Baufenster liegen die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße hingegen bei deutlich unter 35 dB. In der Regel werden bei ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von mindestens 35 dB erreicht. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im östlichen Bereich des Plangebiets keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile ergeben. Für den westlichen Bereich wird folgende Festsetzung aufgenommen:

**Textliche Festsetzung
1.16****1.16 Schallschutz Außenbauteile** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Gebäuden, die innerhalb der westlich gelegenen, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L/A - K/Raumart$$

mit L/A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K/Raumart$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L/A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L/A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 10. Mai 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

**Schallschutz für
Außenwohnbereiche**

Der zur Beurteilung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität im Bereich von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen, etc.) verwendete Immissionswert von 65 dB(A) tags wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der Berliner Straße/Bahntrasse geringfügig überschritten. Das geplante Vorhaben sieht hier keine Außenwohnbereiche vor. Begünstigt wird die Lage der abgewandten Außenbereiche durch die Himmelsrichtung. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden über eine textliche Festsetzung die Anforderungen definiert und sichergestellt, dass Außenwohnbereiche ausreichend geschützt oder vom Lärm abgewandt errichtet werden:

**Textliche Festsetzung
1.15****1.15 Schallschutz Außenwohnbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen im WA entlang der Berliner Straße/Bahntrasse bis einer Tiefe von 13 m, gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1398, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Keine gewerblichen Emissionen

Gewerbliche Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, bestehen nicht.

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 Abs. 1 Bbg BO)

Gestaltungsfestsetzungen

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung zwar um einen Angebotsbebauungsplan, er umfasst aber lediglich ein Baugrundstück und ein Vorhaben, welches durch einen Vorhabenträger entwickelt wird. Insofern liegt dem Bebauungsplan ein abgestimmtes Konzept zugrunde, welches auf die besondere Lage zugeschnitten ist.

Vorgesehen ist lediglich die Festsetzung und Sicherung einzelner wesentlicher Gestaltungsmerkmale, die städtebaulich für diesen Standort mit seiner besonderen Lage für erforderlich gehalten werden und eine bessere Identifikation, Attraktivität und damit auch Wertstabilität sicherstellen sollen.

§ 87 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen, durch Satzung entsprechende örtliche Bauvorschriften zu erlassen und in den Bebauungsplan zu integrieren.

Es werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen *gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 7 und 9 BbgBO* in den Bebauungsplan aufgenommen:

Staffelgeschoss

Wesentliches Merkmal für das Plangebiet ist die Einpassung in die besondere Lage des Waldes. Um hier die Wirkung der Höhe der Gebäude weniger in Erscheinung treten zu lassen soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und mindestens 1,5 m von den Fassaden zurückspringen. Zudem soll es mit einer Holzoberfläche ausgeführt werden, um den Bezug zum Umfeld mit seinem besonderen Charakter zu betonen.

2.1 Staffelgeschoss: *Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten. Dies gilt nicht für Treppenträume, sofern diese maximal ein Drittel der Fassadenbreite des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen. Die Fassaden von Staffelgeschossen sind in Holz auszubilden.*

Dachneigung

Für die festgesetzte Dachbegrünung und für ein einheitliches Erscheinungsbild sollen im Plangebiet ausschließlich Flachdächer genutzt werden.

2.2 Dachneigung: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden.*

Einfriedungen Als offene, transparente und grüne Stadt möchte Strausberg im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auf geschlossene, blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, blickdichte Zäune) verzichten und die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m begrenzen. Dies dient auch einem homogenen Straßenbild und einer sichtbaren Beziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Grundstück.

2.3 Einfriedungen: *Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind unzulässig.*

Werbeanlagen Werbeanlagen können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. In Wohngebieten möchte die Stadt Strausberg deshalb sowohl die Größe als auch die Beleuchtung dahingehen regeln, dass Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden werden.

2.4 Werbeanlagen: *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1,0 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.*

3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg in den 1990er Jahren wurde im Rahmen der Baugebietsdarstellung die vorliegende Flächennutzung abgestimmt, so dass eine Bauflächendarstellung erfolgte.

Ein Großteil des Strausberger Siedlungsgebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die vorgesehene Ausgrenzung bebauter Innenbereiche bzw. bauleitplanerisch bereits überplanter Flächen wurde bislang nicht abgeschlossen.

Im Verfahren ist deshalb die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG durch den Ordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden. Wird die Rechtsverordnung über ein LSG geändert um eine Regelung zu ergänzen, die die Nichtgeltung einzelner Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans regelt, für die eine bauliche oder sonstige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll, hat der Ordnungsgeber den Darstellungen oder Festsetzungen zuzustimmen (Zustimmungsverfahren). Dies wird parallel zum Aufstellungsverfahren erfolgen.

Der Antrag auf Zustimmung wurde im März 2022 durch die Stadt Strausberg gestellt und vom Ordnungsgeber (MLUK) im Mai 2022 mit der Inaussichtstellung einer Zustimmung beantwortet. Auf der Planzeichnung des Entwurfs wird die Verordnung nachrichtlich aufgenommen:

Nachrichtliche
Übernahme in Textform

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3.4 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Allgemein

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im vorliegenden Plangebiet sind Böden im nördlichen Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes teilweise durch Auffüllungen gekennzeichnet, die als Baugrund ungeeignet sind und die für einen Wiedereinbau (LAGA TR Boden 2004) sowie für die Nachnutzung als Wohngebiet (BBodSchVO) Gefahren beinhalten können. Hierfür wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (vgl. Punkt 1.4.7).

Die Aufschüttungen müssen bei der Baumaßnahme entfernt werden und es ist ein entsprechender Nachweis auch für die anstehenden, darunterliegenden Böden (insbesondere im Bereich der vorgesehenen Rigolen) zu erbringen. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans mit verhältnismäßigem Aufwand wurde bestätigt.

Es wird dementsprechend die Fläche mit den teils belasteten Auffüllungen in der Planzeichnung als Umgrenzung gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird auf der Planzeichnung zudem mit einem Hinweis inhaltlich erläutert (siehe Punkt 3.5).

3.5 Hinweise

Allgemein

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin (die nicht spezifisch sind und daher nicht nachrichtlich übernommen werden) oder weisen auf Handlungen und Sicherungsinstrumente hin, die außerhalb des Planverfahrens auf andere Weise sichergestellt werden müssen (z.B. vertraglich), da sie am Abwägungsgerüst des Bebauungsplans teilnehmen aber im Bebauungsplan selber nicht festgesetzt werden sollen oder können. Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

BauNVO	<p>4.1 <i>Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)..</i></p>
Baubeschränkungs- bereich	<p>4.2 <i>Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.</i></p>
Bodendenkmale	<p>4.3 <i>Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.</i></p>
Artenschutz	<p>4.4 <i>Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Der Ersatz für Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten wird auf Grundlage eines Ersatzlebensstättenkonzeptes vertraglich gesichert und prioritär innerhalb des Plangebietes geleistet..</i></p>
Ausgleichsmaßnahmen	<p>4.5 <i>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans: Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 und § 18 BNatSchG sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Waldumwandlung nach § 8 LWaldG werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert:</i></p> <p><i>Gemarkung Reichenberg, Flur 3, Flurstück 26: Erstaufforstung auf ca. 6.550 m²</i></p> <p><i>Gemarkung Gielsdorf, Flur 1, Flurstück 870: Ökologischer Waldumbau auf ca. 11.193 m²</i></p>
Bodenbelastungen	<p>4.6 <i>Bodenbelastungen: Zur Abschätzung möglicher Bodenbelastungen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt (Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung GRUND + BODEN consulting Berlin, Januar 2023). Im Ergebnis bestehen im Bereich der gekennzeichneten Flächen Auffüllungen, die teilweise auch Betonbruch, Mörtel, Glas-, Porzellan- oder Keramikscherben enthalten und die zu einer Kennzeichnung der belasteten Böden geführt hat (Belastung mit PAK incl. B(a)P und Sulfaten). Der Oberboden (Auffüllung) ist im Bereich der Kennzeichnung vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Nachweis erfolgt mit der Umsetzung.</i></p>

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Strausberg als Angebotsbebauungsplan erstellt. Anlass ist das Projekt des Eigentümers und Vorhabenträgers des betroffenen Grundstücks. Die Schaffung von Wohnraum in Geschosswohnungsbau an einem integrierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaustandort ist im öffentlichen Interesse und wird von der Stadt Strausberg unterstützt. Die Kosten für die Entwicklung des Standortes (inkl. Planungskosten und der naturschutzfachlichen sowie forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Stadt hat dazu im Vorfeld einen Planungskostenübernahmevertrag mit dem Eigentümer geschlossen. Dieser regelt die Kostenübernahme aller das Planverfahren betreffenden Kosten durch den Eigentümer. Die Planungshoheit der Gemeinde wird dadurch nicht berührt, Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

4.2 Bodenordnung und vertragliche Regelungen

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Flächeneigentümer/Vorhabenträger und der Stadt Strausberg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Erschließungsfragen und Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger regelt.

4.3 Bodendenkmalschutz

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Es gelten die üblichen Anforderungen bei dem Verdacht von Bodendenkmalen, insbesondere folgendes:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

4.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Bei angenommenen 50 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von etwa bis zu 105 Einwohnern. Geht man bei Kindern von Jahrgängen von etwa 1% der Einwohner aus, so entsteht ein rechnerischer Bedarf von etwa

- 2 Krippenplätzen 0 bis 3 Jahre (Annahme: Inanspruchnahme 60%),
- 3 Kitaplätzen für 3 bis 6 Jahre,
- 6 Grundschulplätzen und
- 5 Hortplätzen (Annahme: Inanspruchnahme 80%).

Diese Annahmen gehen vollständig von Neubewohnern, nicht z.B. von Umzügen innerhalb des Einzugsbereiches aus.

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur müssen durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. So befindet sich die nächste Kita in etwa 800 m nördlich gelegen. Die nächste Grundschule befindet sich etwa 1.400 m in der Hegermühlenstraße.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird durch die Lage an den Weinbergen und der Nachbarschaft zum Straussee gedeckt. Im Plangebiet selber sind wohnungsnah Freiflächen und ein Spielplatz gemäß Strausberger Spielplatzsatzung vorgesehen.

4.5 Verkehr

Infolge der Neubebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die in diesem Zusammenhang auftretenden Fragestellungen wurde zur Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplans ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.⁶⁰

Hierbei wurden die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt, um eine Aussage zur Verträglichkeit bzw. Machbarkeit des Vorhabens zu treffen (»äußere Erschließung«). Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an die Dimensionierung und Befahrbarkeit der geplanten Verkehrsanlagen sowie der Verkehrsorganisation auf dem Grundstück geprüft (»innere Erschließung«).

Als Grundlage für die gutachterliche Bewertung wurde neben der Analyse der Bestandssituation der Verkehrswege auch eine Zählung durchgeführt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kelmstraße und den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Kelmstraße. Auf der Friedrich-Ebert-Straße wurde im Bestand ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr DTV_W von 1.500 Kfz/24 h mit einem SV-Anteil von rund 1 %, in der Kelmstraße ein DTV_W von 100 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von rund 2 % ermittelt. Durch das geplante Vorhaben wurde auf der Grundlage der getroffenen Annahmen ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 160 Kfz-Fahrten durch die Bewohner:innen, Besucher:innen und den Wirtschaftsverkehr veranschlagt. Für die Spitzenstunde wurden dabei 44 Fahrten ermittelt.

⁶⁰ Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Anlagenband, 20. April 2022 HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH

Für die Prüfung der Auswirkungen auf den Verkehrsablauf wurden die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) und mittlere Wartezeiten der HBS-Bewertung für den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Str. / Kelmstr. ermittelt. *„Die Untersuchung und Verkehrsbeobachtungen zeigen, dass am Knotenpunkt ein stabiler Verkehrszustand besteht und noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind. Die Verkehrsqualität wird im Planfall unverändert bleiben. Das Bauvorhaben wird also (nur) einen äußerst geringen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen und damit auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsanlagen im nachgelagerten Straßennetz haben. Die bestehende Verkehrssituation wird sich bei Realisierung des Vorhabens nicht im relevanten Maß ändern. Art und Ausmaß von bereits vorhandenen Defiziten werden durch die Entwicklung des Plangebiets nicht zunehmen. Da außerdem für die Bemessungsverkehrsstärke ein Maximalansatz zugrunde gelegt wurde, gelten die Aussagen zur Leistungsfähigkeit auch für abweichende Verkehrssituationen.“*⁶¹

Zudem wird im Gutachten darauf verwiesen, dass das Büro Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Strausberg im Jahr 2018 eine Prüfung der Verträglichkeit von Wohnungsbauvorhaben für das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz vorgenommen hat. Hier hatte sich gezeigt, dass auch der übergeordnete Knotenpunkt Berliner Str. / Elisabethstr. - Friedrich-Ebert-Str., der für den Abfluss der Verkehre aus dem Plangebiet eine Relevanz aufweist, ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch das Bauvorhaben unterstellte Verkehrsaufkommen äußerst gering ist und dadurch keinen relevanten Einfluss auf den bestehenden Verkehrsablauf im übergeordneten Straßenabschnitt bzw. im nachgelagerten Straßennetz haben wird. Es sind keine besonderen verkehrstechnischen Maßnahmen hinsichtlich der Kapazität erforderlich.

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan wurde die Innere Erschließung (Stellplätze, Feuerwehrezufahrt, Ver- und Entsorgung) des geplanten Bauvorhabens zum aktuellen Planungsstand geprüft. Insgesamt wurde bestätigt, dass die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Bauvorhabens und der Verkehrsflächen auf dem Grundstück mit seinen besonderen Voraussetzungen vorhanden sind. Für den Bebauungsplan ist dies insofern relevant, als dass hiermit bestätigt wird, dass die Planung auch vollziehbar ist.

Nach der Entwurfsfassung vom Juli 2022 wurde zusätzlich eine kleinräumige Verkehrsstudie bearbeitet.⁶² Diese hatte das Ziel, im Sinne einer Vorplanung die Verkehrsabläufe auf der Kelmstraße nachzuweisen, da es sich hier im Bestand um eine Sackgasse ohne öffentliche Wendemöglichkeit handelt.

In Abstimmung mit dem Tiefbau-/Grünflächenamt der Stadt Strausberg wurde die Variante 3a favorisiert und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Vorgesehen ist nunmehr ein Umbau des westlichen Endpunktes der Kelmstraße/Anschluss Berliner Straße dergestalt, dass eine Dreipunktwendung für öffentliche Verkehre einschließlich für Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht wird und damit ein bestehendes Defizit im Verkehrsablauf aufgrund der durch das Vorhaben ansteigenden Verkehrsmengen behoben wird. Die Maßnahme erfolgt ausschließlich auf bereits gewidmeten, öffentlichen Verkehrsflächen, eine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht. Bei dem Umbau handelt sich um eine bauliche Verbesserung und Korrektur des Verkehrsablaufs in der Kelmstraße, nicht jedoch um eine erstmalige Herstellung von Erschließungsflächen im Sinne des § 125 BauGB. Zu der

⁶¹ s.o., Seite 10

⁶² HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Öffentliche Wendemöglichkeiten am westlichen Ende der Kelmstraße, abgestimmte Variante 3a vom 22.03.2023

Straßenbahnlinie werden ausreichend Abstände eingehalten und durch eine Entwässerungsmulde gesichert. Eine Sicherung und Kostenübernahme erfolgt außerhalb des Bebauungsplans über den städtebaulichen Vertrag.

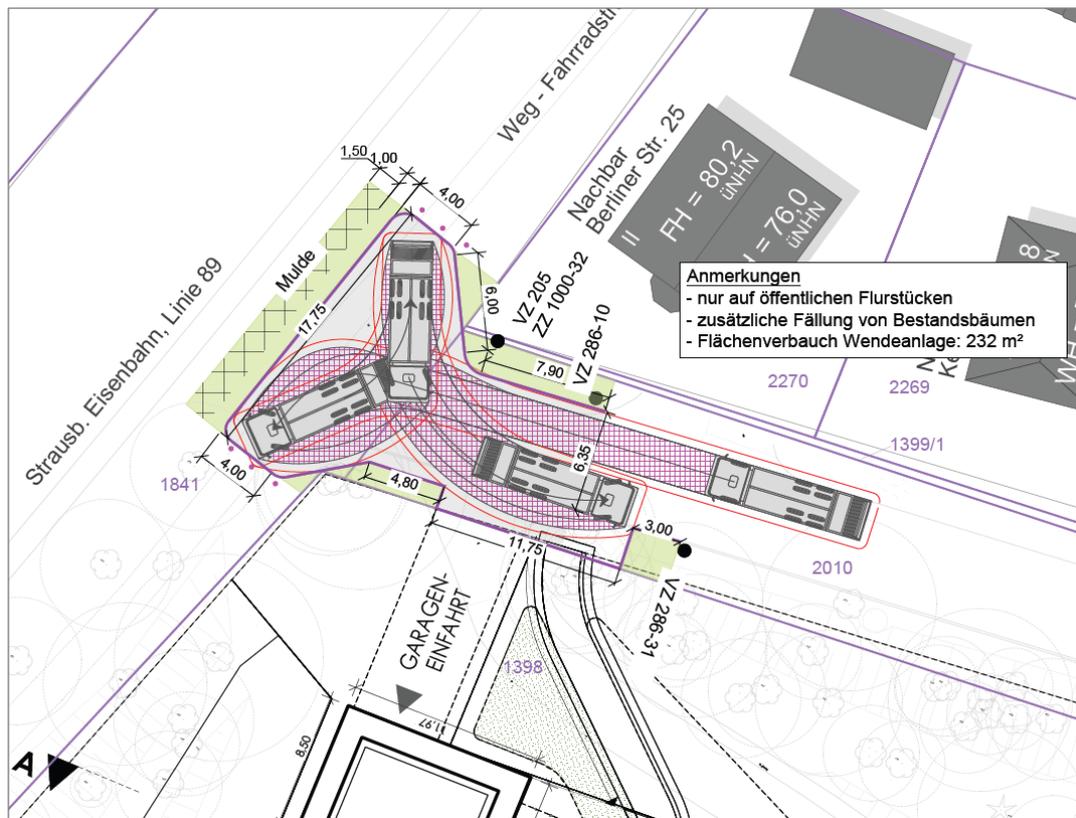


Abbildung 5: HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Öffentliche Wendemöglichkeiten am westlichen Ende der Kelmstraße, abgestimmte Variante 3a vom 22.03.2023

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Medien Strom, Wasser und Abwasser sind für die geplanten Nutzungen ausreichend vorhanden und liegen in der Kelmstraße an. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen entsprechende Abstimmungen

Die Löschwasserversorgung ist im Grundsatz über die Trinkwasserleitungen sichergestellt. Dies wurde in der Stellungnahme des Fachgruppe Ordnung und Gewerbe der Stadt Strausberg mit Schreiben vom 10. November 2022 für eine Hydrantenkapazität von 192 m³/h über zwei Stunden bestätigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden bereits die Anforderungen an den Brandschutz für das derzeit zur Umsetzung vorgesehene Vorhaben (Feuerwehrezufahrt, Aufstellflächen, Löschwasseranbindung) abgestimmt und in der Planungskonkretisierung berücksichtigt. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Struktur kann es erforderlich werden bzw. sinnvoll sein, einen zusätzlichen Hydranten im Bereich der Kreuzung Berliner Straße/Kelmstraße an einem der beiden Leitungsstränge zu setzen, um unter einen Abstand von 100 m zwischen Hydrant und Wohngebäude zu kommen.

Die Abfallentsorgung des Landkreises erfolgt über den Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO). Die Anforderungen sind in der Abfallentsorgungssatzung geregelt. Sie betreffen in der Regel nicht den Bebauungsplan, sondern die Umsetzung der Planung. Dennoch muss der Bebauungsplan umsetzbar sein, so

dass hierfür ausreichend Flächen vorgehalten werden müssen und keine Widersprüche zu den geplanten Festsetzungen bestehen dürfen. Die Zufahrt zum Grundstück ist zugleich als Wendemöglichkeit zu nutzen. Hierfür erfolgten im Vorfeld Abstimmungen mit dem Entsorgungsbetrieb. Die zukünftige Ausführungsplanung sieht vor, dass die Müllabfuhr mittels Dreipunkt-Wendung über die Grundstückszufahrt wendet, dann rückwärts in die Garagenein-/ausfahrt stößt und damit direkt an dem vorgesehenen Müllraum (Abstand ca. 10 m, geringes Gefälle von maximal 3,3 %) die Tonnen abholen kann.

Ein Gasleitung 110 PE 1993 der EWE Netz GmbH schneidet nach den bestehenden Unterlagen das Plangebiet im nordwestlichen Bereich. In diesem Bereich bestehen einzelne Großbäume und eine Böschung, die eine wichtige Bedeutung für die Eingrünung des Plangebietes aufweisen. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen weisen Abstände von mindestens 6,5 m zu der Bestandsleitung auf und stehen damit nicht im Widerspruch zu diesem Bestand. Die EWE Netz GmbH plant eine Umverlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum, sofern dies erforderlich ist. Ein Leitungsrecht zur Belastung des Baugrundstückes ist nicht vorgesehen. Die Leitung wurde in ihrer ungefähren Lage als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Sollte bei einer Umsetzung des Bebauungsplans die Leitungsverlegung der EWE noch nicht erfolgt sein, so sind bei Arbeiten im Umfeld der Leitung die Vorgaben der EWE zu beachten.

4.7 Städtebauliche Flächenbilanz

Der Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet Aussagen über die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Waldflächen und Straßenverkehrsflächen. Die folgende Flächenbilanz dient lediglich der Übersicht der Flächengrößen.

	absolut in m ² Werte gerundet	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	6.452	60,7%
Verkehrsfläche Kelmstraße	339	3,2%
Wald	3.845	36,2%
Gesamtfläche	10.636	100,0%

5. Verfahren

5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

11. Februar 2021	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg"
3. März 2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
2. Februar 2021	Anfrage nach den Zielen der Landesplanung
22. März 2021 25. Februar 2021	Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft
9. August 2021 bis einschl. 20. August 2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 4. August 2021
17. August 2021	Anschreiben: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurfsstand vom 4. August 2021
10. August 2022	Anschreiben: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 29. Juli 2022
<i>Wird ergänzt</i>	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 17. Juli 2023
<i>Wird ergänzt</i>	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs vom 17. Juli 2023

5.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11. Februar 2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2, 30. Jahrgang vom 3. März 2021.

5.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL), Dienstsitz GL 5 in Frankfurt (Oder) und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG) wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu den Zielen der Raumordnung befragt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit den Schreiben vom 22. März 2021, 21. September 2021 und 1. September 2022 (GL) sowie vom 25. Februar 2021, 7. September 2021 und 30. September 2023 (RPG) bestätigt.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat der Landkreis Oderland-Spree bereits zu Ein-

zelaspekten eine Stellungnahme abgegeben, die für den Vorentwurf bereits teilweise berücksichtigt werden konnten. Im Einzelnen wurden folgende Anregungen benannt:

Zu der Planungsanzeige gab die **untere Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Märkisch Oderland** bereits Hinweise zum Aufstellungsverfahren:

Nach Einschätzung des Landkreises liegt der Geltungsbereich vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB, die Flurstücke 1398 und 2010 sind zudem Teil einer zusammenhängenden mit Wald bestockten Fläche. Auch die straßenseitigen Bereiche sind nicht nach § 34 BauGB zu bebauen.

Die Festsetzung der Flächen für das allgemeine Wohngebiet und für den Verkehr im künftigen Bebauungsplan dürfen nicht über die im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellten Flächen hinausgehen. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Zur Berliner Straße muss gemäß Darstellung im FNP ein bis zu 30 m breiter Grünstreifen eingehalten werden.

Hinsichtlich der geplanten Anzahl der Vollgeschosse wird eine Orientierung an der Umgebungsbebauung empfohlen. Für die geplanten 4 und 5 Vollgeschosse (ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss) fehlt es in der näheren Umgebung an Beispielen. Die Wohnbebauung an der Kelmstraße weist zwei Vollgeschosse auf, wobei das zweite Vollgeschoss bereits das Dachgeschoss darstellt. Das Hotel auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist dreigeschossig. Der an der Berliner Straße vorhandene Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen ist nicht prägend für die Bebauung in der Waldfläche. Auch stellt er einen Fremdkörper innerhalb der an der Berliner Straße vorhandenen Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung dar.

Die Hinweise wurden bei der Erstellung der Vorentwurfsfassung von der Stadt Strausberg zur Kenntnis genommen und geprüft. Die vollständige Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB wird im weiteren Verfahren und bei der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt jedoch nur die Grundzüge der baulichen Nutzung, hier: eine Wohnbaufläche dar, die aufgrund der Planunterlage und Darstellungssystematik nicht flächenscharf sein kann. Die im FNP dargestellte Fläche beinhaltet in seiner Intention unzweifelhaft die Abgrabungsfläche. Es gibt keinen sinnvollen Grund anzunehmen, dass statt der vorgenutzten Abgrabungsfläche stattdessen beabsichtigt war, den intakten Wald der Weinberge mit einer Wohnbaufläche zu überplanen. Insofern ist es nicht möglich, genaue Abstände im Maßstab 1:10.000 (1 cm = 100 m, Strichstärke der Umgrenzung von Flächen entspricht bereits etwa 5-10m) auf die Planungsebene des Bebauungsplans hochzuskalieren. Die Gesamtgröße der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entspricht der festzusetzenden Fläche im vorgesehenen Bebauungsplan (vgl. auch Punkt 1.5.4). Bezüglich der Höhe und Dichte der geplanten Bebauung soll die Einzigartigkeit des Standortes sowie der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch bauliche Verdichtung berücksichtigt werden (vgl. hierzu Punkt 1.6).

Die **untere Naturschutzbehörde** benennt bereits zur Planungsanzeige Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Flächenschutz

Der Geltungsbereich des BP liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Die vorliegende Planung steht im Widerspruch zur Rechtsverordnung des benannten Schutzgebietes. Im Verfahren ist über die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzielen des LSG durch den Verordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden. Wird die Rechtsverordnung über ein LSG geändert um eine Regelung zu ergänzen, die die Nichtgeltung einzelner Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans regelt, für die eine bauliche oder sonstige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll hat der Verordnungsgeber den Darstellungen oder Festsetzungen zuzustimmen (Zustimmungsverfahren).

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt ist im Regelfall das MLUL (obere Naturschutzbehörde) als Verordnungsgeber zuständig.

Biotopschutz / Artenschutz

Im Zuge der Planaufstellung ist zu überprüfen, ob Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sowie des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind.

Gemäß der durchgeführten artenschutzfachlichen Potenzialanalyse können Potenziale zum Vorkommen der Artengruppe Brutvögel, Fledermäuse sowie Schmetterlinge nicht ausgeschlossen werden. Vorkommen xylobionte Käfer können aufgrund fehlender Brutbäume ausgeschlossen werden. Die Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Mollusken wurden nicht betrachtet. Aufgrund des Fehlens von Gewässern können die Artengruppen Libellen und Mollusken ausgeschlossen werden. Aufgrund der im angrenzenden Bereich befindlichen Gewässer kann nicht ausgeschlossen werden, dass Amphibien die Waldstrukturen als Sommer- und Winterquartiere nutzen. Auch ein Vorkommen von Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden.

Gesetzlicher Biotopschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist eine Biotoptypenkartierung gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung im Land Brandenburg durchzuführen. Ermittelte Biotoptypen sind in einer lesbaren Karte/Luftbild (Maßstab 1:5.000 oder detaillierter) abzugrenzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind als solches zu kennzeichnen.

Sollten gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein sind Maßnahmen zu deren Schutz vor Zerstörung oder Beeinträchtigungen festzusetzen. Für den Fall, dass eine Zerstörung oder Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann, ist die Alternativlosigkeit zu begründen und es sind fachlich geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten und festzusetzen.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Zuge der Planaufstellung sind Vorkommen besonders geschützter Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes fachgutachterlich zu ermitteln. Es wurden durch die UNB die zu berücksichtigenden Artengruppen (Brutvögel, Reptilien, Amphibien) und Untersuchungsstandards im Einzelnen aufgeführt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse sind gutachterlich fachlich geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und im Bebauungs-

plan festzusetzen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie die daraus resultierenden Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen.

Sollten im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen andere besonders geschützte Tierarten oder Artengruppen (z.B. Libellen, Schmetterlinge, Mollusken, Käfer, Ameisen u.s.w.) festgestellt werden ist der Untersuchungsumfang in Abstimmung mit der UNB zu erweitern.

Eingriffsregelung

Mit dem hier aufzustellenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Verfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, d.h. in der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es werden im Einzelnen die Anforderungen an die Ermittlung, Berücksichtigung und Dokumentierung aufgeführt, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die **untere Wasserbehörde** stellt aus wasserwirtschaftlicher Sicht klar, dass unter Bezugnahme auf § 54 Abs. 4 BbgWG anzustreben ist, dass sämtliches Niederschlagswasser innerhalb des B-Plangebietes zur Versickerung gebracht werden sollte.

Die durch die untere Naturschutzbehörde und die untere Wasserbehörde benannten Aspekte wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das **Wirtschaftsamt** im Landkreis stimmt der Planungsabsicht der Stadt Strausberg zu.

Zusätzlich zu der Planungsanzeige wurde eine gezielte Vorbeteiligung der **unteren Forstbehörde** durchgeführt und um eine Stellungnahme zu der vorgesehenen Waldumwandlung gebeten. Mit Schreiben vom 11. November 2020 und vom 22. Juni 2021 hat der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Untere Forstbehörde) festgestellt, dass das gesamte Grundstück als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen ist und bei der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung entsprechende Kompensationen zu leisten sind. Zudem wurden Bedenken gegenüber einer Anspruchnahme des Bereichs mit der Funktion als Erosionsschutzwald als auch Bedenken zu der Nähe der Bebauung im Bereich parallel zur Berliner Straße geäußert, die im weiteren Verfahren gelöst werden konnten.

5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach dem Aufstellungsbeschluss und im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Oktober 2020 eine Initiative über openpetition.de außerhalb des formellen Beteiligungsverfahrens. In der dort aufgeführten Petition wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit der Begründung gefordert, dass das Wohnungsbauvorhaben einen steigenden Wasserbedarf, einen sinkenden Grundwasserspiegel, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, eine steigende Verkehrs- und Abgasbelastung und eine erhöhte Lärmbelastung hervorrufen würde. Insgesamt wurden hierfür 1.385 Unterschriften (957 aus Strausberg) digital gesammelt. Es lagen zu diesem Zeitpunkt keine qualifizierten Informationen zu dem Projekt und dessen Auswirkungen vor. Die Stadtverordneten wurden direkt angeschrieben, sie stimmten der Initiative mit großer Mehrheit nicht zu. Neben der Initiative erfolgte auch eine Stellungnahme eines Bürgers vom 23.11.2020. Der Bürger betont hier, dass das Wäldchen der

Weinberge eine grüne Lunge inmitten der Stadt ist und der Erholung dient und er eine verantwortungsbewusste Behandlung der Stadtverordneten wünscht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand pandemiebedingt nicht als öffentliche Veranstaltung, sondern im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt. In der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 20.08.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung und Begründung, Stand: 04.08.2021) sowie die Präsentation einer städtebaulichen Idee im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, während folgender Zeiten:

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

öffentlich zu Einsichtnahme ausgelegt.

Zu diesen Zeiten konnten vor Ort Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen, Fragen beantwortet und die Planung erörtert werden. Darüber hinaus konnten Stellungnahmen auch per Post, Fax oder E-Mail eingereicht werden. Die Unterlagen wurden dabei in einem separaten Raum im Gebäude der Stadtverwaltung zugänglich gemacht. Dieser Raum konnte aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge durch die Bürgerinnen und Bürger nur einzeln betreten werden. Zur persönlichen Einsichtnahme der Unterlagen wurde um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung gebeten.

Zudem wurde darum gebeten, vorzugsweise die digitalen Möglichkeiten der Beteiligung zu nutzen. Die Unterlagen wurden während der Auslegung zusätzlich im Internet unter folgenden Adressen einsehbar: www.stadt-strausberg.de > *Bauen & Gewerbe* > *Aktuelles* > *Beteiligungen* und im Landesportal unter <https://blp.brandenburg.de>.

Die Bekanntmachung erfolgte gemäß Hauptsatzung der Stadt Strausberg im Amtsblatt Nr. 6, 30. Jahrgang vom 14. Juli 2021.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben

5.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden

Mit Anschreiben vom 17. August 2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Hierzu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Stand vom 4. August 2021 sowie die Präsentation einer städtebaulichen Idee zur Verfügung gestellt.

Der Vorentwurf dient im Wesentlichen der Sammlung und Abstimmung von planungsrelevanten Informationen. Hilfreiche Informationen erfolgten teilweise bereits über die Stellungnahme des Landkreises im Rahmen der Planungsanzeige. Mit einzelnen Behörden wurde zudem der spezifisch erforderliche Untersuchungsumfang bereits im Vorfeld abgestimmt.

Mit dem Vorentwurf wurden bewusst bereits einzelne wesentliche Aspekte insbesondere zum Umweltschutz und zum Forstrecht parallel begonnen und bearbeitet und mit Zwischenergebnissen belegt, um bereits in den städtebaulichen Entwurf einfließen zu können und um eine zielgenauere Abstimmung mit den zuständigen

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu erhalten.

Insgesamt wurden 47 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden /Amtsverwaltungen angeschrieben.

Von insgesamt 35 Behörden und sonstigen Trägern sowie einer Nachbargemeinde wurden Stellungnahmen abgegeben. Hierbei waren die meisten Stellungnahmen zustimmend bzw. ohne jegliche Hinweise, Anregungen und Einwände. Wesentliche Stellungnahmen sind im Folgenden aufgeführt und wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt:

Städtebau und städtebauliche Dichte

Das Bauordnungsamt im Landkreis bezweifelt die Aussage, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebiets Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Vollgeschossen befindet. Wie bereits in der Stellungnahme zur Planungsanzeige ausgeführt, weist die Umgebungsbebauung zwei bis drei Vollgeschosse auf. Der an der Berliner Straße vorhandene Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen ist zudem nicht prägend für die Bebauung in der Waldfläche. Er stellt einen Fremdkörper innerhalb der an der Berliner Straße vorhandenen Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung dar. Die Begründung zum Vorentwurf ist zudem hinsichtlich der Annahme zu korrigieren, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Umfeld nicht nach dem Vorhaben am Weinberg richtet, da es sich um einen atypischen Einzelfall handeln wird. Diese Annahme ist nach Einschätzung des Bauordnungsamtes nicht korrekt. Bei der Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Vollgeschossen, die etwa 30 bis 50 Wohneinheiten aufnehmen, handelt es sich nicht um einen atypischen Einzelfall. Nach Ausführung des Vorhabens wird es die Zulässigkeit von Vorhaben in der näheren Umgebung nach § 34 BauGB prägen. Die Annahme, dass die geplanten sechs Mehrfamilienhäuser als „Fremdkörper“ einzuordnen wären, ist schon auf Grund ihrer Anzahl nicht gegeben.

Umgang mit Stellungnahme: Das angesprochene Gebäude hat lediglich vier Wohngeschosse zzgl. Dachgeschoss (herausragendes Kellergeschoss steht vermutlich weniger als 1,4 m aus der Geländeoberfläche heraus) und befindet sich in der Friedrich-Ebert-Straße 99d in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet. Die Einschätzung, dass die Gebäude im Geschosswohnungsbau im Umfeld von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden als Einzelfälle und damit als „Fremdkörper“ angesehen werden und damit für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB nicht maßstabbildend sind, wird geteilt. Mit den Erläuterungen in der Begründung soll lediglich dargelegt werden, dass größere Wohngebäude bereits in der näheren Umgebung bestehen.

Die Einschätzung zur Prägung der Umgebung wird zur Kenntnis genommen, jedoch fachlich nicht geteilt. Es handelt sich um sechs Gebäude, die jedoch alle baulich miteinander durch das Garagengeschoss verbunden sind und daher eine Einheit und eine sogenannte Sonderbauform darstellen. Es wurde in der Begründung zum Vorentwurf ausgeführt, dass entgegen der Bebauungen im Umfeld durch die Lage zwischen größeren Gehölzgruppen und Wald der direkte Bebauungszusammenhang nicht besteht und es sich aufgrund der spezifischen Situation in einer Abgrabungsfläche um einen atypischen Einzelfall (keine straßenseitige Bebauung vorgesehen) handelt, der dann ebenso wie das viergeschossige Gebäude (zzgl. Dachgeschoss) in der Berliner Straße und das fünfgeschossige Gebäude in der Friedrich-Ebert-Straße (zzgl. Dachgeschoss) als „Fremdkörper eingestuft werden müssten. Die Lage der zusammenhängenden Sonderbauform auf dem Grundstück

und in der Topografie ist einzigartig und nicht reproduzierbar.

Die Einschätzung der zuständigen Fachbehörde wird dennoch berücksichtigt, um die Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung auch im Falle einer Prägung auf das Umfeld in die Abwägung einzustellen. Es wird deshalb im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass die Bebauung Vorbildwirkung für angrenzende bestehende Baugebiete haben könnte. Eine Prägung und Ausweitung in den Naturraum ist planungsrechtlich weiterhin unzulässig. Die Kelmstraße stellt eine bauliche Zäsur dar die dazu führt, dass eine Vorbildwirkung auf die nördliche Straßenseite ausgeschlossen werden kann. Die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte sind hier sehr homogen und weichen deutlich von denen südlich der Kelmstraße ab. Bei einem „sich Einfügen“ müsste u.a. auch die Lage der Bebauung auf dem Grundstück berücksichtigt werden mit einem waldartigen Vorgartenbereich von mindestens 13-15 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche. Dies erscheint für die Grundstücke nördlich der Kelmstraße ebenfalls ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf die nähere Umgebung könnten deshalb insbesondere das östlich angrenzende Grundstück (ehemaliges Hotel Süd) betreffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans nach dem Vorentwurf (Reduzierung eines der Gebäude um ein Geschoss) weisen die zwei straßenseitigen sowie die zwei direkt dahinterliegenden Baukörper des Plangebietes jetzt drei mögliche Wohngeschosse zzgl. Staffelgeschoss sowie ein Garagengeschosse/Tiefgaragengeschoss auf. Wenn die Bebauung prägend im Sinne des § 34 BauGB wirkt, so könnten östlich angrenzend ebenfalls vergleichbare Kubaturen entstehen. Die Lage einer derartigen Bebauung müsste ebenfalls die Typologie aufnehmen und deutlich zurückversetzt von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssten eingehalten werden. Weiträumig ist das Gebiet geprägt durch sehr unterschiedliche Wohnbebauung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten.

Das Bauordnungsamt regt zudem an, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 nicht zu überschreiten. Auf Grund der sensiblen Lage des Plangebiets innerhalb einer Waldfläche und im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet sollte von einer Bodenversiegelung über dem nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Höchstmaß abgesehen werden.

Umgang mit Stellungnahme: Der Anregung wird im Grundsatz vollumfänglich gefolgt. In der Begründung wird erläutert, dass die erhöhte GRZ daher rührt, dass das Garagengeschoss aufgrund der topografischen Situation voraussichtlich vollständig in die sogenannte Erst-GRZ, d.h. als Hauptanlage angerechnet werden muss. Betrachtet man lediglich die geplanten Wohngebäude (deren Nutzfläche zusätzlich durch eine GFZ beschränkt wird), so entsteht eine rechnerische GRZ von lediglich ca. 0,25. Diese GRZ entspricht auch der geplanten Wirkung des Wohngebietes. Nach dem Vorentwurf wurde auf eine Verhältniszahl GRZ 0,5 umgestellt, ohne an der tatsächlichen Versieglungsmöglichkeit etwas zu verändern.

Auf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO ansonsten zulässige Überschreitung der Grundfläche kann dafür nämlich weitgehend verzichtet werden. Die in der Entwurfsfassung festgesetzte Gesamt-GRZ des Baugrundstücks einschließlich Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. liegt im Plangebiet nunmehr bei einer GRZ von 0,55 und damit unterhalb der in der BauNVO beabsichtigten, aufgrund des Bodenschutzes eingeführten Obergrenzen (WA GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit = GRZ II 0,6).

Die mögliche Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO

liegt damit innerhalb des verkleinerten Grundstücks (Baugrundstück ist lediglich ein Teil des katastermäßigen Grundstücks), niedriger als die BauNVO dies für Allgemeine Wohngebiete ermöglicht. Die übrigen 45 % des Baugrundstückes werden zudem weitgehend durch den Erhalt der Gehölzstrukturen über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Zudem werden zahlreiche ausgleichende Maßnahmen wie eine Dachbegrünung der Gebäude und des Garagengeschosses sowie eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt, so dass insgesamt der landschaftsbezogene Charakter erhalten bleibt und die umweltbezogenen Schutzgüter (insbesondere Boden, Wasser) ausreichend berücksichtigt werden können.

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB hat im Grundsatz keine Einwände gegen die geplante Wohnbauentwicklung, da damit auch eine Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Berliner Straße durch die zukünftigen Wohnungsnutzer verbunden sein kann. Gleichwohl wird die Entfernung des geplanten Wohnbaustandortes zum historischen Altstadtzentrum mit ca. 1,3 km Entfernung nicht als „fußläufige Entfernung“ gewertet. Es wird bei Wohnvorhaben empfohlen parallel zu prüfen, inwiefern im Zusammenhang des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein Konsens mit der städtebaulichen Ertüchtigung von Wohnraumpotentialen hinsichtlich nicht nur der fußläufigen Nahversorgung zum stationären Einzelhandel hergestellt werden kann. Eine Entfernungsdarstellung zu anderen Stadtbereichen sollte auf die fachgutachterlichen Einschätzungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verweisen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird aus Sicht der Fachgutachter unter „Fußläufigkeit“ überwiegend eine Entfernung zw. 500-800 Meter genannt

Umgang mit Stellungnahme: Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Einzelhandels für eine fußläufige Anbindung eine Entfernung von 500-800 Meter zugrunde gelegt wird. Inwieweit ein Fußweg von 15-20 Minuten (1.300 m) noch als fußläufige Entfernung bezeichnet und genutzt wird unterscheidet sich von der Art der zu erreichenden Angebote und bestehender Alternativen. Im vorliegenden Fall ist die unmittelbare Nähe von Nahversorgungsangeboten sowie die Lage an einem Haltestellenpunkt der Straßenbahn natürlich von größerer Belang und in der Begründung auch herausgestellt. Die Begründung wurde an dieser Stelle korrigiert. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Wohnungsbauentwicklung in integrierten und gut erreichbaren Lagen zu fördern.

Landschaftsschutzgebiet

Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Naturschutz im Landkreis Märkisch-Oderland verweist noch einmal auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Die vorliegende Planung steht damit im Widerspruch zur Rechtsverordnung des benannten Schutzgebietes. Im Verfahren ist über die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG durch den Ordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden. Wird die Rechtsverordnung über ein LSG geändert um eine Regelung zu ergänzen, die die Nichtgeltung einzelner Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans regelt, für die eine bauliche oder sonstige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll hat der Ordnungsgeber den Darstellungen oder Festsetzungen zuzustimmen (Zustimmungsverfahren).

Der Erlass des MLUL vom 22.09.2017 regelt für Bauleitpläne, wann ein

Zustimmungsverfahren beim MLUL als VO-Geber entbehrlich ist. Das hier zu planende Wohngebiet ist nicht vorhabenkonkret sondern stellt eine Angebotsplanung der Gemeinde dar. Somit ist gemäß Anlage 2 Punkt B des aufgeführten Erlasses zur Zuständigkeit davon auszugehen, dass es sich beim jetzt vorliegenden BP um eine Fallkonstellation handelt, in denen im Regelfall das MLUK (obere Naturschutzbehörde) als Verordnungsgeber zuständig ist.

Seitens des Planungsträgers ist eine Anfrage auf Zustimmung beim MLUK als Verordnungsgeber zu stellen. Die erforderlichen Unterlagen sind elektronisch beim Referat 44 Referat44@mlul.brandenburg.de einzureichen.

Umgang mit Stellungnahme: Der Antrag auf Zustimmung beim MLUK zur Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde am 16. März 2022 gestellt. In der Antwort des MLUK vom 27.04.2022 wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Für das weitere Verfahren nach Nr. 8 des Beschlusses des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 7-1./65 ist als nächster Schritt formal der Antrag auf Zustimmung beim MLUK zu stellen. Eine Entscheidung hierzu ergeht, nachdem den anerkannten Naturschutzverbänden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde (§ 36 Nr. 1 BbgNatSchAG).

Die Bestimmungen einer Genehmigungsentscheidung werden in die Begründung / Umweltbericht bzw. im Artenschutzkonzept aufgenommen.

Biotopschutz / Artenschutz / Eingriffsregelung

In der Vorentwurfsfassung waren die Untersuchungen/Kartierungen zum Artenschutz noch nicht abgeschlossen und die Bilanzierung und Benennung von konkreten Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft nach BauGB noch nicht erfolgt. Der Fachdienst Naturschutz (UNB) im Amt für Landwirtschaft und Umwelt verweist daher noch einmal auf seine Stellungnahme zur Planungsanzeige und auf die erforderliche Qualifizierung des Umweltberichtes. Im Zuge der Planaufstellung ist zu überprüfen, ob Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sowie des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung ist nicht möglich. Zudem sollte eine vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft nachgewiesen werden.

Umgang mit Stellungnahme: Im Rahmen der Biotopkartierung wurden bereits zum Vorentwurf keine geschützten Biotoptypen und keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Februar 2020 im Rahmen der Planungsanzeige wurden die artenschutzrechtlich-fachgutachterlichen, methodischen Untersuchungen im Spätsommer 2021 abgeschlossen. Die Ergebnisse des Untersuchungsberichtes sowie die fachgutachterlich als erforderlich formulierten bzw. zusätzlich empfohlenen Maßnahmen wurden in der Fortschreibung der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Dabei wurde ein multifunktionaler Ausgleich erreicht, der auch die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden zur Entwurfsfassung in den Umweltbericht eingearbeitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Fachdienst Wasserwirtschaft (UWB) im Amt für Landwirtschaft und Umwelt des Landkreises Märkisch-Oderland merkt an, dass ein Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für das Baugebiet im Vorfeld der Bauantragsstellung zur Prüfung der Zulässigkeit der Maßnahmen auf der Grundlage der wasserrechtlichen Regelungen des WHG und BbgWG mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.

Umgang mit Stellungnahme: Aufgrund der besonderen Situation im Plangebiet mit der Abgrabungsfläche und den seitlich und rückwärtig ansteigenden Hängen wurde eine Regenwasserkonzeption nicht erst im Zuge der Bauantragsstellung erarbeitet und abgestimmt, sondern bereits zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Diese dient im vorliegenden Fall dem Nachweis der Umsetzbarkeit einer vollständigen Niederschlagswasserverbringung auf dem Grundstück und damit dem Nachweis der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans.

Im Ergebnis weist das erstellte Entwässerungskonzept nach, dass die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet dezentral, durch den Einsatz von Rigolen, Mulden-Rigolen-Elementen und einer Retentionsebene (in der Überdeckung des Garagengeschosses) erfolgen kann und die geplante Bebauung somit keine nachteiligen Einflüsse auf den Wasserhaushalt bewirkt. Dabei wird auch das Verdunstungspotenzial von Gründächern auf den geplanten Wohngebäuden ausgenutzt.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden dürfen. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Umgang mit Stellungnahme: Mit der Bestandsabfrage der Leitungen wurde festgestellt, dass eine Gasleitung 110 PE der EWE Netz GmbH das Plangebiet und das private Grundstück im nordwestlichen Bereich schneidet. In diesem Bereich bestehen einzelne Großbäume und eine Böschung, die eine wichtige Bedeutung für die Eingrünung des Plangebietes aufweisen. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen weisen Abstände von mindestens ca. 6,5 m zu der Bestandsleitung auf und stehen damit nicht im Widerspruch zu diesem Bestand. Die vorgesehene Festsetzung einer Pflanzbindung ist jedoch nicht mit einem Leitungsrecht zur Belastung des Baugrundstückes vereinbar und daher nicht vorgesehen. In einer Vorabstimmung mit der EWE im Mai 2022 wurde eine Verlegung auf Kosten des Vorhabenträgers zugesichert.

Der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) stellt die Anforderungen an die Abfallentsorgung im Plangebiet dar, die im Plangebiet sicherzustellen sind. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung - AESMOL) in der jeweiligen gültigen Fassung benannt und werden in der

Stellungnahme im Detail aufgeführt. Sie betreffen u.a. die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit der Fahrzeuge sowie Anforderungen an die Mülltrennung und die Müllstandorte selber. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im Vorentwurf des Bebauungsplans die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung unter den vorher genannten gesetzlichen Vorschriften nicht ausreichend berücksichtigt sind. Insbesondere fehlende Wendemöglichkeiten verhindern in den jetzigen Unterlagen (Vorentwurf) eine haushaltsnahe- und grundstücksbezogene Entsorgung von Abfällen. Es bestehen daher erhebliche Bedenken zu den vorliegenden Planungen und die Forderung der Einarbeitung der vorher genannten Hinweise in eine zu korrigierende Planung.

Umgang mit Stellungnahme: Im Grundsatz betreffen die Hinweise zur Abfallentsorgung die Umsetzung der Planung, nicht jedoch den Bebauungsplan selber. Dennoch muss der Bebauungsplan umsetzbar sein, so dass hierfür ausreichend Flächen vorgehalten werden müssen und keine Widersprüche zu den geplanten Festsetzungen bestehen dürfen. Ein Wendehammer am Ende der Kelmstraße besteht nicht und ist durch die Stadt Strausberg nicht vorgesehen. Demnach ist die Zufahrt zum Grundstück – wie auch im Bestand - zugleich als Wendemöglichkeit zu nutzen. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde das Thema der Abfallentsorgung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der Außenraumgestaltung des Vorhabens geprüft. Vorgesehen ist, dass die Müllabfuhr mittels Dreipunkt-Wendung über die Grundstückszufahrt wendet, dann rückwärts in die Einfahrt stößt und dann damit direkt an dem vorgesehenen Müllraum die Tonnen abholen kann. Dies wurde durch entsprechende Zeichnungen belegt und mit der EMO im April 2022 abgestimmt. Eine Lösung für die Umsetzung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung ist damit grundsätzlich möglich, der Bebauungsplan umsetzbar.

Die Stadtwerke Strausberg GmbH weisen darauf hin, dass für die Wärmeversorgung Fernwärme gut in Frage kommt. Eine Erschließung ist von der Kelmstraße her in ausreichender Kapazität gegeben. Die Versorgung erfolgt vom BHKW Nord. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Medien verlaufen, es aber darauf zu achten ist, dass beim Herstellen der Baustellenzufahrten oder der Anliegerzufahrten die Fläche nicht zu stark verdichtet wird, da es sonst zur Quetschung der Medien kommen kann.

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise betreffen die Ausführung der Planung. Dem Vorhabenträger wird die Möglichkeit des Anschlusses an die Fernwärme mitgeteilt. In der Begründung wurde ergänzt, dass eine Möglichkeit der Fernwärmeversorgung besteht.

Seitens des Wasserverbandes Strausberg-Erkner bestehen zum vorgenannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die an das Plangebiet angrenzende Kelmstraße ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Über diese Anlagen kann der Trinkwasserbedarf des Plangebietes gedeckt und die Schmutzwasserableitung gesichert werden.

Von Seiten der E.DIS AG Netz SSG gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Im Rahmen der Netzinstandhaltung bzw. des Netzausbaus wird Interesse an einer eigenveranlassten Mitverlegung von Versorgungsanlagen (Mittel-/Niederspannungskabel) im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geäußert.

Deutsche Telekom Technik GmbH schreibt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zudem wird gewünscht, dass eine Festsetzung aufgenommen wird, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Die Belange der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH sind bei dem Verfahren nur berührt, sofern bei der Baumaßnahme gefährliche Abfälle anfallen. Für die Beurteilung, ob ein gefährlicher Abfall vorliegt, verweisen wir auf die "Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" des Landes Brandenburg.

Umgang mit Stellungnahmen: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber im Wesentlichen die Umsetzung der Planung. Es wird in der Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen stattfinden muss. In der Praxis ist dies auch regelmäßig der Fall. Im öffentlichen Straßenraum sind Festsetzungen zu Leitungsverläufen regelmäßig nicht erforderlich. Gefährliche Abfälle sind nach derzeitigem Stand der Planung aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufschüttungen u.a. mit Ziegelresten etc. wurden jedoch festgestellt. Sollten dennoch gefährliche Abfälle anfallen, so gelten die gesetzlichen Regelungen.

Kampfmittel, sonstige Bodenbelastungen

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung verweist darauf, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Behörde im Landkreis, ob sich die Fläche auf der „Kampfmittelverdachtsflächenkarte“ befindet, wurde zum Vorentwurf nicht abgegeben. Der Hinweis zur Notwendigkeit der Vorlage einer Munitionsfreigabebescheinigung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Waldeigenschaft

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Strausberg schreibt in seiner Stellungnahme, dass nach Sichtung der eingereichten Unterlagen und einer erfolgten Abwägung der Interessenlage die untere Forstbehörde dem Bebauungsplans Nr. 65/20 "Am Weinberg" unter Berücksichtigung und Einarbeitung der Auflagen zustimmt: Die Schaffung von Wohnraum im Strausberger Stadtgebiet ist grundsätzlich ein öffentlicher Belang von hoher Priorität. Wenn es um Waldverlust geht, muss aber eine sehr genaue Abwägung der Interessenlage erfolgen. Hilfreich und in der Entscheidungsfindung von besonderer Bedeutung ist die Historie und bisherige Nutzung der jetzigen Waldfläche. Der Planungsbereich lag ursprünglich außerhalb des Waldes unweit des ehemaligen "Hotel Süd". In der Vergangenheit wurde hier Erdreich abgetragen, vermutlich zur Sand- oder Kiesgewinnung. Später wurde wieder Erdreich, dessen Herkunft uns nicht bekannt ist, aufgehäuft. Über viele Jahre hat sich diese Fläche unbeobachtet über Sukzession bewaldet und ist jetzt Wald im Sinne des LWaldG.

Unstrittig ist, dass hier ein Stück "Grün" in der Stadt Strausberg überplant wird, welches in seiner Ausdehnung und Lage eine Besonderheit in der Stadt Strausberg darstellt. Aus Sicht der unteren Forstbehörde wird nun nach mehreren Ortsterminen und Nachbesserungen in den Planungsunterlagen dem vorliegenden Planungsentwurf unter Beachtung folgender Auflagen zugestimmt.

- *Trotz korrigierten Lageplanes, sollte im Bereich Haus 5 und 6 ein größerer Abstand zur Hangkante an der Ostseite eingehalten werden, um ein Abrutschen von Erdreich und damit einhergehend die Standsicherheit des Bewuchses nicht zu gefährden. Alternativ sind bautechnische Maßnahmen nach dem Stand der Technik umzusetzen.*
- *Die Sicherung und der Schutz des umliegenden Baumbestandes, auch wenn die Baumrestbestände später kein Wald im Sinne des LWaldG mehr sind, sollten im B- Plan bzw. in einer eigenen Satzung festgeschrieben werden.*
- *Eine Erweiterung der Bebauung, über die Grenzen des im jetzigen Vorentwurf des Lageplans hinausgehend, wird jetzt und in Zukunft ausgeschlossen.*
- *Klärung der Kostenübernahme zukünftiger Verkehrssicherungsarbeiten am umliegenden Baumbestand.*
- *Nachweis entsprechender Ausgleichsflächen*

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zu einer Waldumwandlung wurden zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden mit der Entwurfsfassung folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Hangkante an den Häusern 5 und 6 wird über technische Maßnahmen stabilisiert.
- Die Gehölzbestände, die nicht mehr Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind, werden durch Erhaltungsbindungen im B-Plan gesichert. Ebenso werden für den im Bebauungsplan einbezogenen Waldbereich Maßnahmen zu Strukturverbesserungen, z.B. eine Unterpflanzung mit Sträuchern in bestimmten Qualitäten definiert.
- Eine Erweiterung der Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft ausgeschlossen.
- Die Kostenübernahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.
- in der ergänzenden Stellungnahme der Forstbehörde wird der Kompensationsfaktor mit 1:2,75 festgelegt (vgl. E-Mail vom 29.11.2021). Für diesen Kompensationsfaktor werden entsprechende Aufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit der unteren Forstbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.

Umwelt, Grundsätze, Allgemeines

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat grundsätzliche Bedenken gegen die Entwicklung des Standortes und äußert die im folgenden aufgeführten Bedenken:

Das Vorhaben ist im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“, im bauplanerischen Außenbereich und in einem besonders schützenswerten Restwald im Siedlungsgebiet geplant. Dem Vorhaben widerspricht die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche ist im FNP (1997) als Wald ausgewiesen), des Landschaftsplanes sowie den Belangen von Natur und

Landschaft.

Umgang mit Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich – wie ein Großteil der Siedlungsfläche von Strausberg - im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Mit dem Flächennutzungsplan erfolgte bereits eine Abwägung dieser Belange und es wurde dort – anders als in der Stellungnahme angegeben – im Ergebnis eine Wohnbaufläche dargestellt, da es sich bei der Abgrabungsfläche des vorliegenden Bebauungsplans um eine vorgenutzte Fläche mit eigener Spezifik handelt. Der Landschaftsplan besitzt hingegen keine eigene Verbindlichkeit und wurde in der Abwägung unterschiedlicher Belange weitgehend in den FNP übernommen, jedoch nicht bezüglich der Darstellung für das vorliegende Plangebiet. Es wird ein Antrag auf Zustimmung im Landschaftsschutzgebiet bei der zuständigen Behörde gestellt.

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- *der Schaffung und Sicherung eines gesunden Stadtklimas, für die der Erhalt von Grün-, insb. Waldflächen unerlässlich sind*
- *den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes*
- *dem Erhalt des Ortsbildes*
- *das vorrangige Erhalten von innerstädtischen Grünflächen*
- *den Artenschutzbelangen, insb. dem Erhalt von Lebensraum vieler geschützter Arten*
- *die " Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" die die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgas neutralen Deutschland beschreibt*

Umgang mit Stellungnahme: Jede städtebauliche Entwicklung und jedes Bauvorhaben ist grundsätzlich vielschichtig zu beurteilen und hat positive wie auch negative Effekte auf die Umwelt und auf eine nachhaltige Stadtentwicklung. Dabei ist das grundsätzliche Ziel der Schaffung von Wohnraum ein bedeutender Belang auch in der Stadt Strausberg. Insofern ist das Vorhaben konkret bezüglich seiner Auswirkungen und auch in Abwägung zu Vorhaben auf alternativen Standorten zu beurteilen. Aufgrund der Lage und der Ausprägung des Vorhabens wird es von der Stadt Strausberg im Ergebnis als verträglich und im Sinne der Stadtentwicklung als wünschenswert angesehen. Für eine nachhaltige Entwicklung sprechen insbesondere folgende Aspekte:

- Die Auswirkungen auf das Stadtklima werden u.a. durch die Festsetzung von Dachbegrünung, durch Fassadengestaltung und durch eine vollständige, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung/ Versickerung) bestmöglich reduziert.
- Die Nutzung eines innerstädtischen Wohnbaupotenzials hilft, eine Zersiedelung und damit verbundene zusätzliche Verkehrsflüsse in den Randbezirken bzw. außerhalb des Siedlungskörpers zu vermeiden.
- Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen bzw. Rechnung getragen (es wird ein vollständiger Ausgleich geschaffen).
- Das Ortsbild wird zwar durch die Bebauung kleinräumig verändert, jedoch bleiben maßgeblich kulissenwirksame Vegetationsstrukturen erhalten bzw. werden durch ergänzende Pflanzungen gestärkt, um die neue Bebauung

bestmöglich in das vorhandene Ortsbild zu integrieren.

- Die Bebauung des Grundstücks ist bereits im FNP vorgesehen und argumentiert.
- Ein Großteil des Weinberg-Waldes bleibt erhalten und für die öffentliche Erholung zugänglich. Eine infrastrukturelle Aufwertung zur Verbesserung der Erholungsfunktion wird v. a. gegenüber den artenschutzfachlichen Belangen (Lebensraumfunktion) geprüft.
- Den Artenschutzbelangen wird auf Basis eines faunistischen Fachgutachtens in Form verschiedener Maßnahmen plangebietsintern sowie auch -extern Rechnung getragen. Individuenverluste werden durch entsprechende Maßnahmen sicherungen vermieden, Lebensraumverluste vorwiegend plangebietsintern ausgeglichen.

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- *dem Leitbild der Stadt Strausberg: "... Strausberg schützt die natürlichen Lebensräume ..."*
- *den Zielstellungen des in Strausberg gegründeten Ausschusses für Klima und Umwelt, der Taskforce Straussee und der Beschlussvorlage der "Nachhaltigkeit"*
- *der Lokalen Agenda:*

Aus ihr geht hervor, dass u.a.:

S. 13: Zur Anpassung an den Klimawandel die natürlichen, für das Mikroklima günstigen Bedingungen von Strausberg (Lage in weiträumigen Wald- und Seengebiet, noch unbebaute Flächen im Stadtgebiet, z.B. in Senken und an Fließten) bei der Stadtgestaltung genutzt und erhalten werden müssen. Im Rahmen der Stadtentwicklung ist darauf zu achten, wichtige Freiflächenstrukturen zu erhalten und zu vernetzen. Die Steuerungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend zu nutzen.

Die innerstädtischen Park- und Waldbereiche, die städtebaulich bedeutsamen Grünflächen und -bereiche sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Den Belastungen durch sommerliche Hitzeperioden muss durch die Freihaltung von Frischluft bildenden Bereichen in der Bebauung entgegengewirkt werden.

Teil II: Agenda-Dokument Ziele bis 2030– Auszüge - aus Einführung (S.3)

Strausberg schützt die natürlichen Lebensräume...

Zitate aus den einzelnen Handlungsfeldern:

3.2 Energie, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

S. 11: Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Strausberg (u.a. Wohnungsbau, Verkehrsplanung, Gestaltung von Freiflächen und Stadtgrün) sind Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen (z.B. baulicher Kälte- und Wärmeschutz, innerstädtische Frischluftschneisen, Auswirkungen extremer Wetterlagen).

Anpassung an den Klimawandel

S. 12: Bei hochsommerlichen Wetterlagen leisten die Straßen mit Bäumen und Begleitgrün einen wichtigen Beitrag zur Durchlüftung der Stadt, so dass

gesundheitsgefährdendem Hitzestau entgegengewirkt wird.

3.4 Mobilität

S. 18: Das Stadtgebiet ist von Staub und Verkehrslärm zu entlasten...

3.7 Natur- und Landschaftsschutz

S. 29: Bodenversiegelungen verringern, Böden entsiegeln und Bodenverunreinigungen vermeiden

S. 30: Grün- und Freiflächen wirken als Klimaausgleichsflächen und bieten einer Vielzahl an Tieren und Pflanzen Lebensraum

S. 32: Zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Grün- und Freiflächen wird eine Freiraumentwicklungskonzeption für das Stadtgebiet in naher Zukunft erarbeitet. Gegenstand sollen vor allem die öffentlichen Räume sein. Gemeint sind nicht nur die öffentlichen Grünflächen und Freiraumanlagen einschließlich z.B. Sport- und Spielareale sowie Platz- und Straßenräume; gemeint sind auch naturnahe Wald- und Wiesenflächen – insbesondere dann, wenn diese für die Erholung der Bevölkerung von Bedeutung sind.

Umgang mit Stellungnahme:

Das Leitbild und die Lokale Agenda sind weiterhin eine wichtige Planungsgrundlage für die Stadt, die es zu beachten gilt. Der Weinberg als innerstädtische Grün- und Erholungsfläche bleibt in seiner Ausprägung und Funktion erhalten. Dies ist unstrittig. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich aber um eine durch Kies- oder Sandabbau vorgenutzte Abgrabungsfläche mit teilweise bereits bestehenden Versiegelungen, die sich deutlich vom Rest des Waldes am Weinberg unterscheidet und deshalb bereits im Flächennutzungsplan in die Baufächendarstellung aufgenommen wurde. Dies beschreibt nach wie vor die Zielstellung am Standort. Es handelt sich daher um Bauerwartungsland.

Das Projekt wurde in Ausschüssen vorgestellt und von diesen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit Mehrheit befürwortet. Es wird hier kein Widerspruch zu den in der Stellungnahme benannten Zielen des Leitbildes und der Agenda gesehen. Hierbei ist zu beachten, dass Nachhaltigkeitsziele immer in Abwägung zueinander zu bewerten und anzuwenden sind. So sind beispielsweise in der zitierten Lokalen Agenda 2030 als Nachhaltigkeitsziele ebenfalls formuliert:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Strausberg,
- Schaffung eines den individuellen Bedürfnissen entsprechenden Angebotes an bezahlbarem, barrierearmem Mietwohnraums für alle Generationen,
- Bereitstellung von der Nachfrage entsprechenden Flächen für den Eigenheim- und den Mietwohnungsbau,
- Vorrang der Innenentwicklung, insbesondere auf innerstädtischen Konversions- und Brachflächen.

Zudem bestehen im konkreten Projekt zahlreiche Maßnahmen, die auch die Nachhaltigkeit des Standortes unterstützen:

- Im Planverfahren wurde fachgutachterlich nachgewiesen, dass eine vollständige Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes möglich ist. Dabei wird eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation vermieden und stattdessen die örtliche Grundwasserneubildung erhalten.
- Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Senke oder an einem Fließ.

- Die charakteristische Frei- und Erholungswaldfläche „Weinberge“ bleibt erhalten. Eine Vernetzung der „Weinberge“ mit anderen Grünflächen im Umfeld ist weiterhin möglich.
- Der Bebauungsplan sichert über verschiedene Festsetzungen (Dachbegrünung, Garagen-Überdeckung, Erhalt von Wald und Flächen für Anpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen) einen hohen klimawirksamen Grünflächenanteil im Plangebiet, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das städtische Klima zu erwarten sind.

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- *den Erholungs- und Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung*

Anlagebedingt befürchtet wird ein höheres Verkehrsaufkommen, auf die das hier anbindenden Straßensystem nicht ausgelegt ist. Erhöhte Immissionsbelastungen (Lärm, Staub, Abgase) sind zu erwarten.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Straßenverkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt und bewertet. Die mit dem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers verbundenen Schallemissionen auf die Umgebung sind zudem Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung. Von dem Vorhaben selber sind bezüglich des zusätzlichen Verkehrs- und Lärmaufkommens keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Umgekehrt besteht jedoch eine erhebliche Vorbelastung durch den Verkehr auf der Berliner Straße, so dass Schutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich werden.

Das private Grundstück (Plangebietsfläche) unterliegt aktuell keiner aktiven Erholungsnutzung. Gelegentlich dient ein das Plangebiet querender Trampelpfad für Hundenauslauf / Gassi-Spaziergang. Das eigentliche Wegenetz befindet sich auf den Weinbergen südlich des Plangebietes.

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- *der Empfehlung der ECOSAX, dass die Fördermengen zu reduzieren sind (gem. Zwischenbericht der von der Stadt Strausberg beauftragten Gutachterfirma „BGD Ecosax/DHI“, vorgestellt in der Sitzung des Ausschusses „Klima und Umwelt“ der SVV am 13.12.2019). Mehr Flächenversiegelung heißt weniger versickerndes Niederschlagswasser bei gleichzeitig steigendem (Trink-) Wasserbedarf. Dazu kommt, dass die jährliche Niederschlagsmenge von 600mm auf 400mm sinken wird.*
- *der notwendigen möglichen Bereitstellung des WSE mit ausreichend Trinkwasser im Einzugsgebiet. Durch die TESLA-Ansiedlung wird sich dieser Zustand noch verschärfen!*

Umgang mit Stellungnahme:

Die städtische Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001) definiert in § 3, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Dieser Anforderung wird im Rahmen der Wohnbauplanung entsprochen. Ein Entwässerungskonzept hat die Versickerungspotenziale im Plangebiet ermittelt

und bewertet und weist nach, dass bei Umsetzung der aktuellen Planung eine vollständige Versickerung und Verdunstung auf dem Grundstück möglich ist. Eine maßgebliche Reduzierung der Grundwasseranreicherung ist deshalb nicht zu erwarten.

Es ist hingegen richtig, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Strausberg den Trinkwasserbedarf erhöht. Dies trifft jedoch auf jegliche Vorhaben im Bereich der Stadtentwicklung in der Region zu. Der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) ist für die Versorgung eines großen Verbandsgebietes zuständig, das die Fläche von insgesamt 3 Städten und 13 Gemeinden umfasst. Die Stadt Strausberg und das vorliegende Projekt repräsentieren somit lediglich eine kleine, untergeordnete Bedeutung innerhalb des Gebiets. Die Lösung kann nicht in einer Verhinderung sämtlicher Entwicklung im Verbandsgebiet und insbesondere im Mittelzentrum Strausberg liegen, sondern muss am konkreten Wasserverbrauch sowie der Wasserförderung anschließen. Eine Lösung auf Projektebene ist nicht möglich. Gemäß Stellungnahme des WSE vom 16.09.2021 sind die Trinkwasserversorgung sowie auch die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet (und für die geplante Wohnbebauung) gesichert.

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- *die nicht zu vertretende Waldrodung in Zeiten des Klimawandels*
- *1 Hektar innerstädtischen Wald für teure Miet-/Eigentumswohnungen zu roden*
- *das Bebauen und Versiegeln in einer Senke in Zeiten des ständigen Starkregens*
- *das Roden der wild gewachsenen Bäume auf den Weinbergen die überwiegend Laubbäume sind und Feinstaub der angrenzenden Berliner Str. filtern, natürlich gewachsen und äußerst resistent sind, hohe Bedeutung für die Bindung von Co2 haben (1 Hektar Wald filtert im Jahr rund 10 Tonnen Kohlendioxid) nicht umsorgt und gepflegt werden müssen und bestens an den Standort angepasst sind*
- *eine Ersatzpflanzung, die künstlich geschaffen und künstlich gepflegt werden muss, was Geld kostet und in vielen Fällen auch zum Ausfall der Ersatzpflanzungen führt*
- *eine Ersatzpflanzung, die irgendwo stattfindet und nicht dort wo sie im Falle der Weinberge für klimatisch günstiges Klima sorgen kann (innerstädtischen Stadtklima)*

Umgang mit Stellungnahme:

- Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde ist das Projekt nach Maßgabe der Vorgaben und Einschränkungen insgesamt zulässig. Es wurden darüber hinaus Planungsanpassungen u.a. hinsichtlich eines ausreichend großen Abstandes zum Waldbereich mit Erosionsschutzfunktion abgestimmt. Auch waldverbessernde Maßnahmen werden für zu erhaltende Waldflächen festgesetzt und in der Planfortschreibung konkretisiert.
- Mit dem Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung werden der besonderen topografischen Situation Rechnung getragen und die kommunalen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser planerisch berücksichtigt.
- Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden gemäß rechtlicher Vorgaben festgelegt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Umsetzung

ggf. erforderlicher Kompensationspflanzungen impliziert gemäß rechtlicher Anforderungen auch eine fachgerechte Pflege und Entwicklung. Grundsätzlich müssen auch bestehende Waldflächen gepflegt werden.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs und der naturräumlichen Gegebenheiten wird das Vorhaben ebenso abgelehnt. Es gibt genügend Alternativflächen außerhalb des Waldes, die für ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum genutzt werden können. Insbesondere besteht ein Bedarf an Sozialwohnungen-die aber hier nicht vorgesehen sind.

Für dieses hier private Bauvorhaben besteht kein höheres öffentliches Interesse, zudem die naturschutzrechtlichen und die Waldbelange im Range vorgehen, da diese bereits rechtsverbindlich sind und zweifelsfrei als Gemeinwohlbelange gelten.

Die bereits über 1.000 geplanten und teilweise umgesetzten Wohneinheiten in Strausberg, die jetzt schon die eigenen Zielsetzungen des vorgesehenen Einwohnerwachstums bis 2030 auf 27.500 Einwohner, stark überschreiten können den Bedarf an weiterem Wohnraum nicht begründen, z.B.:

- *WBG Aufbau in der Gustav-Kurtze-Promenade (77 Wohnungen),*
- *Hegermühlenstraße (50 Wohnungen),*
- *Hegermühlen-/Elisabethstraße (Einfamilien-/Doppelhäuser),*
- *Am Annafließ (30 EFH, 4 Wohnungen)*
- *Mühlenweg (Ein - und Mehrfamilienhäuser)*
- *Gustav-Kurtze-Promenade WHG (23 Wohnungen)*
- *Peter-Göring-Straße Alternatives Wohnprojekt, ehemals Kita Zwergenland*
- *Buchhorst(8 Eigentumswohnungen)*
- *Hegermühlenstraße (Mehrfamilienhäuser)*
- *Elisabethstraße/Hegermühlenstraße s.o. Reihenhäuser Doppelhäuser*
- *Försterweg Grünrock-Karree Neues Wohnen (Mehr-familienhäuser)*
- *Fritz-Reuter-Straße (Mehrfamilienhäuser)*
- *Strausberger Nordkreisel Schulte Residenz (Mehrfamilienhäuser)*
- *Wriezener Straße-Klub am See*
- *Wriezener Straße-ehemaliger Polizeistandort*
- *Wriezener Straße- Areal um die Stephanus Stiftung (Mehrfamilienhäuser)*
- *Josef-Zettler-Ring (Mehrfamilienhäuser)*
- *Otto-Grotewohl-Ring (Mehrfamilienhäuser)*
- *Hegermühlenstraße SWG Fläche (Mehrfamilienhäuser)*
- *Lindenpromenade (Einfamilienhäuser)*
- *Fließstraße (Einfamilienhäuser)*
- *Mühlenweg-West (Einfamilienhäuser)*
- *Mühlenweg-West s.o.(Mehrfamilienhäuser)*
- *Bahnhofstraße (Einfamilienhäuser)*
- *Vorstadt Grundschule (Einfamilienhäuser)*
- *Am Annafließ (Einfamilienhäuser)*
- *Neubau an der Stadtmauer (8 Eigentumswohnungen)*
- *Weitere rund 1.000 Wohneinheiten sollen u. a. auf der Konversionsfläche der BIMA am Mühlenweg entstehen.*

Das vom Vorhabenträger erklärte Vorbild für ein modernes und umweltgerechtes Bauen (Energieeffizient, Klima, Niederschlagswasser, Dachbegrünung, etc.) wird an anderen Stellen auch ohne gravierende Eingriffe in Natur und Umwelt erreicht.

Problematisch sind weitere Wohnbauvorhaben auch unter dem Aspekt, dass nicht ausreichend Schul- und KITA-Plätze vorhanden sind bzw. parallel zur ansteigenden

Bevölkerungszahl geplant und bereitgestellt werden. Dies betrifft ebenso die Straßenplanung, wie grundsätzlich die Infrastruktur.

Umgang mit Stellungnahme:

Der Bevölkerungsdruck und Wohnungsmangel in der Region, insbesondere in den Gemeinden mit Gleisanschluss, ist weiter sehr hoch. Diese Entwicklung trifft auch für die Stadt Strausberg zu. Gerade in integrierten Lagen mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen und Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs soll daher eine Entwicklung in der Stadt Strausberg stattfinden. Mit dem privaten Bauvorhaben sollen vor allem die Bedarfe im nachhaltigen und ökologischen Wohnen sowie im Bereich des gehobenen Mietwohnungsneubaus gedeckt werden, die selbstverständlich auch den Strausbergern zu Gute kommen.

Die aufgeführten Bauvorhaben sind hierbei zwar zu berücksichtigen, sind aber teilweise schon umgesetzt. Gerade die angesprochenen größeren Entwicklungsstandorte werden deutlich längere Entwicklungszeiten in Anspruch nehmen und stehen daher nicht in direkter Konkurrenz zu dem vorliegenden Bebauungsplan. Insgesamt ist ein Überangebot an Wohnraum durch eine sukzessive Entwicklung der benannten Standorte nicht zu erwarten.

Derzeit liegt die Abgrabungsfläche zwar brach, wurde aber bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg in den 1990er Jahren als zukünftige Wohnbaufläche mitgedacht. Die kurze Anbindung an den Lebensmitteldiscounter, zur Tram-Haltestelle „Käthe-Kollwitz-Straße“, die Altstadt und das Theodor-Fontane-Gymnasium ermöglichen hier ein Vorhaben in bester integrierter Lage und fördert daher die Innenentwicklung.

Zu den Eingriffen in Natur und Umwelt:

Das Vorhaben befindet sich flächenmäßig im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ und fällt unter die Verbote gemäß der LSG-Verordnung. Mit dem Vorhaben verbunden wären gravierende Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild/Boden/Fauna und Flora (u.a. Artenschutz+Wald)/ Wasser und Klima verbunden. Das Vorhaben soll in „Kessellage“ auf der Fläche einer ehemaligen Kies- und Sandgrube errichtet werden. Unzweifelhaft werden erhebliche Probleme bei stärkeren Niederschlägen eintreten. Der Vorhabenträger weist selbst daraufhin, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück, unterhalb der bestehenden Auffüllungen, nur bedingt für die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.

Dadurch sind Überschwemmungen auf dem Plangebiet, insbesondere in der geplanten Tiefgarage zu erwarten. Im Bereich der Tiefgarage zwischen den Wohnhäusern können auf der Fläche keine Bäume erhalten bzw. zukünftig gepflanzt werden und es geht wertvolle Versickerungsfläche verloren, was zu weiteren hydrologischen Problemen führen kann.

Das Plangebiet ist ringsum von steilen Hängen, die etwa sechs bis neun Meter Höhenunterschied aufweisen, den sogenannten Weinbergen, umgeben. Es besteht neben der Gefahr von Überschwemmungen auch eine erhöhte Gefahr von Erosion. Die bewaldeten Hänge dienen als Erosionsschutzwald, der besonders zu schützen ist.

Nach der Definition des Landeswaldgesetzes ist die Gesamtfläche des Grundstücks einschließlich der ehemaligen Abbaufäche als Wald einzustufen. Hier kommt noch der Sachverhalt hinzu, dass der Wald als Schutz- und Erholungswald zu betrachten ist und als Restwald im Innenstadtgebiet insbesondere dem Sport- und Erholungsbedürfnis der Anwohner sowie dem Klimaschutz dient.

Zwar erklärt der Vorhabenträger, er würde die weitgehende Erhaltung des Waldbestandes vorsehen, dies ist jedoch wenig glaubhaft. Durch die „Kessellage“ in der ehemaligen Sand- und Kiesgrube und dem umgebenden „Waldrest“ kommt es zu einem verschatteten und dunklen Standort. Dies wird unzweifelhaft zu Forderungen nach einer weiteren Auflichtung und weiteren Reduzierung des Restwaldes führen.

Der Vorhabenträger bezweifelt die Wertigkeit des Waldes im Bereich der Abgrabungsfläche. Dies ist unzutreffend, da gerade die lichten Waldbereiche Habitate von geschützten Arten darstellen. Es ist aufgrund der dortigen Strukturen mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

Zur erforderlichen Waldumwandlung

Es handelt sich hier bei dem Plangebiet gemäß § 2 LWaldG zweifelsfrei um Wald im Sinne des LWaldG. Ein Teil der Fläche ist bereits mit der Waldfunktion „Wald auf erosionsgefährdetem Standort“ belegt. Es handelt sich um ein natürlich gewachsenes Waldbiotop mit mittlerweile wertvollem Baumbestand.

Umgang mit Stellungnahme:

Die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Wohngebietes werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, bewertet und bilanziert. Dabei werden unter den Vorgaben zur Eingriffsregelung gemäß § 14ff BNatSchG Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen konzipiert und aufeinander abgestimmt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich auf Basis methodischer, mit der Naturschutzbehörde zuvor abgestimmter Erfassungen untersucht und erforderliche Maßnahmen festgelegt. Mit der Entwurfsfassung erfolgt eine rechtliche Sicherung zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen.

Ein Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung weist die Möglichkeiten der Versickerung im Plangebiet nach. Gemäß diesem Konzept kann durch den Einsatz von Rigolen, Mulden-Rigolen-Elementen und einer Retentionsebene (in der Überdeckung des Garagengeschosses) eine vollständige, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet erfolgen. Dabei wird der besonderen topografischen Situation Rechnung getragen und die kommunalen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden planerisch berücksichtigt.

Der Umgang mit den randlichen Hanglagen wird berücksichtigt. Diese werden abgeböschert bzw. technisch abgefangen. Der Nachweis hierfür wird im Rahmen der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens erbracht und mit der Forstbehörde und den Eigentümern des Nachbargrundstücks abgestimmt.

Gemäß Mitteilung der Forstbehörde handelt es sich im geplanten Baubereich nicht um forstlich hochwertige Baumarten. Für den benannten Kompensationsfaktor werden entsprechende Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Gefahr einer Ausweitung von Rodungsmaßnahmen außerhalb von forstlichen Pflegemaßnahmen besteht nicht und wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Aufgrund der v.g. Hinweise und Bedenken wird das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Folgende Hinweise sind zu beachten, falls das Bauleitplanverfahren trotz der Ablehnung durch die Verbände weitergeführt wird:

a) Das im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ darf das Landschaftsbild und sein Umfeld nicht beeinträchtigen. Durch Pflanzungen von Bäumen, Hecken und z.B. geeignete Fassadenbegrünung, -gestaltung, Gründach etc. ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern.

Umgang mit Stellungnahme: Der Antrag auf Zustimmung beim MLUK zur Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde gestellt, die Inaussichtstellung einer Zustimmung liegt mit Schreiben vom 27.04.2022 vor.

Bei den nachstehenden Hinweisen handelt es sich um allgemeine Hinweise, deren fachplanerische Berücksichtigung größtenteils bereits vorgesehen ist.

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

Umgang mit Stellungnahme: Im Plangebiet wurden keine Amphibien und Kleintiere nachgewiesen, die durch die Anlage von Hochborden in ihrer Lebensraumnutzung erheblich eingeschränkt würden. Eine derartige Festsetzung wäre daher nicht im Sinne der Verhältnismäßigkeit zu begründen.

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

Umgang mit Stellungnahme: Für die Durchlässigkeit von Einfriedungen in Bodenhöhe wurde aufgrund der Lage am Waldgebiet eine textliche Festsetzung aufgenommen, die einen Bodenabstand von 15 cm vorsieht. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt

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

Umgang mit Stellungnahme: Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ist insbesondere Gegenstand der Planungs-Umsetzung (hier v.a. der baulichen Ausführung). Hinweis auf zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen (inkl. derer zum Artenschutz) werden Teil des Umweltberichts. Die Ausformung von Schächten und Becken werden im Rahmen eines Bebauungsplans nicht geregelt.

e) Eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Versickerung von Regenwasser hat ausschließlich durch Versickerung über den belebten Oberboden zu erfolgen.

Umgang mit Stellungnahme: Den Anregungen wird gefolgt. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben und begründet. Für die Planfortschreibung ist eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Oberflächenbefestigung im Allgemeinen Wohngebiet zur Eingriffsminimierung vorgesehen. Lediglich die Rampe und Zufahrt zum Garagengeschoss wird hiervon aus technischen Gründen ausgenommen.

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

g) Lichtquellen sind nur dort zu betreiben, wo sie erforderlich sind. Lichtquellen sind nur in der benötigten Intensität zu betreiben, Beleuchtung nur von oben nach unten mit möglichst niedriger Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind nur vollständig geschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchten muss unter 60 Grad Celsius betragen. Insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Schutzgebieten und Biotopen ist der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern vorzusehen. Insgesamt sollte eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung erfolgen. Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen: Weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten, Empfehlung: Es sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelblichem Licht verwendet werden bzw. Leuchtdioden mit warmweißer Lichtfarbe ((2700-3000 Kelvin).

Umgang mit Stellungnahme: Entsprechende Hinweise wurden bei der Fortschreibung der Planunterlagen in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Bezüglich der Glasflächen und der Gefahr von Vogelschlag sind Vermeidungsmaßnahmen (Größe von Glasflächen) auf der Ebene des Bebauungsplans nicht sinnvoll zu bestimmen. Bezüglich der Lichtemissionen werden im Umweltbericht Hinweise zur vorzugsweisen Verwendung eines insektenschonenden Farbspektrums übernommen. (Beachtung finden dabei u.a. die Empfehlungen der [brandenburgischen] Licht-Leitlinie.). Grundsätzlich ist eine insektenschonende Beleuchtung im Außenraum sinnvoll und wünschenswert. Im Plangebiet bestehen jedoch vom Artenspektrum keine abweichenden Gegebenheiten, die einen spezifisch anderen Umgang rechtfertigen würden. Eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan ist durch die nachgewiesenen Arten deshalb nicht zu rechtfertigen.

h) Die Neuversiegelung der Vorhabenfläche ist im Verhältnis von mindestens 1:3 durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen.

Umgang mit Stellungnahme: Im Rahmen der Eingriffsregelung wird die Neuversiegelung gemäß der HVE (2009) durch geeignete Maßnahmen in unterschiedlichen Flächenverhältnissen kompensiert. Eine Abstimmung und Festlegung der Maßnahmen erfolgen vor Rechtskraft des Bebauungsplans.

i) Auf der Vorhabenfläche ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen und weitere Reptilien sowie Amphibien zu rechnen. Durch ein geeignetes Fachbüro ist die Fläche abzusuchen und bei entsprechenden Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

Vorhandene Ameisenbauten sind in geeigneter Weise durch ein Fachbüro umzusetzen.

Umgang mit Stellungnahme: Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine artenschutzfachgutachterliche Untersuchung, deren Aufgabenspektrum und Methodik zuvor mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt worden ist. Artenschutzrechtliche Erfordernisse werden im Ergebnisbericht der fachgutachterlichen Untersuchung sowie im Umweltbericht beschrieben. Im Plangebiet sind während der

Untersuchungen in 2021 keine Ameisenbauten festgestellt worden. Ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien wurde fachgutachterlich nicht bestätigt, sondern aufgrund der Lebensraumbedingungen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld ausgeschlossen.

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

Umgang mit Stellungnahme: Über die Notwendigkeit einer ökologischen Baubetreuung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

k) Baugruben sind gegen das Hineinfallen von Tieren zu sichern bzw. so zu errichten, dass über entsprechende Flachstrecken die Tiere selbst wieder aus der Grube gelangen können. Die Vorhabenfläche ist so zu sichern (z.B. durch geeignete Absperrungen), dass Tiere nicht auf die Baustelle gelangen und getötet werden können.

Umgang mit Stellungnahme: Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ist insbesondere Gegenstand der Planungsumsetzung (hier v.a. der baulichen Ausführung). Hinweis auf zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen (inkl. derer zum Artenschutz) werden Teil des Umweltberichts.

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

Umgang mit Stellungnahme: Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ist insbesondere Gegenstand der Planungs-Umsetzung (hier v.a. der Bauaufreimung) und gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Hinweise auf zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen (inkl. derer zum Artenschutz) werden Teil des Umweltberichts. Bauzeitenregelungen werden als Hinweis für nachfolgende Verfahren auf die Planzeichnung aufgenommen.

m) Für etwaig erforderliche Baumfällungen und die Neubebauung ist ein Ausgleich gemäß der örtlichen Baumschutzsatzung und in Form einer angemessenen Bepflanzung der Vorhabenfläche mit Insekten- und Vogelschutzgehölzen vorzusehen. Für den Waldanteil ist eine dreifache Kompensation vorzusehen.

Umgang mit Stellungnahme: Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Für die Waldumwandlung legt die zuständige Forstbehörde ein Kompensationsmaß fest. Die Forst-Kompensationsmaßnahme wird derart ausgewählt, dass sie gleichzeitig auch den naturschutzfachlichen Kompensationsansprüchen genügt. Die örtliche Baumschutzsatzung findet in diesem Fall keine Anwendung

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

Umgang mit Stellungnahme: Die Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Anforderungen ist insbesondere Gegenstand der Planungs-Umsetzung. Hinweis

auf zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen (inkl. derer zum Bodenschutz) werden wird Teil des Umweltberichts.

o) Aufgrund der Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet und Waldrand ist ein mindestens 5 Meter breiter Waldrandstreifen bepflanzt mit einheimischen Insekten- und Vogelschutzgehölzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Damit soll das LSG vor schädlichen Auswirkungen (Licht, Schall, Abgase usw.) geschützt werden.

Umgang mit Stellungnahme: Die Planung sieht in der verbleibenden Waldfläche des Plangebiets Maßnahmen zur Waldverbesserung und zur Anlage eines bis zu ca. 10 m breiten neuen Waldrands mit Strauch- und Staudensaum vor.

FAZIT: Die vorliegende Bebauungsplanung wird grundsätzlich abgelehnt.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet wird abgelehnt. Betroffen ist hier das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Landschaftsschutzgebiete insbesondere dem Landschaftsschutz und der Erholung/Freizeitnutzung vorbehalten sind und Bebauungen innerhalb dieser Gebiete immer unter die Verbote der LSG-VO fallen. Hier ist ein gesondertes Ausgliederungsverfahren notwendig.

Die Planfläche liegt im Außenbereich der Stadt Strausberg. Es sind aufgrund einer Vielzahl von Alternativflächen und noch nicht vollständig umgesetzter rechtskräftiger Planungen ausreichend Alternativflächen/-projekte vorhanden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken.

Ein bestehender Bedarf ist nicht begründbar. Eben so wenig kann öffentliches Interesse oder überwiegendes Gemeinwohl für die vorliegende Planung, -die lediglich privaten Interessen dient-, angeführt werden.

Das Vorhaben steht der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entgegen. Hier wäre ein Änderungsverfahren vonnöten.

Die Inanspruchnahme von Wald wird grundsätzlich abgelehnt.

Die Waldumwandlungsgenehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts überwiegend im öffentlichen Interesse liegt (LWaldG Brandenburg). Dies ist hier der Fall, da das Landschaftsbild mit seiner Kulissenwirkung für das anschließende Naherholungsgebiet beeinträchtigt wird. (VG Berlin, Urteil vom 25.06.2007 - VG 1 A 268.05 -, S. 10 f.)

Aber auch unabhängig davon, ist die Waldumwandlungsgenehmigung zwingend zu versagen. Die Umwandlungsgenehmigung darf nämlich nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Bauleitplanung nicht widerspricht (LWaldG Brandenburg).

Das Vorhaben wäre auf Grund der damit verbundenen Waldumwandlung zulässiger Gegenstand einer Umweltverbandsklage durch anerkannte Umweltvereine (§ 1 Satz 1 Nr. 1 c Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG). Auf § 1 Abs. 1 Satz 2 UmwRG und den dadurch bewirkten Schutz vor Umgehungsstrategien wird vorsorglich hingewiesen. Der Vollständigkeit halber wird auf die Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz, die wasserrechtlichen und Immissionsschutz- und Klimabelange hingewiesen. Ebenso widerspricht die vorliegende Planung dem Leitbild der Stadt Strausberg.

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken. Sollte

dennoch das Verfahren weitergeführt werden, bitten wir um weitere Beteiligung einschließlich der Kenntnisgabe des Abwägungsergebnisses.

Umgang mit Stellungnahme: Es handelt sich um eine Zusammenfassung der vorgenannten Einwände, die von der Stadt Strausberg nur teilweise geteilt werden (s. vorgenannte Aspekte) und die in der Gesamtbetrachtung nicht zu einer grundsätzlichen Änderung der Planungsziele der Stadt Strausberg führen.

Verkehrslandeplatz

Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LBV) nimmt nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: August 2021) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Nr. 7-9 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Vorhaben berührt, da sich das Plangebiet im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über Flugplatzbezugspunkt sowie teilweise unterhalb des An- und Abflugsektors 05 der Start- und Landebahn 05/23 des Verkehrslandeplatzes Strausberg befindet.
3. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg.

Begründung:

Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Entwurf (Stand: August 2021) des Bebauungsplanes Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg liegt ca. 3 km südwestlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes (VLP) Strausberg. Dieser verfügt gemäß § 17 LuftVG über einen beschränkten Bauschutzbereich, der in der Form und den Abmessungen der Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsgebiete in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten wurde. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über FBP sowie teilweise unterhalb des An- und Abflugsektors 05 der Start- und Landebahn 05/23.

Die in den Bereichen jeweils zulässigen Bauhöhen betragen bis 125,00 m über NN (Hindernisfreifläche von 45 m über FBP) und von 130 m über NN auf 140 m über NN ansteigend (An- und Abflugsektor). Die Höhe des FBP ist auf 80,20 m über NN festgesetzt. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Flugsicherungseinrichtungen (Vgl. § 18a LuftVG). Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand: August 2021) des Bebauungsplanes Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg.

Hinweise:

1. Sollten das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder deren Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen
3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw),

Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.

4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.

Das Plangebiet befindet sich möglicherweise im Anlagenschutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gem. § 18a LuftVG (Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (Bauverbot). Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Die Prüfung i.V.m. einer Entscheidung des BAF gem. § 18a LuftVG kann die Luftfahrtbehörde erst innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens veranlassen. Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise der Oberen Luftfahrtbehörde werden zur Kenntnis genommen. Der Bezugspunkt von 80,2 m über NN (FBP) liegt noch oberhalb des Bezugspunktes im Plangebiet von 75,5 m über NHN. Die Hindernisfreifläche von 45 m über FBP wird deutlich (>30m) unterschritten. Die erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-) Genehmigungsverfahren im beschränkten Bauschutzbereich wird in die Begründung und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen. Zivile Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen), die das Vorhaben beeinflussen könnten, sind nicht bekannt. Die Strausberger Flugplatz GmbH wurde am Verfahren beteiligt.

Belang Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gibt in Ihrer Stellungnahme als Hinweise zu durchzuführende Untersuchungen: Schalltechnische Untersuchung (Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes)

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Berliner Straße und des Schienenverkehrslärms der angrenzenden Straßenbahnlinie auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet im Kap. 2.5.6 und im Kap. 3.1.8. Ausführungen zum Immissionsschutz. Vorgesehen ist, im weiteren Verfahren eine verkehrstechnische sowie eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie evtl. notwendige Schutzmaßnahmen zu ermitteln. Hierzu ergehen folgende Hinweise:

Bei einer überschlägigen Abschätzung des Straßenverkehrslärms der Berliner Straße (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines durchschnittlich täglichen Verkehrs (DTV) von 15.120 Kfz/Tag, einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort (Baugrenze lt. Bebauungsplan) von 25 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von

50 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im nördlichen / nordwestlichen Plangebiet deutlich überschritten. Noch nicht berücksichtigt ist der Schienenverkehrslärm der Straßenbahnlinie 89.

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, hier Allgemeines Wohngebiet, bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte (nach einer überschlägigen Abschätzung) ist es erforderlich, im Rahmen des weiteren Planverfahrens die Schallimmissionen der Berliner Straße und die Schallimmissionen der Straßenbahnlinie zu ermitteln und zu bewerten. Etwa notwendige Schallminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es erforderlich, für die Berechnung des Straßen- bzw. Schienenverkehrslärms einen Prognosehorizont von mindestens 10 – 15 Jahren zu berücksichtigen. Ggf. ist der Schutz der Außenwohnbereiche in die Untersuchung einzustellen. Weitere emissionsrelevante Nutzungen mit Auswirkungen auf die geplante Nutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind dem LfU aktuell nicht bekannt.

Fazit:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Strausberg keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Planverfahren sind die aufgrund der Verkehrslärmbelastung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und textlich festzusetzen.

Umgang mit Stellungnahme: Für den Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten und im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der Berliner Straße aufgrund der städtebaulichen Situation ausscheiden werden im Ergebnis Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen, die einen ausreichenden Schallschutz des Wohnens gewährleisten. Hier sind Maßnahmen zur Grundrissorientierung bzw. zu sonstigen baulichen Maßnahmen, zu den Anforderungen von Außenbauteilen sowie auch zum Schutz vor Außenwohnbereichen in entsprechende textliche Festsetzungen eingeflossen.

Die Strausberger Flugplatz GmbH weist darauf hin, dass zwar keine Anregungen, Einwände oder Bedenken vorgetragen werden, aber darauf hingewiesen wird, dass sich das B-Plan-Gebiet in der Nähe des An- und Abfluggebietes des Flugplatzes Strausberg befindet und dort Flugbewegungen von und zum Flugplatz wahrnehmbar sind. Von den Flugbewegungen ausgehende Schallimmissionen sind im Plan-Gebiet 65/20 zwar vernachlässigbar, aber die künftigen Bewohner sollten über den Flugverkehr nachweislich informiert werden, um später Beschwerden vorzubeugen.

Umgang mit Stellungnahme: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Tatsache, dass es im Stadtgebiet Flugbewegungen durch den Verkehrslandeplatz gibt, ist dem Eigentümer und Vorhabenträger bekannt.

Bahnbelange

Die DB Services Immobilien hat im Rahmen des Vorentwurfs das folgende „Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“ zur Berücksichtigung im Verfahren gesendet:

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.*
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.*
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952*
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben*

zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.“

Umgang mit Stellungnahme: Es bestehen ausreichende Abstände zu Gleisanlagen der Deutschen Bahn (>500m). Diesbezügliche Konflikte oder Beschränkungen für den Bahnbetrieb sind deshalb nicht erkennbar.

Die Strausberger Eisenbahn weist darauf hin, dass bei dem B-Plangebiet eine Nähe zur Gleistrasse der Straßenbahn besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten darauf zu achten ist, dass der Beförderungsbetrieb der Strausberger Eisenbahn zu keinem Zeitpunkt eingeschränkt wird.

Umgang mit Stellungnahme: Da die Erschließung ausschließlich über die Kelmstraße erfolgt ist zum derzeitigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigung des Straßenbahnverkehrs durch Baumaßnahmen zu erwarten.

5.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Anschreiben vom 10. August 2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Hierzu wurde der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Stand vom 27. Juli 2022 sowie drei Anlagen (schalltechnische Untersuchung vom 10. Mai 2022, Regenentwässerungskonzept vom 8. Februar 2022 und Verkehrstechnische Untersuchung vom 20. April 2022) zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wurden 52 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden /Amtsverwaltungen angeschrieben.

Von insgesamt 19 Behörden wurden wahrzunehmende Belange geäußert. Hierbei waren die meisten Stellungnahmen zustimmend bzw. lediglich mit Hinweisen für nachfolgende Planverfahren, Anregungen und Einwände sind im Folgenden aufgeführt und wurden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Städtebau und städtebauliche Dichte

Stellungnahme

Das Bauordnungsamt im Landkreis hält an seiner ersten Stellungnahme vom 15.09.2021 hinsichtlich der Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung fest. Es wird nochmals angemerkt, dass in der näheren Umgebung keine Bebauungen mit 6 Vollgeschossen vorzufinden sind. Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Es ist richtig, dass es sich bei den Gebäuden in der Friedrich-Ebert-Straße (u.a. Hausnummer 99d) in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet nicht um sechs, sondern – ebenso wie das Gebäude in der Berliner Straße – lediglich um fünf Vollgeschosse (vier Geschosse zzgl. Dachgeschoss) handelt, da auch hier das Kellergeschoss vermutlich weniger als 1,40 m aus dem Geländeniveau herausragt. Dies wird in der Begründung richtiggestellt.

Stellungnahme

Das Bauordnungsamt im Landkreis hält zudem daran fest, dass mit der geplanten Höhe eine Prägung auf die Umgebung stattfinden wird. Durch die Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Gebäudehöhen von 12,50 m und 15,50 m über dem

Bezugspunkt von 75,5 mNHN wird eine prägende Bebauung geschaffen, die weitere Gebäudeerhöhungen in der näheren Umgebung nach sich ziehen wird. Das Maß von 15,50 m und der somit verbundenen Möglichkeit der 5 -Geschossigkeit in Richtung Waldbereich wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet, da das prägende Höhenmaß der näheren Umgebung, hier wird der Bau der Berliner Straße 91 AE nicht berücksichtigt, bei 10 m liegt.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Bedenken werden nicht geteilt und nur teilweise berücksichtigt. Planungsziel ist die Entwicklung von ressourcenschonendem Geschosswohnungsbau und nicht von Einfamilien- oder Doppelhäusern. Das städtebauliche Konzept geht daher nicht von maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10 m aus.

Die Einschätzung, dass die Gebäude im Geschosswohnungsbau im Umfeld von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden als Einzelfälle und damit als „Fremdkörper“ angesehen werden und damit für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB nicht maßstabsbildend sind, wird im Grundsatz geteilt. Mit den Erläuterungen in der Begründung soll lediglich dargelegt werden, dass größere Wohngebäude bereits in der näheren Umgebung bestehen. So haben mehrere Gebäude im Umfeld eine vergleichbare Höhe wie die geplanten Gebäude im Plangebiet. Die maximale Höhe des geplanten Vorhabens übersteigt bislang die Höhe der umliegenden Gebäude - hier Berliner Straße 91 a-e - bei zwei der sechs geplanten Gebäude geringfügig und wird von den übrigen vier Gebäuden um etwa 3 Metern unterschritten. Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan ein Vorhaben ermöglicht, das aufgrund der Abstände zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und aufgrund der Eingrünung deutlich weniger in Erscheinung tritt, so soll die Wirkung auf das Ortsbild dennoch weiter minimiert werden. In der Gesamt-abwägung wird deshalb das gesamte Projekt um 60 cm tiefer gesetzt, so dass nunmehr die bestehenden Höhen in der Berliner Straße auch durch die beiden höheren Gebäude des Projektes unterschritten werden. Auf eine Verminderung der Anzahl der möglichen Geschosse soll hingegen weiterhin verzichtet werden, da dies gerade ein wesentlicher Bestandteil einer flächensparenden Konzeption mit kompakter Bauweise sein soll.

Die Einschätzung zur Prägung der Umgebung wird zur Kenntnis genommen, teilweise jedoch anders eingeschätzt. Nach Umsetzung der Planung könnten die Gebäude und Gebäudehöhen allenfalls für einen Teil der näheren Umgebung ggf. mit prägend sein. Es handelt sich um sechs Gebäude, die jedoch alle baulich miteinander durch das Garagengeschoss verbunden sind und daher eine Einheit und eine sogenannte Sonderbauform darstellen. Es wurde in der Begründung zum Vorentwurf ausgeführt, dass entgegen der Bebauungen im Umfeld durch die Lage zwischen größeren Gehölzgruppen und Wald der direkte Bebauungszusammenhang nicht besteht und es sich aufgrund der spezifischen Situation in einer Abgrabungsfläche um einen atypischen Einzelfall (keine straßenseitige Bebauung vorgesehen) handelt, der dann ebenso wie die viergeschossigen Gebäude (zzgl. Dachgeschoss) in der Berliner Straße und der Friedrich-Ebert-Straße (zzgl. Dachgeschoss) als „Fremdkörper eingestuft werden müssten. Die Lage der zusammenhängenden Sonderbauform auf dem Grundstück und in der Topografie ist einzigartig und nicht reproduzierbar.

Die Einschätzung der zuständigen Fachbehörde wird dennoch berücksichtigt, um die Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung auch im Falle einer Prägung auf das Umfeld in die Abwägung einzustellen. Es wird deshalb im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass die Bebauung Vorbildwirkung für angrenzende bestehende Baugebiete haben könnte. Eine

Prägung und Ausweitung in den Naturraum ist planungsrechtlich auch nach Umsetzung der Planung weiterhin unzulässig.

Bei der Prägung auf die angrenzenden Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB kann man drei Teilräume unterscheiden:

- Gebiet nördlich der Kelmstraße
- Gebiet südlich der Kelmstraße (östlich des Plangebiets)
- Gebiet westlich der Berliner Straße

Das Gebiet nördlich der Kelmstraße ist mit Eigenheimen bebaut. Die Kelmstraße stellt hier eine bauliche Zäsur dar die dazu führt, dass eine Vorbildwirkung auf die nördliche Straßenseite ausgeschlossen werden kann. Die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte sind hier sehr homogen und weichen deutlich von denen südlich der Kelmstraße ab. Bei einem „sich Einfügen“ müsste u.a. auch die Lage der Bebauung auf dem Grundstück berücksichtigt werden mit einem waldartigen Vorgartenbereich von mindestens 13-15 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche. Dies erscheint für die Grundstücke nördlich der Kelmstraße ebenfalls ausgeschlossen. Sollte eine Prägung der drei Wohngeschosse zzgl. Staffelgeschoss auf die nördliche Seite der Kelmstraße dennoch als theoretische Möglichkeit angenommen werden, so würde dies bei der Beachtung der Typologie und aufgrund der Heterogenität der angrenzenden Baublöcke als insgesamt verträglich erachtet.

Das Gebiet südlich der Kelmstraße (östlich des Plangebiets) hat hingegen eine vergleichbare Lage wie das Plangebiet. Die Auswirkungen auf die nähere Umgebung könnten deshalb insbesondere das östlich angrenzende Grundstück (ehemaliges „Hotel Süd“) betreffen. Der Bebauungsplan ermöglicht drei bis vier Wohngeschosse zzgl. Staffelgeschoss sowie ein Garagengeschoss/Tiefgaragengeschoss. Wenn die Bebauung prägend im Sinne des § 34 BauGB wirkt, so könnten östlich angrenzend ebenfalls vergleichbare Kubaturen entstehen. Die Lage einer derartigen Bebauung müsste ebenfalls die Typologie aufnehmen und deutlich zurückversetzt von der Straßenbegrenzungslinie der Kelmstraße errichtet werden. Eine denkbare Verdichtung würde hier für verträglich erachtet.

Das Gebiet westlich der Berliner Straße zwischen Leistikowweg und Käthe-Kollwitz-Straße könnte ggf. trotz Gehölzgürtel, Straßenbahnstrecke und Berliner Straße (ebenfalls eine Zäsur) von dem Bauprojekt geprägt werden, zumal der Berliner Straße 91 a-e (von der Bauaufsicht als „Fremdkörper“ gewertet) sowie das daran südlich anschließende Gebäude Berliner Straße 90 ebenfalls vergleichbare Gesamthöhen aufweisen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssten eingehalten werden. Weiträumig ist das Gebiet geprägt durch sehr unterschiedliche Wohnbebauung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. Insgesamt würde eine denkbare Verdichtung hier ebenfalls für verträglich erachtet.

Insgesamt werden die Bedenken aus der Stellungnahme berücksichtigt, indem die denkbaren Auswirkungen auf die Prägung angrenzender Bereiche in die Abwägung eingestellt werden. Im Ergebnis erfolgt hieraus jedoch keine grundsätzliche Änderung der baulichen Dichte, wohl aber aus ortsgestalterischen Gründen die beschriebene Verringerung der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen um 60 cm.

Stellungnahme

Das Bauordnungsamt im Landkreis empfiehlt zudem, dass der „Waldbereich als grünes Element für alle Anwohner erlebbar bleiben und nicht einer höheren Bebauung unterworfen werden“ sollte.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Stellungnahme entspricht im Grundsatz auch der Zielstellung der Stadt Strausberg. Der Waldbereich wird als grünes Element weiterhin erlebbar bleiben. Der auch bislang genutzte Waldbereich südlich der Abgrabungsfläche bleibt nahezu unverändert erhalten. Der Baumbestand überragt – nicht zuletzt aufgrund der Geländetopografie - in seiner Höhe weiterhin deutlich die zugelassene Bebauung. Lediglich der Trampelpfad auf dem Höhenrücken entlang der Berliner Straße wird nicht mehr der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, da hier ggf. Einfriedungen errichtet werden. Die Nutzbarkeit und Freizeitqualität der Weinberge wird nicht in maßgeblichen Umfang beschränkt.

Stellungnahme

Das Bauordnungsamt im Landkreis stellt zudem klar, dass die textlichen Festsetzungen 2.5 und 2.6 aus der Planzeichnung zu streichen sind, da sie kein Bestandteil des § 87 BbgBO sind, sondern gesondert geregelt werden.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Dieser Einschätzung wird gefolgt, die beiden textlichen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Anzeigepflicht bei genehmigungsfreien Vorhaben und zur Benennung der Nichtbeachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Ordnungswidrigkeit werden gestrichen.

Stellungnahme

Im Weiteren führt das Bauordnungsamt im Landkreis aus, dass Im gesamten Bebauungsplankonzept nicht ausreichend auf die oberirdische Erschließung eingegangen wird. Die Baufelder sind eingebettet in Flächen für Pflanzbindungen und verbunden durch ein begrüntes Garagengeschoss, welches ungefähr hälftig unterirdisch liegt. Zur Erschließung gehört aber auch der schnelle Zugang durch Rettungskräfte in Notfällen. Es wurde bisher unzureichend auf brandschutztechnische Belange eingegangen. Auf der Seite 122 im Punkt 4.6 wird hier lediglich erwähnt, dass es Abstimmungen zum Brandschutz gab. Aus der Planzeichnung geht keine Konkretisierung zur Funktionalität hinsichtlich von Rettungseinsätzen hervor. Wie soll zum Beispiel im südlichen Bereich des Plangebietes aus ca. 15 m Höhe eine Personenrettung stattfinden, wenn es keine oberirdischen Rettungswege für Einsatzfahrzeuge gibt und durch grünordnerische Festsetzungen keine Möglichkeiten zur Schaffung von Verkehrswegen besteht?

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Wie in der Begründung bereits dargelegt, soll die Erschließung ausschließlich über die Zufahrt an der Kelmstraße im westlichen Bereich erfolgen. Die beiden Flächen zur Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung an der Berliner Straße und der Kelmstraße (östlicher Bereich) stehen der Erschließung damit nicht entgegen.

Grundsätzlich handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, der noch kein spezifisches Vorhaben sicherstellt. Aufgrund der besonderen und einzigartigen topografischen Situation und Lage wurde das geplante Projekt jedoch bereits in

wesentlichen Einzelpunkten soweit beplant, dass nachgewiesen werden kann, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form auch umsetzungsfähig ist. Entsprechend wurde auch der Brandschutz in seinen Grundsätzen (Zufahrtsmöglichkeit und Anleiterung Feuerwehr, Löschwasserversorgung) geprüft. Es ist vorgesehen, Rettungsfahrzeuge über eine Rampe von der Zufahrt auf die Dachebene des Garagengeschosses fahren zu lassen. Auf dieser Dachebene bestehen die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen sowie Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr. Schleppkurven, Aufstellflächen und Wendemöglichkeit wurden beispielhaft durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mit Datum vom 20.04.2022 geprüft (Unterlagen waren Teil der Beteiligungsunterlagen). Die Berücksichtigung der technischen Anforderungen an die Ausbildung genannter Flächen ist damit grundsätzlich möglich, eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans gewährleistet.

Umwelt/Naturschutz

Stellungnahme

Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Naturschutz (UNB) weist nochmals auf den Artenschutz hin und bestätigt, dass die Bestandserfassungen gemäß den Fachanforderungen durchgeführt wurden. Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des BP vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen) wurden ermittelt. Dabei handelt es sich um das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an den geplanten Gebäuden als auch um das Anbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Diese Maßnahmen dienen fachlich der Überwindung möglicher Konflikte.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden jedoch mögliche Flächen / Bäume / Gebäude nicht benannt, die Maßnahmen nur allgemein beschrieben. Bislang ist daher nicht erkennbar, ob eine Kompensation der mit der Planung verlorengehenden Lebens- und Fortpflanzungsstätten möglich ist. Die Erfüllung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang ist bislang nicht nachgewiesen.

Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die "Ausnahme- / Befreiungslage" schaffen.

Zur Anrechenbarkeit der Maßnahmen sind diese im Plan darzustellen / festzusetzen und die Inanspruchnahme der zu nutzenden Flächen / Gebäude / Gehölze innerhalb (Zuordnung der Gebäudeteile bzw. -seiten / Ausweisung Baumerhalt / Habitatbaum) zuzuordnen und außerhalb des Geltungsbereiches des BP abzusichern, d.h. die Nutzbarkeit der Flächen / Gehölze müssen fachlich und eigentumsrechtlich gesichert sein.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Den Ausführungen wird grundsätzlich gefolgt. Der Bebauungsplan muss zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung nachweisen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen eingehalten werden können bzw. entsprechende CEF-Maßnahmen sichergestellt sind.

Es wird jedoch gefordert, dass die Ersatzlebensstätten für Baum- und Gebäudebrüter sowie für Fledermäuse konkret an Fassaden/Fassenteilen und Bäumen im Plangebiet zuzuordnen und festzusetzen/zu sichern sind. Dies erscheint nicht zwingend erforderlich und bei einem Angebots-Bebauungsplan nicht praktikabel.

Der tatsächlich und exakt erforderliche Ersatzbedarf wird zudem erst im Rahmen des Bauantrags ersichtlich und konkret bezifferbar, wenn feststeht, was und wieviel genau gebaut wird. Auch der Zeitpunkt des Bauantrags ist entscheidend. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag AFB/Umweltbericht wird lediglich eine Annahme bzgl. der aktuell feststellbaren Verlustmenge getroffen.

Im AFB beschreibt der Fachgutachter im Rahmen eines „worst-case-Szenarios“ (Annahme des vollständigen Verlusts der aktuell festgestellten, ganzjährig geschützten Lebensstätten innerhalb der künftig bebaubaren Flächen) das aktuell ermittelte Erfordernis zur Anbringung von insgesamt 60 Ersatzlebensstätten an Bäumen sowie von 35 Ersatzlebensstätten an Gebäudefassaden (für Brutvögel und Fledermäuse). Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept bietet nach aktueller Einschätzung ausreichend geeignetes Fassadenflächen-Potenzial zur Anbringung der Fassaden-Niststätten und -Quartiere unter Berücksichtigung erforderlicher Mindestabstände zu Kanten, Öffnungen, technischen Einrichtungen sowie zueinander.

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand innerhalb der festgesetzten Waldfläche sowie innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen bietet nach aktueller Einschätzung ausreichend Potenzial für die fachgerechte Anbringung von etwa 40-50 Ersatzlebensstätten an (Alt-)Bäumen. Es ist ersichtlich, dass ca. 10-20 Ersatzlebensstätten auf externen Flächen an (Alt-)Bäumen angebracht werden müssen, um insgesamt vollständigen Ersatz zu sichern. Diese sollen direkt süd- und südöstlich an das Plangebiet angrenzend auf den Flächen der Weinberge angebracht werden. Entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Verwaltungsbereich "Stadtforst Strausberg" sind erfolgt.

Die Anbringung der Kästen wie auch die fachliche Funktionskontrolle (Monitoring) und Unterhaltungspflege durch fachkundige Dritte im Auftrag des Vorhabenträgers werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die im AFB benannten und von der Unteren Naturschutzbehörde fachlich als angemessen bestätigte Anzahl an Niststätten wird zudem in Form eines Ersatzlebensstättenkonzeptes als Anlage im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Ersatzlebensstättenkonzept wird vor Vertragsschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mindestanforderungen an die Inhalte des Ersatzlebensstättenkonzeptes werden im Begründungstext ergänzt.

Eine Umsetzung des Bebauungsplans im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Aspekte kann damit gewährleistet werden.

Es wird zudem auf der Planzeichnung der Hinweis 4.4 um die zu berücksichtigenden Artenschutzbelange (Ersatz ganzjährig geschützter Lebensstätten) wie folgt ergänzt:

„(...) Der Ersatz für Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten wird auf Grundlage eines Ersatzlebensstättenkonzeptes vertraglich gesichert und prioritär innerhalb des Plangebiets geleistet.“

Stellungnahme

Der Fachdienst Naturschutz (UNB) weist im Weiteren darauf hin, dass Flächensicherungen zur Kompensation von Eingriffsfolgen grundbuchrechtlich nicht

zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sondern zugunsten des Planungsträgers - hier die Stadt Strausberg zu sichern sind. Im Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach dem BauGB abzuarbeiten. Zuständig ist hier die Gemeinde.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Es wird eine Korrektur hinsichtlich des grundbuchrechtlich Begünstigten von Kompensationsmaßnahmen durchgeführt (Stadt Strausberg anstelle der UNB-MOL). Die betreffenden Textpassagen im Begründungstext werden entsprechend überarbeitet. Auch der Wortlaut in den beiden Verträgen für Waldkompensationsmaßnahmen wird überprüft und im Bedarfsfall angepasst.

Stellungnahme

Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Wasserwirtschaft (UWB) bestätigt, dass das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für das Baugebiet erlaubnisfähig ist, wenn die entsprechenden Hinweise des Baugrundgutachtens und des B-Planes zum Umgang mit festgestellten Bodenbelastungen umgesetzt werden.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde für den Angebots-Bebauungsplan erstellt um nachzuweisen, dass eine Umsetzungsfähigkeit des Bebauungsplans in dieser besonderen topografischen Situation besteht. Die konkrete Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers mittels technischer Anlagen erfolgt auf der Vorhabenebene.

Zur Abschätzung möglicher Bodenbelastungen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt (Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung GRUND + BODEN consulting Berlin, Januar 2023).

Im Ergebnis bestehen im Bereich zur Kelmstraße bis etwa zur Mitte des für Bebauung vorgesehenen Grundstücks Auffüllungen, die teilweise auch Betonbruch, Mörtel, Glas-, Porzellan- oder Keramikscherben enthalten und die zu einer Kennzeichnung der belasteten Böden führt (Belastung insb. mit PAK incl. B(a)P).

Bei der geplanten Errichtung von Rigolen sind die Auffüllungen vollständig auszuheben, da Versickerungen durch Auffüllungen unzulässig sind. Im Gutachten wird empfohlen, von der freigelegten Sohle zusätzlich über Proben der Nachweis der Schadstofffreiheit unterhalb der nachgewiesenen Füllschichten zu erbringen. Dies erfolgt mit der wasserrechtlichen Genehmigung (Rigolenbau) des Vorhabens.

Stellungnahme

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR verweist auf seine Stellungnahme vom 20.09.2021 (s.o.) und lehnt die Planung weiterhin ab. Es ergänzt die Stellungnahme indem zahlreiche Aspekte aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Umweltbericht nochmals aufgeführt werden (Artenschutz – Brutvögel, Tagfalter, Fledermäuse, Schmetterlinge, Käfer und Heuschrecken). Die Bebauung des Plangebietes führt nach der Artenschutzrechtlichen Gesamteinschätzung für Fledermäuse, Brutvögel sowie gefährdete und geschützte Insekten zu Konflikten!

- da sich das Plangebiet durch abwechslungsreiche Lebensraumstrukturen auszeichnet, wodurch Arten verschiedener Lebensräume anzutreffen sind*
- dabei ist die Vernetzung der Teillebensräume be-sonders wertgebend, denn*

gehölzbestandene und offene Flächen liegen direkt nebeneinander und stehen ebenfalls Arten der Siedlungsbereiche zur Verfügung

- wertbestimmend für die Fläche sind auch neben einer größeren Anzahl Breitflügelfledermäuse, das Vorkommen von Staren als Brutvögel und Nachweise gefährdeter und geschützter Insekten*
- es wird bei der geplanten Nutzung eines neuen Wohngebietes, im betreffenden Teilbereich zu einem großflächigen Vegetationsverlust und somit zum Totalausfall des Lebensraumes für eine Vielzahl von Arten kommen!*
- es können darüber hinaus, keine Lebensraumzerschneidungen durch Ersetzen der geplanten künstlichen Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter in den neuen Gebäudefassaden kompensiert werden!*
- geplante wohnungsnaher Freiflächen und ein auf dem Plangebiet geplanter Spielplatz würden massiv die im Wald lebenden Tierarten beeinträchtigen und (stark)gefährden.*
- die vorgesehenen heterogenen Vegetationsstrukturen auf den Dächern, Garagengeschossen usw. innerhalb des Baugebietes können ebenfalls keineswegs einen zusätzlich neuen positiven Effekt auf die biologische Vielfalt des Waldes schaffen und ersetzen!*
- Die Planung des Projektes kann die vollständigen Schutzfunktionen nicht erhalten!!!*
- (Verweis auf Schutzgut "Biologische Vielfalt": hier wird die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z.B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt!)*

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Kern-Aussagen stimmen weitgehend mit den Angaben des Umweltberichtes überein. Die Auflistung von Aussagen stellt eine Mischung von den Grundlagen-Informationen und der fachgutachterlichen Bewertung aus der Begründung des B-Plans und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag AFB mit abweichender Schlussfolgerung dar. Die Bewertungen von Natur und Landschaft sowie die Beschreibung von Verlusten werden wiedergegeben, die gleichfalls in der Begründung benannten und erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Kompensation, die wesentlich für eine Gesamtabwägung sind, werden jedoch nicht beachtet. In der Abwägung der aufgeführten Belange wurden diese noch einmal im Einzelnen behandelt, sie werden jedoch als bereits berücksichtigt bzw. teilweise auch unbegründet gewertet, so dass eine Änderung der Planung nicht erfolgt. Gemäß der fachgutachterlichen und durch die UNB bestätigten Einschätzung können z.B. die Effekte der Lebensraumzerschneidung durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie ergänzende Ersatzlebensstätten an Bäumen und Gebäuden vollständig kompensiert werden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Kompensation von Verlusten im Plangebiet, darunter auch von Verlusten in Bezug auf die Biodiversität. Der Ersatz für den Verlust von Wald i.S.d. LWaldG sowie für den Biotoptyp Wald wird vor allem auf externen Maßnahmenflächen (für Walderstaufforstung und für ökologischen Waldumbau) erbracht. Dem Verlust besonderer Waldfunktionen wird durch einen erhöhten Wald-Kompensationsfaktor Rechnung getragen. Ein Verlust von Wald mit Erosionsschutzfunktion wird durch Reduzierung der Baugebietsfläche vermieden.

Stellungnahme

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR führt als Begründung für seine Ablehnung der Planung im Weiteren die Analyse aus dem Umweltbericht auf und benennt im Wesentlichen die dort benannten Aspekte zur Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima (klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum, frischluftbildender Bereich), für die Waldfunktionen (Beschränkung der Erholungsfunktion, Waldumwandlung erforderlich), für das Landschaftsschutzgebiet (Schutzziele LSG, Landschaftsbild, Erholungsfunktion), für die Wasserversorgung (beschränktes Angebot Wasserverband, Wasserverbrauch, Bodenfunktionen, Schutzbedürftigkeit Grundwasser), für den Bodenschutz (neue Versiegelungen) und für das Schutzgut Mensch (Immissionen durch Verkehrslärm).

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Kern-Aussagen stimmen weitgehend mit den Angaben des Umweltberichtes überein. Die benannten Aspekte sind daher schon in die Gesamtabwägung eingeflossen und führten in der Schlussfolgerung nicht zu einem Verzicht auf die Planung sondern zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, die die Auswirkungen im Einzelnen minimieren bzw. die unvermeidbaren Auswirkungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Stellungnahme

Der Handelsverband Berlin – Brandenburg e.V. gibt bezüglich der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie den Hinweis, dass Photovoltaik-Anlagen unterschiedlich in Neu- und Bestandsbauten integriert werden können, um Freiflächen für Acker- und Grünland sowie Flächen für Wald für nachfolgende Generationen zu erhalten und nutzen zu können. Zudem wird auf die Verantwortung der Kommunalpolitik bezüglich einer dezentrale Energiewende verwiesen.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

In Bebauungsplänen können grundsätzlich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB getroffen werden, die bauliche Vorkehrungen zur Nutzung von Dächern für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien vorsehen. Die tatsächliche Nutzung dieser Anlagen ist hingegen nicht festsetzbar und nicht sichergestellt. Solche Festsetzungen müssen immer spezifisch im Rahmen eines konkreten Baugebietes getroffen werden. Allgemeingültige Standards werden hingegen in Fachgesetzen geregelt (z.B. Wärmeschutzverordnung, insektenfreundliche Beleuchtung etc.). Das vorliegende Plangebiet ist vollständig von Böschungen und Waldflächen bzw. Gehölzbeständen umgeben. Auch mit dem Wissen von Kombinationsmöglichkeiten von Gründächern und Photovoltaikanlagen wurde im vorliegenden Plangebiet der Retentionsfunktion für Niederschlagswasser ein höheres Gewicht beigemessen. Eine Festsetzung von Gründächern ist erfolgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Projektentwickler aktuell aus wirtschaftlichen Gründen kaum noch Gebäude erstellen, die nicht zu einem großen Anteil regenerative Energiegewinnung in die Konzeption einbeziehen, um die Wohnnebenkosten gering zu halten. Hier erfolgen deshalb keine Änderungen.

Forstbelange

Stellungnahme

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg verweist auf seine Stellungnahme vom 14.09.2021 und hält weiterhin daran fest. In dem B-Plan Entwurf sind die Auflagen

aus forstfachlicher Sicht berücksichtigt und eingearbeitet worden, so dass dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg" unter Einarbeitung der nachfolgenden Festlegungen zugestimmt wird: Die im B- Plan beschriebenen forstlichen Ausgleichmaßnahmen (Ersatzaufforstung und Waldumbau) sind bis zu gesicherten Kulturen für die untere Forstbehörde kontrollierbar umzusetzen. Es wird eine jährliche Zwischenabnahme der forstlichen Maßnahmen gefordert. Der Abnahmetermin ist vom Ersatzpflichtigen mit der Oberförsterei Strausberg terminlich abzustimmen. Der Abnahmezeitpunkt wird auf das Zeitfenster 15.09. - 31.10. eines jeden Jahres begrenzt.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Hinweise zum forstlichen Monitoring werden berücksichtigt. Die Waldkompensation wird über einen Forst-Dienstleister erbracht auf Grundlage dezidierter Verträge zwischen dem Forstdienstleister und dem Grundstückseigentümer des Baugrundstücks, auf dem die Waldumwandlung stattfindet. Die jährlichen Zwischenabnahmen mit der Forstbehörde werden im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan berücksichtigt. Die Form der Berücksichtigung wird vom Forstdienstleister (BFU Cottbus) bestätigt. Vom Forstdienstleister besteht standardmäßig ein jährliches Kontroll-Erfordernis.

Verkehr und Ver- und Entsorgung

Stellungnahme

Das Straßenverkehrsamt, Fachdienst Verkehrsorganisation im Landkreis Märkisch-Oderland bestätigt, dass gegen das geplante Vorhaben seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen. Die Anbindungen an die kommunale Straße sind mit der Stadt Strausberg abzustimmen. Dabei sind vor allem die Belange der erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist für die kommunale Straße noch verträglich. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Anbindung, erforderliche Schleppkurven und Sichtdreiecke sind mit der Stadt abgestimmt. Für die Kurvenradien ist im Bereich der Grundstückszufahrt zudem ein Bereich mit Halteverbot anzuordnen. In Abstimmung mit der Fachgruppe Tiefbau/Grünflächen wurde eine Vorplanung erstellt, die eine Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr sicherstellt und die Bereiche mit Halteverboten definiert.

Stellungnahme

Die Stabsstelle des Landrates, Fachdienst Zivil-, Brand- und Katastrophenschutz im Landkreis Märkisch-Oderland weist darauf hin, dass vom örtlichen Träger des Brandschutzes (Stadt Strausberg) die gesicherte Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h über 2 Stunden sicherzustellen ist. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz ist durch die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr, z.B. Zufahrten, Wendemöglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen, sind oberirdisch auf dem Grundstück anzuordnen, um bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen, vgl. §§ 5,14 Brandenburgische Bauordnung. Die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

Umgang mit Stellungnahme, Abwägung:

Die Anforderungen an den Brandschutz wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Zufahrt nur über die Kelmstraße, Wohnhof über Garagengeschoss) bereits berücksichtigt. Mit Schreiben vom 10.11.2022 vom Fachbereich Bürgerdienste, Fachgruppe Ordnung und Gewerbe wurde bestätigt, dass eine Löschwasserversorgung über die vorhandenen Leitungsnetze und Hydranten in der Berliner Straße und der Kelmstraße 4 von 192m³/h über 2 Stunden sichergestellt werden kann. Aufgrund der Topographie und der zu erhaltenden Gehölzflächen auf dem Grundstück wird zur Verringerung der Abstände die Setzung eines weiteren Hydranten z.B. im Bereich der Kelmstraße gegenüber der Grundstückszufahrt erforderlich und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr, z.B. Zufahrten, Wendemöglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen, sind oberirdisch auf dem Garagengeschoss anzuordnen. Dies wurde ebenfalls für das konkrete Bauvorhaben beispielhaft geprüft und damit die Umsetzbarkeit nachgewiesen. Der Nachweis eines ausreichenden Brandschutzes erfolgt dann nachgeordnet auf der Vorhabenebene. Eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans unter Beachtung der Anforderungen des Brandschutzes ist möglich.

Stellungnahmen

Mehrere Ver- und Entsorgungsträger (Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland, Telekom, EWE) verweisen auf die Standards und Vorschriften hin, die bei der Umsetzung des Projektes zu beachten sind. Der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland benennt die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung (Anschlusspflicht Hausmüll, Papier, Bioabfall, zulässige Abfallbehälter, Transportweg und Anfahrbarkeit). Die Deutsche Telekom weist auf die notwendige Trassenvorhaltung mit 0,5 m Breite im öffentlichen Straßenraum für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sowie auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 hin. Die der EWE NETZ GmbH verweist ebenfalls auf eigene Versorgungsleitungen am oder im Plangebiet. Im Bestandsplan der EWE schneidet eine Gasleitung einen kleinen Bereich des Baugebietes an der Ecke Berliner Straße / Kelmstraße. In einer Ergänzungsstellungnahme bestätigt die EWE, dass, sollte sich die Erdgasverteilung d225 PE tatsächlich auf dem Grundstück (Kelmst. 9, 15344 Strausberg) befinden und den zukünftigen Baumaßnahmen wirtschaftlich im Wege stehen, eine Umlegung auf Gemeindeland veranlasst wird. Im Übrigen sind Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es bestehen in nachfolgenden Verfahren zudem Abstimmungserfordernisse bei Anschlüssen des Plangebietes.

Umgang mit Stellungnahmen, Abwägung:

Die Hinweise auf den Anschlusszwang der Abfallentsorgung und die technischen Anforderungen sowie die Hinweise zum Umgang mit Leitungen und zu Arbeiten in der Nähe von Leitungen werden zur Kenntnis genommen und werden in der nachfolgenden Umsetzung berücksichtigt.

Aufgrund der besonderen Situation der Sackgasse der Kelmstraße und der Topografie in dem Gelände wurde auch die Lage der Mülltonnen-Standplätze bereits im

Vorfeld vorgeplant und geprüft, um eine Lösung für die zustimmungsfähige Abfallentsorgung mit Neigungen und Schleppkurven für die angegebenen Müllfahrzeuge aufzuzeigen und damit die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nachzuweisen. Es wurden bereits vor dem Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) BauGB dem EMO in direkter Kommunikation am 06.04.2022 Planausschnitte des Projekt-Entwurfs mit konkretem Wenderadien- und Schleppkurven-Nachweis für die Erschließung mit einem Müllfahrzeug zugesandt mit der Bitte um Prüfung und Bestätigung. Eine Zustimmung hinsichtlich der übermittelten Darstellungen und Beschreibungen erfolgte durch den EMO am 08.04.2022. (vgl. Begründung Punkt 4.6 S. 123, 2. Absatz sowie S. 133 letzter Absatz). Ein konkreter Nachweis erfolgt im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung.

Für Leitungsverläufe auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Sicherung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Stellungnahme der EWE, dass eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum bei Bedarf vorgenommen wird, wird zur Kenntnis genommen. Grunddienstbarkeiten oder sonstige Nutzungsansprüche der EWE gegenüber dem Grundstückseigentümer bestehen nicht.

Bei eventuellen Straßenausbauten und -umbauten sowie bei Anschlüssen des Baugrundstückes an die Leitungsnetze werden in nachfolgenden Verfahren die Ver- und Entsorgungsträger beteiligt.

Lärmschutz

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 stellt in seiner Stellungnahme Fragen zu den verkehrlichen Eingangsdaten (Umrechnungen und Prognose der Verkehrsdaten), die der Immissionsprognose zugrunde liegen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“ der Stadt Strausberg, Stand: Juli 2022, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Eingangsdaten noch einmal geprüft bzw. klargestellt werden. Die Textliche Festsetzung 1.16 in Teil B Planzeichnung ist anderslautend als in der Begründung und im Gutachten, dies sollte korrigiert werden.

Umgang mit Stellungnahmen, Abwägung:

Die Eingangsdaten wurden in direkter Abstimmung mit dem Landesamt noch einmal erläutert. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Auf der Grundlage der Abwägung erfolgten folgende inhaltliche Änderungen der Planzeichnung:

- Die textlichen Festsetzungen 2.5 und 2.6 werden gestrichen, da sie im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzbar sind
- Die textliche Festsetzung 1.16 wird auf der Planzeichnung entsprechend der Inhalte des schalltechnischen Gutachtens und der Formulierung in der Begründung korrigiert. Der Absatz zu schalltechnischen Lüftungseinrichtungen wird gestrichen. (Anpassung an Textfassung)
- Die festgesetzten Oberkanten OK werden in allen Baugebieten um 0,6 m runtergesetzt, um unterhalb der Höhen der Bestandsbebauung in der Berliner Straße zu liegen.

Es wird eine Kennzeichnung der nachgewiesenen Bodenbelastungen in der Planzeichnung aufgenommen

5.7 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im Verfahren ergänzt

6. Anlagen

6.1 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 10% überschritten werden.
- 1.3 Geschossflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 1.4 Bezugspunkt für Oberkanten baulicher Anlagen und Überschreitungsmöglichkeit**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) liegt bei 75,5 m über NHN im DHHN2016. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie Anlagen für regenerative Energien, Schornsteine und Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.5 Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 25 m.
- 1.6 Beschränkung von Stellplätzen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
Auf der festgesetzten Fläche für ein Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 sind unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich Stellplätze in einem Garagengeschoss und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
- 1.7 Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

- 1.8 Bepflanzung Garagengeschoss** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
Oberhalb der festgesetzten Fläche für das Garagengeschoss mit der Bezeichnung Ga1 ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die durchwurzelbare Erdschicht über dem Garagengeschoss muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen sowie für Wege, Spielplätze und für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 1.9 Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen darf insgesamt höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.
Von den zu begrünenden Dachflächen ist zur Sicherung spezieller Lebensraumbedingungen für Insekten eine Teilfläche von mindestens 100 m² im Zusammenhang strukturreich auszugestalten. Unter Verwendung verschiedener Erdsubstrate in mehrfach wechselnder Schichtstärke von mindestens 15 cm bis höchstens 40 cm ist auf bis zu 80 % der Teilfläche eine abwechslungsreiche Vegetation aus Gräsern, Kräutern und Stauden zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Teilfläche ist sandiges Substrat aufzubringen und weitgehend vegetationsfrei zu halten (Vegetationsdeckung < 20 %). Ergänzend sind auf der Teilfläche mindestens zehn Biotopelemente einzubringen. Als Biotopelemente sind anrechenbar: Nisthilfen für Insekten, Totholz in Form von Stammabschnitten und Asthaufen, Kies- und Steinhaufen sowie nasse und feuchte Senken.
- 1.10 Oberflächenbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.
- 1.11 Durchlässigkeit von Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

1.12 Neuanlage Waldrand (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB):

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein neuer Waldrand mit Sträuchern und Staudenfluren zu entwickeln. Die Neuanlage der Waldrandstrukturen erfolgt mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste durch Anpflanzung mehrerer Baumarten, Unterpflanzung mit Sträuchern und Entwicklung blüten- sowie samenreicher Kräuter- und Staudenfluren. Die Bäume sind locker mit Sträuchern zu unterpflanzen, indem je 3 m² Fläche ein Strauch in einer Mindestqualität von 60-100 cm gepflanzt wird. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden, sofern sie der Pflanzliste und der Mindestqualität entsprechen. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig.

1.13 Fläche mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den beiden festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Zur technisch notwendigen Sicherung des Böschungsabfangs während der Baumaßnahme können Ausnahmen zugelassen werden. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 10-12 cm nachzupflanzen.

Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Waldes entsteht. Hierfür sind als erforderliche Pflanzdichte je 25 m² ein Baum und zusätzlich je 3 m² ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei bestehende Gehölze anzurechnen sind. Entlang des den Baugrenzen zugewandten Flächenrandes ist vorrangig ein 5 m breiter Saum mit Kräuter- und Staudenbewuchs aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln und zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens nur mit niedriger Wuchshöhe < 1 m und bis zu einem Deckungsgrad von höchstens 20 % zulässig. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Pflanzliste

Bäume	
Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn *
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher	
Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna *	Eingrifflicher Weißdorn *
Frangula alnus	Faulbaum
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Rhamnus cathartica *	Purgier-Kreuzdorn *
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa caesia *	Lederblättrige Rose *
Rosa canina agg. *	Hunds-Rose *
Rosa corymbifera *	Hecken-Rose *
Rosa rubiginosa *	Wein-Rose *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* Dornengehölze

1.14 Schallschutz: bauliche und sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Berliner Straße/Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein oder es ist für die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen sicherzustellen, dass Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

1.15 Schallschutz Außenwohnbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen im WA entlang der Berliner Straße/Bahntrasse bis einer Tiefe von 13 m, gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1398, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

1.16 Schallschutz Außenbauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Gebäuden, die innerhalb der westlich gelegenen, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L/A - K/R_{Raumart}$$

mit L/A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K/R_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L/A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L/A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 10. Mai 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (Hinweis: Die DIN 4109:2018-01 wird mit dem Bebauungsplan von der Stadt Strausberg zur Einsicht bereitgehalten)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 7 und 9 Bbg BO)

- 2.1 Staffelgeschoss:** Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten. Dies gilt nicht für Treppenträume, sofern diese maximal ein Drittel der Fassadenbreite des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen. Die Fassaden von Staffelgeschossen sind in Holz auszubilden.
- 2.2 Dachneigung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden.
- 2.3 Einfriedungen:** Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1,0 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4. Hinweise

- 4.1 Baunutzungsverordnung:** Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 4.2 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.
- 4.3 Bodendenkmale:** Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.
- 4.4 Artenschutz:** Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Der Ersatz für Verluste ganzjährig geschützter Lebensstätten wird auf Grundlage eines Ersatzlebensstättenkonzeptes vertraglich gesichert und prioritär innerhalb des Plangebietes geleistet.
- 4.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans:** Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 und § 18 BNatSchG sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Waldumwandlung nach § 8 LWaldG werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebiets werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert:
Gemarkung Reichenberg, Flur 3, Flurstück 26: Erstaufforstung auf ca. 6.550 m²
Gemarkung Gielsdorf, Flur 1, Flurstück 870: Ökologischer Waldumbau auf ca. 11.193 m²
- 4.6 Bodenbelastungen:** Zur Abschätzung möglicher Bodenbelastungen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt (Kelmstraße 9, Stadt Strausberg, Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung GRUND + BODEN consulting Berlin, Januar 2023). Im Ergebnis bestehen im Bereich der gekennzeichneten Flächen Auffüllungen, die teilweise auch Betonbruch, Mörtel, Glas-, Porzellan- oder Keramikscherben enthalten und die zu einer Kennzeichnung der belasteten Böden geführt hat (Belastung mit PAK incl. B(a)P und Sulfaten). Der Oberboden (Auffüllung) ist im Bereich der Kennzeichnung vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Nachweis erfolgt mit der Umsetzung.

6.2 Steckbrief Erstaufforstungsmaßnahme

EA-2197

Gemarkung: Reichenberg

Flur: 3

Flurstück: 26

Gesamtfläche: 4,7118 ha

Erstaufforstung auf 3,7338 ha

- 9.900 Stück TEI (zu 1,9738 ha)
- 6.660 Stück KIE (zu 0,6650 ha)
- 1.900 Stück HBU
- 600 Stück BAH (zu 0,5750 ha)
- 375 Stück FeldUL
- 1.000 Stück BIR
- 1.000 Stück BAH (zu 0,5200 ha)
- 600 Stück FlatterUL
- 600 Stück EBE

Feldgehölzstreifen auf 0,9780 ha

- 350 Stück Birke
- 350 Stück Vogelkirsche
- 400 Stück Schleie
- 400 Stück Zweigr. Weißdorn
- 400 Stück Hartriegel
- 550 Stück Hundrose
- 400 Stück Wildapfel
- 400 Stück Kreuzdorn

Σ 3.250 Stück

- Forstweg

Vestsetztaun 200 cm
auf ca. 2.165 m Länge

nach Verfügbarkeit

09/2022

Pflanzplanung EA-2197 in Reichenberg-3-26 / 4,7118 ha / Entwurf 3.0



BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus, Tel.: 0355 / 58 50 840



BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Oberförsterei Waldsieversdorf
 - Revier Buckow -
Herr Peter Büssow
 Eberswalder Chaussee 3
 15377 Waldsieversdorf

Datum: 05.10.2022

Az.: EA-2197

Vorab per Mail an: Peter.Buessow@LFB.Brandenburg.de

Seite 1/1

Beginn und Vollzug der Realisierung der Erstaufforstung in der
Gemarkung: Reichenberg / Flur: 3 / Flurstück: 26 / Aufforstungsfläche: 4,7188 ha
Gesch.Z.: LFB_SEWA_Obf-WA-3600/815+10#202325/2020

Sehr geehrter Herr Büssow,
 gemäß dem Genehmigungsbescheid der Oberförsterei Waldsieversdorf vom 17.07.2020, zur Neuanlage von Wald, zeigen wir hiermit an, dass zur Realisierung der Erstaufforstung die Arbeiten zur Kulturvorbereitung nun beginnen werden.

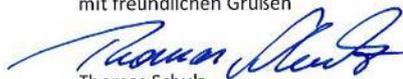
Die Errichtung der Wildschutzzäunung und die Pflanzung der Gehölze wird durch die Forstbaumschule Fürst Pückler aus Zeischa planmäßig im Herbst/Winter 2022/23 realisiert.

Wir verweisen hierzu auf die dem Standort gerechte Pflanzplanung 10/2021 unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Lieferbarkeiten unter Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut, gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur, vom 02. Dezember 2019 (Abl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.).

Die Genehmigung vom 04.10.2022 zur Erstaufforstung auf Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet (Az.: 32.45/ 74-22-0404) wurde seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland nunmehr erteilt.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz
 BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Anlagen
Pflanzplanung 09/2022 – Seite 1
LSG - Genehmigung vom 04.10.2022 / Seiten 1 bis 9

BFU - Brandenburgische
 Flächen und Umwelt GmbH
 Sitz:
 Nordparkstraße 30
 D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
 F. +49 (355) 58 50 84 10
 info@bfu-cottbus.de
 www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
 M.B.C.
 Thomas Schulz

Handelsregister:
 HRB 8443 CB
 Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
 121 2033 8

Bankverbindung:
 Sparkasse Spree-Neiße
 IBAN:
 DE48 1805 0000 3000 0565 98
 BIC:
 WELADED1CBN

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Landkreis Märkisch-Oderland
Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde (UNB)
Puschkinplatz 12
15306 Seelow

Datum: 05.10.2022

Az.: EA-2197

Vorab per E-Mail: naturschutz@landkreismol.de
und [Daniela Wagler@landkreismol.de](mailto:Daniela_Wagler@landkreismol.de)

Seite 1/1

**Beginn und Vollzug der Realisierung der Erstaufforstung in der
Gemarkung: Reichenberg / Flur: 3 / Flurstück: 26 / Aufforstungsfläche: 4,7188 ha
OBF Waldsiewersdorf - Gesch.Z.: LFB_SEWA_Obf-WA-3600/815+10#202325/2020
uNB - LK MOL / Az.: 32.45/ 74-22-0404**

Sehr geehrter Frau Wagler,

gemäß dem Genehmigungsbescheid der Oberförsterei Waldsiewersdorf vom 17.07.2020, zur Neuanlage von Wald und der erteilten Genehmigung vom 04.10.2022 zur Erstaufforstung auf Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet (Az.: 32.45/ 74-22-0404) seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland, zeigen wir hiermit an, dass zur Realisierung der Erstaufforstung die Arbeiten zur Kulturvorbereitung auf o.g. Flächenkulisse nun beginnen werden.

Die Errichtung der Wildschutzzäunung und die Pflanzung der Gehölze wird durch die Forstbauschule Fürst Pückler aus Zeischa planmäßig im Herbst/Winter 2022/23 realisiert.

Wir verweisen hierzu auf die dem Standort gerechte Pflanzplanung 10/2021 unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Lieferbarkeiten unter Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut, gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur, vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.).

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische
Flächen und Umwelt GmbH
Sitz:
Nordparkstraße 30
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
F. +49 (355) 58 50 84 10
info@bfu-cottbus.de
www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
M.B.C.
Thomas Schulz

Handelsregister:
HRB 8433 C8
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
121 2033 8

Bankverbindung:
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE48 1805 0000 3000 0565 98
BIC:
WELADED1CBN

6.3 Steckbrief Waldumbaumaßnahmen

Pflanzplanung WU-903 / Gielsdorf-1-870 / ca. 6,3155 ha / Entwurf 2.3



WU-903

Gemarkung: Gielsdorf

Flur: 1

Flurstücke: 870

Fläche: ca. 6,3155 ha

Aufforstung Schwerpunkt

Traubeneiche

Laubgehölze – 5,6255 ha

- 19.700 Stück TEI

- 5.950 Stück HBU

- 1.750 Stück WLI

- 550 Stück SPA

Waldinnenrand – 0,6900 ha

- Ausgestaltung und Entwicklung

200 Wildschutzzaun / ca. 1.200 m

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus, Tel.: 0355 / 58 50 840

09/2020

WU-903

Gemarkung: Gielsdorf

Flur: 1

Flurstück: 870

Flächenkulisse zum Waldumbau

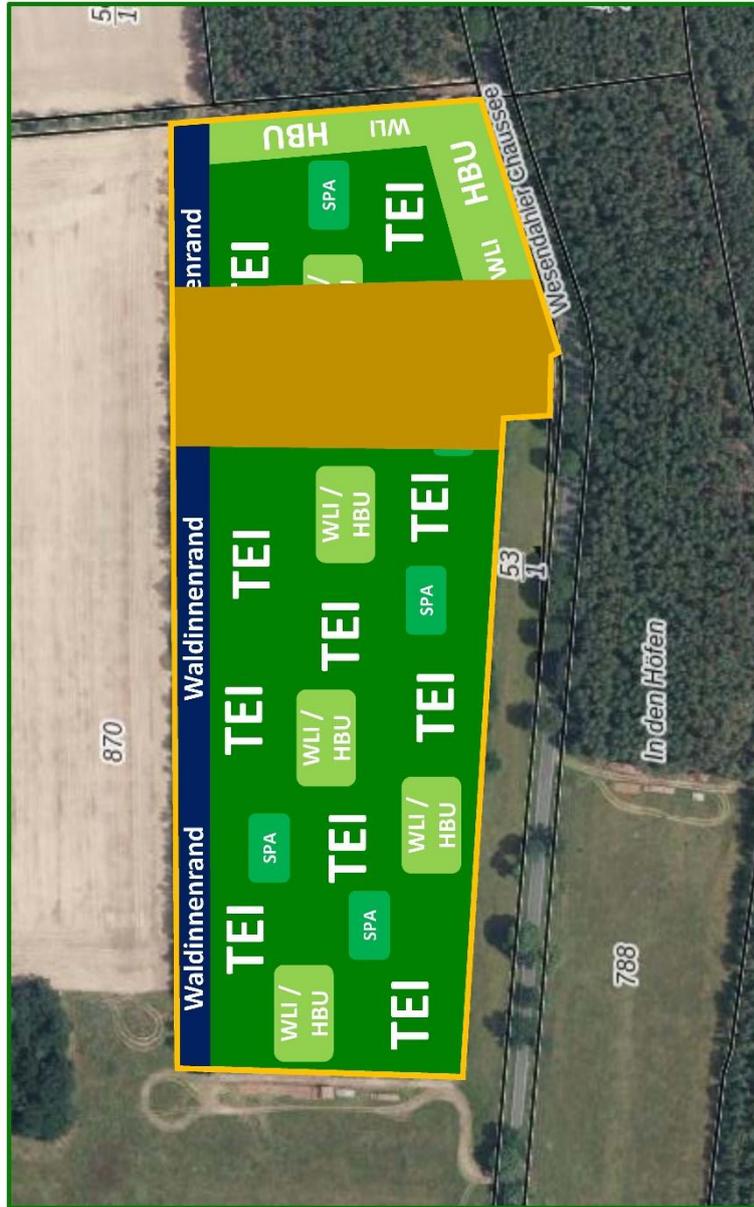
Lage der Flächen für B-Plan Nr. 65/20 der Stadt Strausberg "Wohnen am Weinberg" in Strausberg-12-1398 (tlw.) Landkreis Märkisch-Oderland



anteilig 11.193 qm
Vorhabensträgerin
Wohnen am Weinberg GmbH
aus Reichenberg

06/2022

Pflanzplan zur Waldumbaumaßnahme WU-903 / Flächenverteilung B-Plan Nr. 65/20 in der Stadt Strausberg "Wohnen am Weinberg" in Gemarkung Strausberg, Flur 12, Flurstück 1398 (tlw.) Landkreis Märkisch-Oderland für Wohnen am Weinberg GmbH aus Reichenberg anteilig 11.193 qm



Verfahren der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland (Az.: 04044-21)
Verfahren der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland (Az.: 63.30 / 04044-21)
Verfahren der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Strausberg (Gesch.Z.: LFB_SEEB_Obf-Strausberg-3600/2087+1#299740/2021)
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus, Tel.: 0355 / 58 50 840

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Oberförsterei Strausberg
- Revier Strausberg -
Herrn Michael Schulze
Garzauer Straße 8
15344 Strausberg

vorab per Mail an: Michael.Schulze@lfb.brandenburg.de

Beginn und Vollzug der Realisierung des Laubvoranbaus zur Maßnahme
Gemarkung: Gielsdorf / Flur: 1 / Flurstück: 870 / Aufforstung: 6,3155 ha

Sehr geehrter Herr Schulze,

hiermit zeigen wir an, dass zur Realisierung der Maßnahme zum Laubvoranbau die Arbeiten zur Kulturvorbereitung demnächst beginnen werden.

Die Errichtung der Wildschutzzäunung und die Pflanzung der Gehölze wird analog der Erstaufforstungsflächen durch die Forstbaumschule „Fürst Pückler“ aus Zeischa planmäßig im Herbst / Winter 2022/23 realisiert.

Wir verweisen hierzu auf die dem Standort gerechte Pflanzplanung 09/2020 in Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Lieferbarkeiten unter Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut, gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.).

Zugleich übersenden wir Ihnen die aktuelle Übersicht der Flächenverteilung mit der flächen- und projektspezifischen Lage innerhalb der Maßnahme WU-903 zur Kenntnisnahme, welche die OBF Eberswalde und OBF Strausberg betreffen.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Anlage
Pflanzplanung 09/2020
Tabelle zur Flächenverteilung / Stand 30.05.2022
Flächen- und projektspezifische Lage innerhalb der Maßnahme WU-903

Datum: 07.06.2022

Az.: WU-903

Seite 1/1

BFU - Brandenburgische
Flächen und Umwelt GmbH
Sitz:
Nordparkstraße 30
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
F. +49 (355) 58 50 84 10
info@bfu-cottbus.de
www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
M.BC.
Thomas Schulz

Handelsregister:
HRB 8443 CB
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
121 2033 8

Bankverbindung:
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE48 1805 0000 3000 0565 98
BIC:
WELADED1CBN

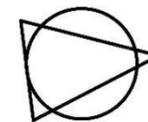
6.4 Biotoptypenplan



Legende

- Ruderale Pionierrasen, ruderale Halbtrockenrasen und Queckenfluren (03220, RSA)
- hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren (03243, RSBK)
- artenarmer Zier-/Parkrasen (05162, GZA)
- Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (071022, BLMN) / überlagert mit Wald
- * Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand (071411, BRAG)
- sonstige Vorwälder frischer Standorte (082828, WVMS)
- Laubholzforste mit Nadelholzarten (naturferne Forste), sonstige Laubholzarten, mit Kiefer (085808, WFSK)
- Straßen mit Asphalt- oder Betondecke (12612, OVSB)

- unbefestigter Weg (12651, OVWO)
- versiegelter Weg (12654, OVVV)
- * Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend mit Schotterunterbau (12661, OVGAS)
- * Zeilenbebauung (12240, OSZ)
- * Einzel- und Reihenhausbebauung, mit Ziergärten (12261, OSRZ)
- Aufschüttungen und Abgrabungen [überlagert] (12720, OAA)
- Lagerflächen [hier Gartenabfälle, überlagert] (12740, OAL)
- Geltungsbereich
- * Biotope im Bereich des Umgriffs



Biotoptypen / Nutzung		
Planinhalt	Wohnen am Weinberg	DATUM 08.07.2021
Bauvorhaben	Berliner Straße / Kelmstraße 15344 Strausberg	GEZEICHNET Eh
Projektadresse	Würzburger Straße 2 15344 Strausberg	GEPRÜFT Wa
Auftraggeber	Wohnen Am Weinberg GmbH Würzburger Straße 2 97234 Reichenberg	BLATTGRÖSSE 0,4198 / 0,2967
Planverfasser	STEFAN WALLMANN Landschaftsarchitekten BDLA	MASSSTAB 1:500
	Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678	PLANNUMMER Plan 01