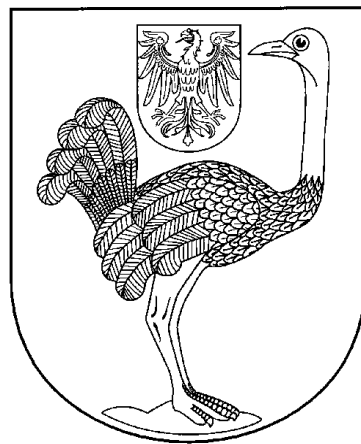


Stadt Strausberg



Begründung für den Bebauungsplan Nr. 58/17 „Johanneshof“

gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Vorentwurf

September 2017

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

September 2017

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	8
1. Anlass und Planungserforderlichkeit	8
2. Inhalt des Bebauungsplans	8
3. Plangebiet	9
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
3.3 Naturräumliche Situation	11
4. Planungsvorgaben	13
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	13
4.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan	14
4.3 Wirtschaftsorientiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
4.4 Schutzgebiete und -objekte	16
4.5 Planungsrechtliche Beurteilung	17
II. UMWELTBERICHT	18
1. Einleitung	18
1.1 Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplans	20
1.2 Lage des Gebietes	20
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1 Schutzgut Boden	32
2.2 Schutzgut Wasser	34
2.3 Schutzgut Klima und Luft	36
2.4 Schutzgut Arten und Biotope	37
2.5 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	45
2.6 Schutzgut Landschaft	45
2.7 Schutzgut Mensch	46
2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	47
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48

3.	Artenschutzrechtliche Belange	48
4.	Eingriffs-Ausgleichsregelung / Vermeidung von Eingriffen	50
5.	Zusätzliche Angaben	51
5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
5.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	52
5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	52
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
III.	PLANINHALT	53
1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	53
1.1	Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept	53
2.	Inhalt der Festsetzungen	56
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	57
2.2	Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz"	59
2.3	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	59
2.4	Verkehrsflächen	59
2.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	60
2.6	Festsetzungen zum Schutz der Umwelt	60
2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	61
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61
3.	Auswirkungen der Planung	62
3.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	62
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	62
3.3	Haushaltsmäßige Auswirkungen	62
IV.	VERFAHREN	63
1.	Anfrage der Ziele der Raumordnung / Planungsanzeige	63
2.	Aufstellungsbeschluss	64
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	64
4.	Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung	72
5.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	72
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	73

V. ANLAGEN	74
Liste der textlichen Festsetzungen	74
Hinweise	74
Pflanzliste (Empfehlung)	75
Städtebauliches Konzept	76
Karte zum Umweltbericht	77

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Planungserforderlichkeit

In der Stadt Strausberg ist aufgrund steigender Bevölkerungszahlen eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, insbesondere für Einfamilienhäuser. Baulandreserven sind nahezu nicht mehr vorhanden und Innenentwicklungspotenziale zeitnah nicht ausreichend entwickelbar.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Strausberg, an dem Standort "Johanneshof" Baurecht für ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Geschossen zu schaffen.

Der Bebauungsplan leistet somit einen Beitrag dazu, gemäß den Regelungen der Raumordnung und Landesplanung, die Siedlungsentwicklung in zentrale Orte, wie die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Strausberg, zu lenken.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen dient insbesondere der Schaffung von Wohnraum und dem Ausgleich von Bevölkerungsverlusten als Folge mangelnder Baulandverfügbarkeiten. Dies entspricht auch der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Strausberg. Des Weiteren hat die Stadt mit der Darstellung des östlichen Teils des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert. Für die restliche Fläche des Geltungsbereiches wird ein FNP Änderungsverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 durchgeführt, wodurch der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 58/17 aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar ist.

Da die Fläche derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen ist, ist für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 09.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/17 „Johanneshof“ gefasst.

2. Inhalt des Bebauungsplans

Für die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche soll als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind ferner Festsetzungen zu Verkehrsflächen für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erforderlich.

Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen im Wesentlichen durch Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse erfolgen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden soll. Bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden die vorläufigen Ergebnisse der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen herangezogen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf Basis dieser Erkenntnisse soll der erhaltenswerte Baumbestand durch Festsetzung von zwei zu erhaltenden Einzelbäumen planungsrechtlich gesichert werden. Da die naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, sind Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht Gegenstand des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

3. Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/17 „Johanneshof“ umfasst die Flurstücke 491 (teilweise), 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515 (teilweise), 516 (teilweise), 517 (teilweise), 518 (teilweise), 519/1 (teilweise), 520, 521 (teilweise), 528, 529, 530 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Waldgebiet und die ehemalige Deponie, die als Grünfläche entwickelt wird. Der Geltungsbereich verläuft entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 508 und 509, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 519/1 quer durch die Flurstücke 515, 516, 517 und 518.
- Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch eine Waldfläche begrenzt. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft hier entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 508.

- Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere Brachen, Waldgebiete und eine kleine locker bebaute Fläche. Der Geltungsbereich verläuft hier entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 521 und der westlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 530.
- Im Westen verläuft die Grenze des Plangebiets entlang der Rehfelder Straße (Flurstück 122/2).

3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in Strausberg Ost, etwa 2 km südöstlich der Altstadt von Strausberg. Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von ca. 460 m in Ost-West-Richtung und eine maximale Ausdehnung von ca. 260 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet ist nordöstlich, östlich und südöstlich von Waldflächen umgeben. Nördlich und nordwestlich schließen sich Weide- und Ackerflächen an, die ehemals als Deponie genutzt wurden. Die Deponie wurde zwischenzeitlich stillgelegt (s. Kap.: I.3.3.2)

Im Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rehfelder Straße, befinden sich eine Kleingartenanlage und in weiterer Entfernung zahlreiche Einfamilienhausgrundstücke (Wohngebiet auf der ehemaligen WTG Liegenschaft, die über private Gärten in einer Größe von ca. 100 bis 300 m² verfügen.

Nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 450 m, befindet sich hinter dem angrenzenden Waldgebiet und der Brache ein weiteres Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und privaten Gartenflächen (Wohngebiet am Annafieß).

Nordwestlich, in einer Entfernung von ca. 110 m Luftlinie zur Rehfelder Straße verläuft die Bahntrasse der Berliner S-Bahn.

3.2.2 Baulicher Bestand

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Weideland genutzt und verfügt über keinen baulichen Bestand.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Brandenburg/Berlin (BVVG). Weitere Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg oder privater Eigentümer.

3.2.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rehfelder Straße, die aus Strausberg kommend nach Süden zur im Wald liegenden Siedlung Fasanenpark führt und dort für den Kraftverkehr endet. Im Norden mündet die Rehfelder Straße in die Hegermühlenstraße, die ins Strausberger Stadtzentrum und zur Elisabethstraße führt und über die die Berliner Straße und weitere Ziele Richtung Westen (z. B. Berlin) erreicht werden können. Nördlich des Plangebiets verläuft die unbefestigte Straße "Am Wäldchen", die eine Verbindung zur Garzauer Chaussee herstellt.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle, die Straßenbahnhaltestelle Elisabethstraße und der S-Bahnhof Strausberg-Stadt liegen ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

3.3 Naturräumliche Situation

3.3.1 Landschaftsräumliche Einbindung/ Grünstruktur

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 58/17 relevanten Aussagen zur naturräumlichen Einbindung sind im Umweltbericht dargestellt (s. Kap.: II.2)

3.3.2 Geomorphologie/Boden/Relief

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Auf der nördlich angrenzenden Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) handelt es sich um die Altdeponie mit der Bezeichnung „Am Johanneshof“, ALKAT BB- Reg.-Nr.: 02 45640028. Von der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des LK MOL) wurde 2011 beschieden, dass der Abschluss der Stilllegungsphase (endgültige Stilllegung) der Altdeponie mit der Bezeichnung "Am Johanneshof" festgestellt wird. Weiterhin wurde von der zuständigen Behörde im Jahr 2012 schriftlich mitgeteilt, dass kein Abstand

zwischen der Altdeponie und einem unmittelbar angrenzend geplanten Wohngebiet notwendig ist. Für das geplante Wohngebiet gehen hiervon somit keine Gefahren aus.

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

3.3.3 Oberflächengewässer

Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist das Annafließ, das sich in einer Entfernung von ca. 100 m westlich des Plangebiets befindet. Das Annafließ stellt eine natürliche Verbindung zwischen dem Straussee im Norden und den südlich gelegenen Seen Herrensee und Stienitzsee dar. Es befindet sich im nördlichen Bereich in keinem naturnahen Zustand, da der Verlauf begradigt wurde und die Uferbereiche naturfern gestaltet wurden.

Negative Auswirkungen auf die Oberflächengewässer Strausbergs (z. B.: Annafließ, Straussee) sind nicht zu erwarten.

3.3.4 Klima und Luft

Das Strausberger Gebiet gehört zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima mit subkontinentalem Einfluss. Hierbei sind hohe Temperaturunterschiede zu verzeichnen (Durchschnittstemperaturen im Januar von 0 °C und im Juni von 18 °C). Die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur liegen bei 8 – 9 °C. Die Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 510 und 610 mm. Die Hauptwindrichtungen sind West und Süd-West.

3.3.5 Biotope/ Pflanzen und Tiere

Untersuchungen zum Bestand der Biotope und Pflanzenwelt und zum Artenvorkommen, insbesondere im Hinblick auf Vögel, Zauneidechsen, Amphibien, Schmetterlinge und Feldermäuse, werden im weiteren Planverfahren vorgenommen (.

3.3.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Landschaftsprogramm der Stadt Strausberg im Siedlungsbereich mit hohem Grünflächenanteil. Vorbelastungen existieren durch Lärm aufgrund der vorhandenen Bahntrasse. Dem Plangebiet wird ein mittlerer Erholungswert zugewiesen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten.

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 58/17 sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Ziel 2.9 LEP B-B (Einstufung der Stadt Strausberg als Mittelzentrum)
- Grundsatz 2.10 LEP B-B (Konzentration gehobener Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren; dazu gehören u. a. auch Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen)
- Grundsatz 4.1 LEP B-B (Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.)
- Festlegungskarte 1 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier zulässig)

- Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung).

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Mit Schreiben vom 07.06.2016 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand erkennbar ist. Strausberg erfüllt die Funktionen eines Mittelzentrums. Nach den zeichnerischen Darstellungen in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Strausberg. Der Gestaltungsraum Siedlung ist der auf der Ebene der Raumordnung festgelegte Bereich, in dem die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll. Die Festsetzung von Wohnbauflächen ist hier zulässig (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B).

4.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan

4.2.1 Landschaftsplan

Das Landschaftsplan Strausberg (1997, Entwurf) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 58/17 relevanten Teilziele sind im Umweltbericht dargestellt (s. Kap.: II.1.3).

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58/17 „Johanneshof“ nur teilweise (östlicher Bereich) als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Für die restliche Fläche sind eine weiße Fläche (ohne Aussage) und südlich davon Waldflächen (Planung, nicht Bestand) dargestellt. Hierfür soll ein FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 durchgeführt werden. Die gegenwärtige Darstellung soll in eine Wohnbaufläche geändert werden, wodurch der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 58/17 aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar sein wird.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan werden die voraussichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und verdeutlicht.

Darüber hinaus ist im derzeitigen Flächennutzungsplan eine Trassenfreihaltung der östlichen Umgehungsstraße dargestellt, die durch den östlichen Bereich des Plangebiets und dann nördlich entlang der Straße am Wäldchen führt. Die Trassenführung soll im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nach Norden verschoben werden, um die negativen lärmbedingten Auswirkungen auf die geplanten Wohngebiete so weit wie möglich zu beschränken.

4.2.4 Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine in der Denkmalliste verzeichneten Boden- oder Baudenkmale.

4.3 Wirtschaftsorientiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das wirtschaftsorientierte integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Strausberg, beschlossen am 31.03.2007, ist als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das INSEK wird gegenwärtig überarbeitet und befindet sich in der Beteiligungsphase.

Im beschlossenen INSEK sind Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele dargestellt, u. a. wurden drei "Vorranggebiete Wohnen" mit Prioritätensetzung definiert. Die Förderung von Wohneigentum und die Schaffung von Wohnbauflächen soll auf diese Gebiete konzentriert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets Wohnen der Kategorie A (1. Priorität), in dem Wohn- und Baulandangebote bereitgehalten werden sollen.

4.4 Schutzgebiete und -objekte

4.4.1 Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Ob und inwieweit die Schutzziele des benachbarten LSG von der Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft. Da sich fast das ganze Siedlungsgebiet der Stadt Strausberg innerhalb des Landschaftsschutzgebiets befindet und im Rahmen von Bauleitplanverfahren ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht, findet derzeit eine Überarbeitung des Landschaftsschutzgebiets "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" statt. Ziel ist es die Siedlungsgebiete aus der LSG-Abgrenzung auszugliedern. Für unvermeidbare Eingriffe ins Landschafts- und Ortsbild ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

4.4.2 Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Strausberg“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone Zone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg (Verordnung vom 19.07.2012, GVBl. II Nr. 65).

In der Schutzzone III A ist u. a. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, grundsätzlich verboten (§ 4 Nr. 16). Dies gilt jedoch nicht für Gebiete, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im damals gültigen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt waren. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung wurde der östliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Flächennutzungsplan

weiß und als Waldflächen (Planung, nicht Bestand) dargestellten Flächen ist eine Befreiung von den Verboten durch die zuständige Behörde erforderlich. Hierfür besteht gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG die Möglichkeit, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass gem. BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelmäßig eine zulässige GRZ von bis zu 0,4 vorgesehen werden kann. Die im Plangebiet vorgesehene GRZ von 0,25 kommt somit auch dem Wasserschutz zu Gute. Eine Prüfung der Befreiungsmöglichkeit erfolgt im weiteren Verfahren.

Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Einschränkungen für bestimmte Vorhaben im Plangebiet ergeben, wie z. B. das Verbot der Errichtung von vertikalen Geothermieanlagen oder das Ein- oder Aufbringen von Abfällen, bergbaulichen Rückständen oder Ersatzbaustoffen in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke. Dies ist im Rahmen der Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu beachten.

4.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB geregelt. Der Umweltbericht hat vorläufigen Charakter, da die naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und Kartierungen noch nicht abgeschlossen sind.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, wie dem LaPro Brandenburg (2001) und dem im Entwurf vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Strausberg von 1997, die aktuellen Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg, die im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet wurden.

Zusätzlich zu diesen vorliegenden Daten erfolgten im Frühjahr und Sommer 2017 eine Biotopkartierung auf Grundlage der Kartierungsanleitungen zur Biotopkartierung in Brandenburg sowie der Liste der Biotoptypen Brandenburg 2011. Daneben fanden Arterhebungen zu den mit der UNB des Landkreises vorabgestimmten möglichen relevanten Arten im Plangebiet statt, die den Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen.

Die als Bestandteil des Umweltberichtes durchzuführende Eingriffsermittlung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert und gebeten Informationen über eigene umweltbezogene Planungen zu geben.

Im Umweltbericht werden die bei der Umsetzung des Plans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargelegt. Dabei werden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild inkl. deren Wechselwirkungen betrachtet. Über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz wird gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB entschieden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren aufgezeigt und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen gesichert. Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchzuführen sind, sind durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Neben dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren der besondere Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, wie der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSRL). Die Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) erfolgt in einem gesonderten Gutachten. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichtes. Die „nur“ national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsermittlung über die Biotopwertigkeiten betrachtet.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58/17 „Johanneshof“ der Stadt Strausberg sowie für einzelne Schutzgüter auch umgebende Flächen. Damit orientiert sich der Untersuchungsraum am Wirkungsbereich der jeweiligen Beeinträchtigung. Durch die Einbeziehung des Planumfeldes wird sichergestellt, dass auch weiterreichende Umweltauswirkungen erfasst und beurteilt werden können. So wird für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie für das Schutzgut Mensch ggf. ein größerer Betrachtungsraum gewählt, vor allem um die Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen und mögliche, auf das Plangebiet und das Umfeld einwirkende Schallbelastungen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Plangebietsflächen befinden sich wenige Bäume. Diese sind über die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Strausberg (Baumschutzsatzung 2003) geschützt. Waldflächen im S. d. Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorliegende Fassung des Umweltberichts bezieht sich auf den aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 58/17 „Johanneshof“ der Stadt Strausberg und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Daten zu den Arterhebungen liegen noch nicht abschließend vor.

1.1 Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Strausberg an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit Eigenheimen und Doppelhäusern mit ein- bis zwei Vollgeschossen zu schaffen. Mit der Darstellung des östlichen Teils des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche hat die Stadt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche bereits dokumentiert.

Für die Entwicklung der jetzigen brachliegenden bzw. teilweise als Weidefläche genutzten Fläche als Wohnbaufläche soll die Art der Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen im weiteren Verfahren Festsetzungen zu privaten Verkehrsflächen für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Diese Festsetzungen sind noch nicht Gegenstand des Vorentwurfs der frühzeitigen Beteiligungsschritte.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

Derzeit werden die naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen durchgeführt. Nach Vorliegen der abschließenden Ergebnisse der Biotoptypen- und Artenkartierungen können sich unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebots noch Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes ergeben.

1.2 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7,3 ha und grenzt im Norden Osten und Süden insbesondere an Waldgebiete. Im Nordwesten des Plangebiets grenzt eine stillgelegte Deponie, die als Grünfläche entwickelt werden soll. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Rehfelder Straße (s. auch Kap.: I.3.1).

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche Rechnung, die sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befindet sowie in ihren Bodenstrukturen teilweise bereits verändert ist.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. weitere vertragliche Regelungen.

Hinweise und Maßnahmen, die dem Klimaschutz sowie dem Lärmschutz dienen, beides Belange denen im Bebauungsplan Rechnung getragen wird, werden im Umweltbericht erfasst und bewertet.

§ 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und wird im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).

Bei den Fachplanungen sind die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg, und, soweit aktuell, die Aussagen des im Entwurf vorliegenden Landschaftsplans zu berücksichtigen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland liegt ein Regionalplan als sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2014 vor, dessen Flächenfestlegungen für die weitere Planung nicht relevant sind. Der Regionalplan der regionalen Planungsstelle Oderland-Spree enthält insbesondere Aussagen zur zentralörtlichen Gliederung, die aus naturschutzfachlicher Sicht keine relevanten Äußerungen enthält.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen sind darüber hinaus neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die Ergebnisse der Bestandserfassung von 2017

(Biotopkartierung, Baumkartierung und Erhebung relevanter Artengruppen der sog. europäisch geschützten Arten).

Naturschutz und Landschaftspflege

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG).

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

Kartierungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen, Amphibien und Schmetterlingen als den nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL relevanten vorkommenden Arten erfolgen derzeit. Auf Grundlage der Erhebungen erfolgt dann eine artenschutzrechtliche Prüfung zu möglichen Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013 sind das Brandenburgische Naturschutzgesetz am 1. Juni 2013 außer Kraft und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG**) in Kraft getreten. Die Vorschriften des BbgNatSchAG regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung im Land Brandenburg und ergänzen es.

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des **Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)** benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Auch im **Baugesetzbuch (BauGB)** wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen vor allem durch die geplante Festsetzung von zu begrünenden Flächen und damit verbunden der Entwicklung und Verbesserung von Bodenfunktionen Rechnung tragen.

Ergänzend zum BBodSchG existiert im Land Brandenburg das **Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz** (BbgAbfBodG). Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung. Außerdem soll die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gefördert werden. Dafür wird im Land Brandenburg ein Bodeninformationssystem geführt, das aus den Fachinformationssystemen Bodenschutz, Bodengeologie und dem Fachinformationssystem Altlasten besteht. In diesem Informationssystem werden Daten gespeichert, die für die Aufgabenerfüllung nach dem BBodSchG, nach Artikel 1 § 4 Absatz 3 des Umweltschutzgesetzes, nach diesem Gesetz sowie für staatliche und kommunale Planungen erforderlich sind. Das Landesamt für Umwelt führt das Fachinformationssystem Bodenschutz und das Fachinformationssystem Altlasten. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg führt das Fachinformationssystem

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Die nördlich angrenzenden ehemalige Deponiefläche wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Für das geplante Wohngebiet gehen hiervon somit keine Gefahren aus.

Immissionsschutz

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Der Bebauungsplan soll den o. g. Belangen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soweit erforderlich, durch die Festsetzung von notwendigen Schutzmaßnahmen Rechnung tragen.

Zweck des LImSchG ist es, die Wahrnehmung der Aufgaben des Landes im Bereich des Immissionsschutzes sicherzustellen und eine Grundlage für die Ausführung des BImSchG sowie darauf beruhender Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu schaffen.

Gewässerschutz

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Das WHG und das **Brandenburgische Wassergesetz** (BbgWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind stets zu schützen.

Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Strausberg. Die Bestimmungen dazu sind zu beachten.

Denkmalschutz

Nach dem **Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) sind Denkmale in Brandenburg grundsätzlich als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dabei sollen das Land, die Gemeinden, die Gemeindeverbände, die Behörden sowie die öffentlichen Stellen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege unterstützen. Sie haben die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden bereits bei der Vorbereitung aller öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht eine weitergehende Form der Beteiligung vorgeschrieben ist. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben darauf hinzuwirken, dass Denkmale in die Raumordnung, die Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden (§ 1 Abs. 1-3 BbgDSchG). Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale

Wald

Gemäß § 8 Abs. 1 des **Waldgesetzes des Landes Brandenburg** (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Auf dem Gelände befinden sich keine Waldflächen i. S. d. LWaldG.

Baumschutz

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und des Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Deutschland nach BNatSchG als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gesichert (§ 29 BNatSchG). Demnach sind Bäume rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von geschützten Landschaftsbestandteilen führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Für den Fall der Bestandsminderung kann die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden. Vorschriften des Landesrechts über den gesetzlichen Schutz von Alleen bleiben unberührt.

Auch im Land Brandenburg sind Bäume geschützte Landschaftsbestandteile. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

Als geschützt gelten Bäume mit einem Stammumfang von 50 und mehr Zentimeter sowie bei einzelnen, benannten Arten mit einem geringeren Stammumfang. Der Stammumfang wird jeweils in 1,00 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

Es ist verboten solche geschützten Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Weiterhin sind alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können, verboten. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich fünf Meter nach allen Seiten (§ 4 BbgBaumSchV).

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Baumschutzes insoweit Rechnung, als geprüft wird, ob Bäume zum Erhalt festgesetzt werden können und im Sinne von Vermeidungen die Baugrenzen vorhandene Einzelbäume soweit möglich berücksichtigen. Für nicht vermeidbare Baumverluste werden Ersatzpflanzungen geregelt.

Landschaftsprogramm Brandenburg (2001)

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) Brandenburg wurde 2001 aufgestellt und enthält schutzgutbezogenen Leitlinien, Entwicklungsziele, Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist nicht Bestandteil der im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume.

Für das Plangebiet sind im LaPro in der Karte Entwicklungsziele für die landwirtschaftlich genutzten Flächen die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vorgesehen. Dauergrünland ist zu erhalten. In den Siedlungsbereich ist eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität anzustreben. Die angrenzenden Wälder sind zu erhalten und standortgerecht und naturnah zu entwickeln.

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden für das Planungsgebiet die folgenden schutzgutbezogenen Ziele benannt. Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen sind aus Maßstabsgründen kaum möglich. Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg werden im Maßstab 1:300.000 dargestellt.

Boden

Das Plangebiet zählt nicht zu den ausgewiesenen Schwerpunkträumen des Bodenschutzes. Zur Sicherung der Potenziale und hier bezogen auf überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Böden, sollen die vorkommenden überwiegend sorptionsschwachen und durchlässigen Böden möglichst bodenschonend bewirtschaftet werden.

Wasser

Schutzgutbezogenes Ziel für das Plangebiet mit seinen vorwiegend durchlässigen Deckschichten ist eine Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. Dies soll durch den Schutz des Waldes sowie durch die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz erreicht werden. Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet, das sich über die gesamte Fläche des Plangebietes erstreckt, konnte im Landschaftsprogramm maßstäblich nicht dargestellt werden.

Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schwerpunkte zur Sicherung der Luftqualität. Die Flächen werden teilweise als Kaltluftstaugebiete eingestuft, in denen bodennah emittierende Nutzungen vermieden werden sollen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Schutzgutbezogenes Ziel für das Plangebiet ist der Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente für Flächen in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide). Laub- und Mischwaldkomplexe sind zu erhalten.

Landschaftsbild

Schutzgutbezogenes Ziel für den Planungsraum ist die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters der Landschaft als schwach reliefiertes Platten- und Hügelland.

Erholung

Der Landschaftsraum des Plangebietes wird den Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit zugeordnet, die entwickelt werden sollen. Durch den nahegelegenen S-Bahnhof Strausberg Stadt konzentriert sich der Ausflugtourismus in der Nähe des Plangebiets. Die Erholungseignung der Landschaft ist in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung zu erhalten.

Im Waldbereich ist die besondere Erlebniswirksamkeit der Landschaft zu erhalten.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Märkisch-Oderland

Ein Landschaftsrahmenplan liegt für den Landkreis Märkisch-Oderland nicht vor.

Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg

Der **Landschaftsplan** der Stadt Strausberg liegt im Entwurf mit Stand 1997 vor.

Der **Landschaftsplan** stellt das Plangebiet als trockenes bis frisches Grünland mit dem Biototyp Frischwiese und Frischweide, einschließlich Intensivgrasland und aufgelassene Wiese dar. Weiter wird die Fläche als Bereich mit mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt, die in absehbaren Zeiträumen schwer bzw. nicht selbstregenerierungsfähig ist.

Bezogen auf die Erholungsqualitäten wird das Plangebiet als waldgeprägte Landschaft mit hoher bis mittlerer Erholungseignung dargestellt. Die direkt angrenzenden Bereiche im Nordosten, Osten und Südosten werden als Mischwald, die angrenzenden Flächen im Nordwesten als Acker (einschließlich Saatgrasland, Ackerbrache und Freiflächen) dargestellt. Eine kleine Fläche im Südwesten wird als Fläche mit lockerer Bebauung dargestellt.

Laut dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Strausberg soll der überwiegende Bereich der Planungsfläche der Pflege und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen dienen. Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung der Bestände der Leitarten Feld- und Heidelerche, sowie weiterer Tier- und Pflanzenarten mit ähnlichen Lebensraumsprüchen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und Entwicklung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Dies soll auf der Planungsfläche durch die Erhaltung eines durch den westlichen Teil verlaufenden Hauptverbundelements erfolgen.

Zur Sicherung und Erhöhung der Stabilität des Landschaftswasserhaushaltes sollen naturnahe Gewässer erhalten und partiell entwickelt werden. Oberflächenwasser sollen vor Einträgen aus sehr stark wassererosionsgefährdeten Standorten im Einzugsgebiet geschützt werden. Ein Kleingewässer befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches südlich angrenzend an das Plangebiet.

Boden sowie das Grund- bzw. Oberflächenwasser sind vor Einträgen zu schützen.

Für Siedlungsflächen gilt das Erfordernis der Erhaltung der Bodenfunktionen sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß dem Entwicklungskonzept ein Spielplatz, sowie ein Wander- und Radweg bedarfsgerecht zu entwickeln. Ein weiteres Ziel für diesen Bereich ist die Verbesserung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

In dem an der südlichen, östlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anschließenden Waldgebiet soll eine Erhöhung der Grundwasseranreicherung erzielt werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Strausberg mit Stand von 2006 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58/17 „Johanneshof“ nur teilweise (östlicher Bereich) als Wohnbaufläche dar. Zum Bebauungsplanverfahren soll ein FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 durchgeführt werden. Die gegenwärtige Darstellung soll in eine Wohnbaufläche geändert werden (s. Kap.: 1.4.2.2).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Boden ist Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Träger der natürlichen Vegetation sowie der Kultur- und Nahrungspflanzen. Er erfüllt Filter-, Puffer- und Schutzfunktionen und ist Element der Klimaentwicklung. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Ausgangssituation

Geologie und Böden

Geologisch ist der Raum um Strausberg durch die letzte Kaltzeit geprägt. Die Stadt Strausberg liegt überwiegend auf der Barnimer Platte in der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platten (Scholz 1962). Die Ostbrandenburgischen Platten bilden einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Oberflächengestalt ist vorrangig durch die Weichselkaltzeit geprägt und durch reliefstarke End- und Stauchmöränen charakterisiert. Die Barnimplatte wird von Grundmoränenflächen gebildet, die durch Rinnen gegliedert sind.

Auf den von Sanden und Geschiebemergeln geprägten Flächen haben sich im Bereich der Barnimplatte sandige Lehm- und Sandböden entwickelt, die überwiegend den Braunerden beizustellen sind. Die Bodengüte im Gebiet ist insgesamt als gering einzustufen. In Teilen des Plangebietes sind nach der Bodenfunktionskarte des Landschaftsplans hohe Nährstoffeinträge zu verzeichnen, Teile der Fläche sind als erosionsgefährdet eingestuft.

Besondere Böden und Bodendenkmale

Böden von besonderem und hohem Wert, wie Moor-, grundwasserbeeinflusste Mineralböden oder andere besondere geologische Bildungen kommen im Plangebiet nicht vor. Die Böden sind demnach als Böden von allgemeinem Wert einzustufen.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Versiegelung

Die Böden im Plangebiet sind derzeit nicht bebaut und weitgehend unversiegelt. Verdichtungen sind durch ehemals vorhandene Bebauungen im westlichen Teilbereich zu verzeichnen. Auch die im Plangebiet befindlichen Wegeflächen sind teilweise stark verdichtet.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Auf der nördlich angrenzenden Brachfläche, die ehemals als Deponiefläche genutzt wurde, ist eine Altlastensanierung vorgenommen worden. Für das geplante Wohngebiet gehen hiervon somit keine Gefahren aus.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan ist eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Der Umweltzustand des Schutzgutes Bodens würde sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegend brachliegende bzw. teilweise beweidete Fläche kaum verändern. Neuversiegelungen finden nicht statt. Auch die weiteren Bodenfunktionen im Plangebiet bleiben unverändert erhalten. Die bestehenden Brachen mit Trockenrasenarten sowie die Wiesen- und Ruderalflächen unterliegen bei Nichtnutzung (Nichtbeweidung) der Fläche der natürlichen Sukzession zu Gehölz- und Waldbeständen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von Flächen mit baulichen Anlagen und Erschließungsflächen. Auf bisher nicht bebauten Flächen entstehen bei Umsetzung der Planung Wohngebiete mit einer im Bebauungsplan noch festzulegenden Überbauung sowie zusätzlich weitere Versiegelungen durch Überschreitungsmöglichkeiten mit Nebenanlagen. Zu dieser Versiegelung im Bereich der Wohnbauflächen sind die zusätzlichen Versiegelungen durch die Verkehrsflächen zuzurechnen.

Daraus ergibt sich eine noch zu berechnende Neuversiegelung von Boden und damit eine Veränderung von Bodenfunktionen, die soweit möglich zu vermeiden und im Übrigen auszugleichen bzw. zu ersetzen sind (vgl. Bilanzierung im Kap. Eingriffsbewertung im weiteren Verfahren).

Der Ausgleich kann - soweit möglich - durch eine Entsiegelung an anderer Stelle, oder, sofern dies nicht möglich ist, durch verschiedene Maßnahmen gemäß der HVE Brandenburg erfolgen. Art und Umfang der Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.2 Schutzgut Wasser

Wasser wird in den Erscheinungsformen Oberflächengewässer und Grundwasser betrachtet. Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Wasser ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel.

Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit im Plangebiet sehr hoch.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung bezeichnet diejenige Menge des Niederschlages, die in den Boden infiltriert und dem Grundwasser zugeht. Die Kenntnis der Grundwasserneubildung ist für wasserwirtschaftliche Belange von großer Bedeutung, da sie die Menge des nutzbaren Grundwassers (Grundwasserdargebot) begrenzt.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird als hoch eingestuft.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone Zone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg (Verordnung vom 19. Juli 2012, GVBl. II Nr. 65).

In der Schutzzone III A ist u. a. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich verboten, sofern sie nicht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im damals gültigen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt waren. Daher wird für Teilflächen eine Befreiung von den Verboten durch die zuständige Behörde erforderlich. (s. auch Kap.: I.4.4.2).

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sie sich im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Umweltzustand des Schutzgutes Grundwasser (Verschmutzungsempfindlichkeit und Menge der Grundwasserneubildung) wird sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegend brachliegende bzw. teilweise beweidete Fläche nicht verändern. Das an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer wird von der Planung nicht berührt und kann wie bisher Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindliche **Kleingewässer** bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten und wird, wie bisher wichtige Funktionen für den Wasser- und Naturhaushalt im Gebiet erfüllen.

Mit der Neuversiegelung bisher offenen Bodens ergibt sich eine Reduzierung der natürlichen, versickerungsfähigen Flächen im Gebiet. Die Regenentwässerung soll, soweit wie möglich auf den Grundstücken erfolgen. Insgesamt soll für das Plangebiet eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sichergestellt werden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstände sind zum einen die lokalklimatische Situation sowie die großräumigen Zusammenhänge und zum anderen die Immissionen, die von der Entwicklung und Nutzung der beplanten Flächen ausgehen können. Belastungen des Klimas – sowohl kleinräumige als auch regionale – sind vor allem auf Luftverunreinigungen zurückzuführen. Luft als Schutzgut hat eine herausragende Bedeutung für die menschliche Gesundheit, aber auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter.

Ausgangssituation

Klima

Gemäß Landschaftsprogramm sind im Plangebiet Flächen als Kaltluftstaugebiete eingestuft.

Weitere Klima- und lufthygienische Bedingungen im Plangebiet werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Umweltzustand des Schutzgutes Klima und Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegend brachliegende bzw. teilweise beweidete Fläche nicht verändern.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der zusätzlichen Versiegelung von Boden sowie der Bebauung wird sich die Kaltluftentstehung im Plangebiet verändern, zudem können sich durch die Versiegelung Aufheizeffekte ergeben.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensräume sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit des Lebensumfeldes bei. Sie bilden darüber hinaus die Nahrungsgrundlage des Menschen. Biotope sind Lebensstätten von pflanzlichen und tierischen Organismen mit einheitlichen Lebensbedingungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope geht von der Zielsetzung des Schutzes der biologischen Vielfalt aus.

In der Beurteilung der Auswirkungen werden im Folgenden Biotope, Vegetation, Flora, Bäume sowie die Fauna gesondert betrachtet.

Ausgangssituation

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) stellt die Vegetation dar, die sich nach Aufhören des menschlichen Einflusses einstellen würde. Dabei wird eine Konstanz der klimatischen Bedingungen angenommen. Durch den Gleichgewichtszustand mit den Geofaktoren stellt die PNV das biotische Wuchspotential eines Standortes dar und ist damit ein umfassender Indikator für das Leistungsvermögen des Landschaftshaushalts.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet wird im Landschaftsplan als Sauerklee-Blaubeer-Traubeneichen-Lindenwald und in Teilen als Riesenschwingel-Hainrispen-Traubeneichen-Lindenwald beschrieben.

Die Zuordnung zur potenziell natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für die empfohlenen Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

Vegetation/Flora/Biotope

Die **Vegetation** des Gebietes hat sich in Abhängigkeit von der Nutzung bzw. der Dauer der Nutzungsaufgabe entwickelt. Im Wesentlichen handelt es sich im Gebiet um Acker- bzw. Grünlandbrachen, ruderale Wiesen und Ruderalfluren sowie Gehölz- und Waldrandvegetation.

Flora/Geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet wurden nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Pflanzenarten kartiert, die nach BArtSchV besonders geschützt sind. Eine der beiden Arten wird darüber hinaus in der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburgs geführt (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Geschützte Pflanzenarten

Art	Wiss. Name	RL BB	Schutz
Gemeine Sandgrasnelke	Armeria maritima subsp. elongata	V	§
Sand-Strohblume	Helichrysum arenarium	-	§
Erklärung: Schutz (Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung) § nach BArtSchV besonders geschützt §§ nach BArtSchV streng geschützt RL BB (Rote Liste Brandenburg) 0 Ausgestorben oder verschollen 1 Vom Aussterben bedroht 2 Stark gefährdet 3 Gefährdet V Bestand zurückgehend, Vorwarnliste			

Insgesamt ist die Fläche als floristisch artenreich einzustufen.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 58/17 „Johanneshof“ wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgten flächendeckende Begehungen des Plangebietes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA, 2007) sowie der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (2011).

Nach der Brandenburgischen Luftbildkartierung (CIR-Kartierung von 2009) kommen im Plangebiet die folgenden Biotoptypen vor:

- Grünlandflächen
- Ackerflächen

- ruderale Pionier- Gras- und Staudenfluren

Diese Biotopkartierung des Landes Brandenburg (LUA 2007) wird durch die Kartierungen vor Ort präzisiert. Im Rahmen der Kartierungen wurden die in der folgenden in der Tabelle dargestellten Biotoptypen gemäß der Liste der Biotoptypen Brandenburgs erhoben.

Tabelle 2: Im Plangebiet vorkommende Biotope und deren Bewertung

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Schutzstatus	Bewertungen/Bemerkungen	Flächenanteil in m ² im Plangebiet
zwei- und mehrjährige Ruderalfluren	03240	–	wird ergänzt	wird ergänzt
Möhren-Steinklee-flur	03242	–	wird ergänzt	wird ergänzt
sonstige ruderale Staudenfluren	03249	–	wird ergänzt	wird ergänzt
rudera-le Wiesen	05113		wird ergänzt	wird ergänzt
Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen	0512121	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG *	wird ergänzt	wird ergänzt
Grünlandbrachen	05133		wird ergänzt	wird ergänzt
Laubgebüsche frischer Standorte	07102		wird ergänzt	wird ergänzt
markanter heimischer Solitärbaum	07151		wird ergänzt	wird ergänzt
kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Arten, Jungbestände	0715313	–	wird ergänzt	wird ergänzt
Nadelholzforste (weitgehend naturferne Forste)	08480	–	außerhalb	
Ackerbrache auf Sandböden	09144	–	wird ergänzt	wird ergänzt
Steinhaufen, beschattet	11162	–	wird ergänzt	wird ergänzt
Einzelhausbebauung	12260	–	außerhalb	
unbefestigter Weg	12661	–	wird ergänzt	wird ergänzt
Straße asphaltiert	12651		außerhalb	
bewachsene Deponie	12714		außerhalb	

* aufgrund der örtlichen Ausprägung erfolgte keine Einstufung als geschütztes Biotop

Insgesamt wurden im Plangebiet 11 Biotoptypen festgestellt. Mit Ausnahme der gehölzgeprägten Biotope sowie der Flächen mit Trockenrasenarten, die im Biotopmosaik mit ruderalen Arten und Wiesenarten auftreten, handelt es sich überwiegend um Biotope von allgemeiner Bedeutung. Die vorkommenden Bereiche mit Arten der Trockenrasen wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Bergsandglöckchen (*Jasione montana*), Sandstrohlume (*Helichrysum arenaria*), Gemeine Strandnelke (*Armeria elongata*) und verschiedenen Gräsern treten im Mosaik mit den Wiesen- und Ruderalarten auf und sind flächenmäßig nicht abgrenzbar. Eine Einstufung als geschützte Biotope erfolgt daher nicht.

Gemäß der vorliegenden Biotopkartierung sind die vorkommenden Biotoptypen daher nicht als nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschützt einzustufen.

Bei dem vorkommenden Steinhaufen handelt es sich sowohl um Feldsteine als auch um Abbruchsteine (Bauschutt). Eine Einstufung als geschützter Lesesteinhaufen erfolgt daher auch für diese Fläche nicht.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Umweltzustand des Schutzgutes Biotope und Arten würde sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegend brachliegende bzw. teilweise beweidete Fläche lediglich im Zuge der weiteren Sukzession verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Biotopen. Auf bisher nicht bebauten Flächen entstehen bei Umsetzung der Planung Wohngebiete mit Einzel- oder Doppelhäusern und gärtnerisch geprägten Strukturen. Die derzeit vorhandenen Brachen, Ruderalfluren und Wiesen gehen verloren und werden durch Rasenflächen zum Teil mit Gehölzen oder Staudenbeeten, einzelnen Bäumen und Vorgärten ersetzt. Insbesondere die vorhandenen Trockenrasenarten werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können. Daraus ergibt sich ein noch zu berechnender Verlust von Biotopen und Arten und damit eine Veränderung von Lebensräumen, die soweit wie möglich zu vermeiden und im Übrigen auszugleichen bzw. zu ersetzen sind (vgl. Bilanzierung im Kap. Eingriffsbewertung im weiteren Verfahren).

Der Ausgleich kann - soweit möglich - durch Sicherung von Grünflächen und Verbundflächen, durch Pflanzbindungen und Anpflanzgebote, ggf. durch Samengewinnung von besonders wertvollen Pflanzen und Ausbringung an anderer Stelle, oder, sofern dies nicht möglich ist, durch weitere Maßnahmen gemäß der HVE Brandenburg erfolgen. Art und Umfang der Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Bäume

Im rechtskräftigen Bebauungsplan unterliegen die Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg vom 10.04.2003. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, geschützt.

Nach § 5 Absatz 1 Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklung des Gebiets wird abzuwägen sein, wo und in welchem Umfang naturschutzrechtlich geschützter Baumbestand entfernt oder erhalten werden kann.

Im Rahmen der Erhebungen werden für die eingemessenen Bäume die Baumart, der Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1,00 m), der Kronendurchmesser, die Baumhöhe, die Vitalität und soweit vorhanden die Art der Schädigung aufgenommen. Gegebenenfalls erfolgen zusätzlich Bemerkungen z.B. im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange (z.B. zum Vorkommen von Vogelnestern, Hornissennestern, die sich in/auf Bäumen befanden oder Ameisenhaufen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Bäumen befinden).

Es erfolgt eine 5-stufige Bewertung der Bäume vorrangig nach ihrer Vitalität sehr gut (0) bzw. gut (1), Vitalität mittel (2) leichte Schäden und Vitalität schlecht bis sehr schlecht (3 und 4), in die aber auch das Baumalter und die Standorttypik des Baumes einfließen (vgl. Karte zum Umweltbericht).

Diese Erhebungen und Bewertungen bilden die Grundlage für die aus naturschutzfachlicher Sicht vorgeschlagene Festsetzung zum Erhalt von Bäumen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen im Gebiet zwei Bäume (Baum Nr. 8 Spitzahorn und Baum Nr. 9 Eiche) aufgrund ihrer markanten und Landschaftsbild prägenden Ausbildung zum Erhalt festgesetzt werden.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Baumbestand würde sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegend brachliegende bzw. teilweise beweidete Fläche lediglich in Zuge der weiteren Sukzession verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Ausgangssituation Tierwelt:

Im Plangebiet ist mit Säugetieren und Kleintieren des Offenlandes und der Waldränder, mit Reptilien (Zauneidechsen) und stellenweise mit Amphibien sowie mit Brutvögeln und ggf. Fledermäusen zu rechnen. Weiterhin ist das Vorkommen von Schmetterlingen zu überprüfen.

Um die artenschutzrechtlichen- und eingriffserheblichen Belange beurteilen zu können und die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen festzulegen, erfolgen derzeit Arterhebungen auf Grundlage der Festlegungen zu möglichen relevanten Arten, die im Rahmen eines Termins mit der UNB am 19.04.2017 erfolgten. Als mögliche, vorkommende, europäisch geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle Vogelarten) wurden die Tierartengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Schmetterlinge eingestuft (vgl. hierzu Kap. Artenschutz).

Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland wird zur Beurteilung des Vorliegens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG seitens der unteren Naturschutzbehörde die Erfassung / Behandlung der o.g. Arten für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus vorkommende, „nur“ national geschützte Arten unterliegen im Zusammenhang mit der Biotopwertigkeit der Eingriffsermittlung.

Vögel

Die Ergebnisse der durchgeführten Brutvogelkartierung stehen noch aus.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abwendung der Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren aufgezeigt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Fledermäuse

Für Fledermäuse erfolgte eine vorläufige Einschätzung zu den Flächen des Plangebietes. Wertgebend für die Fläche ist der Wechsel zwischen Wald- und Forstflächen auf der einen Seite und offenen Flächen auf der anderen Seite. Dadurch entstehen zahlreiche Randlinien, die auf Grund ihres Insektenvorkommens oft intensiv von Fledermäusen bejagt werden. Zudem existiert auf den Forst- und Waldflächen ein Quartierpotential, dass es Waldfledermäusen ermöglicht, die Planfläche effizient zu nutzen. In den nahen gelegenen Siedlungsbereichen können Gebäude bewohnende Fledermäuse Quartiere finden und dadurch auch innerhalb ihres üblichen Aktionsradius die untersuchte Fläche zur Jagd nutzen. Die Planfläche selbst wird ein hohes Insektenaufkommen und somit ein hohes Nahrungsangebot für Fledermäuse aufweisen. Auf der untersuchten Fläche war kein Quartierpotential erkennbar.

Mit Sicherheit jagen im Gebiet oder in der unmittelbaren Umgebung Große Abendsegler sowie Zwerg- und Breitflügelfledermäuse. Darüber hinaus ist das Vorkommen von Raufhautfledermäusen, Braunen Langohren und Fransenfledermäusen möglich. Alle sechs Arten gehören in Brandenburg zu den häufigeren Fledermausarten. Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse, Fransenfledermäuse und Braune Langohren nutzen an Gebäuden enge Spalten, die von außen zu erreichen sind. Bereits einfache Gehölzstrukturen werden zur Jagd angefliegen. An Randlinien von Wäldern, Hecken, Baumgruppen etc. sind sie regelmäßig zu beobachten. Die Quartiere liegen 1 km (Zwergfledermaus, Braunes Langohr) bis 4 km (Breitflügelfledermaus) von den Jagdgebieten entfernt. Große Abendsegler, Raufhautfledermäuse und auch Fransenfledermäuse sowie Braune Langohren nutzen Baumhöhlen als Sommerquartiere. Sie sind jedoch bei in der Regel kleinerem Aktionsradius enger an Wälder gebunden, so dass ihr Auftreten im Untersuchungsraum nicht sicher zu erwarten ist. Jagende Abendsegler sind sicher über der Fläche zu erwarten. Die Struktur der Fläche und ihre großräumige Umgebung lassen auch das Vorkommen weiterer, in

Brandenburg seltenerer Arten möglich erscheinen, jedoch ist ihr Vorkommen weniger wahrscheinlich.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abwendung der Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren aufgezeigt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Amphibien und Reptilien

Im Rahmen der Kartierungen im Frühjahr Sommer wurden Reptilien (Zauneidechsen) im Plangebiet aufgefunden. Die Kartierungen dauern noch an. Die konkreten Individuenzahlen sind daher noch nicht zu benennen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abwendung der Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren aufgezeigt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Schmetterlinge

Im Plangebiet wurde das Vorkommen der beiden europäisch geschützten Schmetterlingsarten „Großer Feuerfalter“ und „Nachtkerzenschwärmer“ anhand des Vorkommens von Nahrungspflanzen untersucht.

Der Nachtkerzenschwärmer ist als Art des Anhangs IV der FFH_RL in Deutschland streng geschützt. Er gilt in Deutschland nicht als gefährdet, steht in Brandenburg aber auf der Vorwarnliste.

Die Raupen dieses wärmeliebenden Nachtfalters entwickeln sich an verschiedenen Arten von Weidenröschen und Nachtkerzen.

Der Große Feuerfalter ist eine Art der Anhänge II und IV der FFH-RL und zählt zu den streng geschützten Schmetterlingen. Die Art gilt in Brandenburg als stark gefährdet, in Deutschland als gefährdet.

Der Große Feuerfalter entwickelt sich an nicht sauren Ampferarten und kommt hauptsächlich in feuchteren Lebensräumen vor.

Im Gebiet konnten Nahrungsarten der beiden Schmetterlinge nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang aufgefunden werden.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Fauna

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.5 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) ist das FFH-Gebiet Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge westlich des Plangebiets. Auswirkungen der Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieses Gebietes sind aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet und des räumlich eingegrenzten Eingriffs nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Orts- und Landschaftsbild, d.h. optische Eindrücke und Gestaltungsaspekte im Vordergrund. Hierbei ist auf die Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine Bedeutung.

Ausgangssituation

Die Fläche stellt sich derzeit als eine sogenannte Offenlandfläche mit unterschiedlichen Brachestadien dar, die an drei Seiten von Wald eingerahmt wird. Während im westlichen Bereich noch Gehölzstrukturen aufzufinden sind, ist der östliche Teil der Fläche als ebene Acker- bzw. Wiesenbrache gehölzfrei. Einen eher geschlossenen Raum bildet die südwestlich ausragende Fläche mit ihren Gehölzstrukturen und wiesenartigen Beständen. Geprägt wird diese Fläche durch eine alte Solitäreiche.

Während im nördlichen Bereich eine geschotterte, stark verdichtete Wegefläche das Gebiet erschließt, sind die Waldwege im Nordosten und Osten als forstliche Fahrwege ausgebildet und gering befahren. Hier stocken trockene Vegetationsbestände. Ab Höhe des ausragenden Gehölz-/Wiesenbereichs reduziert sich die Durchwegung bis zur angrenzenden Wohnbebauung auf einen Trampelpfad mit ruderalen Hochstauden.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.7 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet. Andererseits stehen gesundheitliche Aspekte wie der Schutz der Menschen vor Lärmbelastungen und der Schutz vor bioklimatischen Belastungen und Schadgasen im Vordergrund.

Freiraum- und Erholungsnutzungen

Die Fläche des Plangebiets als auch die angrenzenden Wege und Straßen werden von Spaziergängern zur Erholung genutzt. Erholungsrelevante Infrastruktur findet sich auf der Fläche nicht. Eine Nutzung zum Lagern oder zum Picknick konnte nicht beobachtet werden

Lärmbelastungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Bioklima

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen. Unter Sachgütern i. S. der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z. B. besonders ertragreiche Böden sein.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden. Es befinden sich keine baulichen Anlagen im Gebiet.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

3. Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Bestandserfassung der Tierwelt wurden im Untersuchungsgebiet Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Zauneidechsen und Schmetterlinge erfasst und dokumentiert. Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Fledermäuse, ggf. Amphibien sowie die Zauneidechsen zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Auf Grundlage der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde erfolgen die Erhebungen von März bis Anfang Oktober 2017. Erste Ergebnisse liegen bereits vor (s. Kap.: II.2.4)

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf der Grundlage der Erhebungen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Flächen des Plangebietes umfasst. Im Folgenden werden Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie sobald vorliegend die Ergebnisse des Fachbeitrags in zusammengefasster Form dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden 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,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt.

Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem

Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der Abwägung nicht zugänglich.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Eingriffs-Ausgleichsregelung / Vermeidung von Eingriffen

Ermächtigungsgrundlage für die Anforderungen an Vermeidung, Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen, sind im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen.

Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Vorgehensweise

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) im Land Brandenburg¹. Gemäß HVE hat sich in Brandenburg die verbal-argumentative Vorgehensweise als Bewertungsverfahren etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

¹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009

5.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept

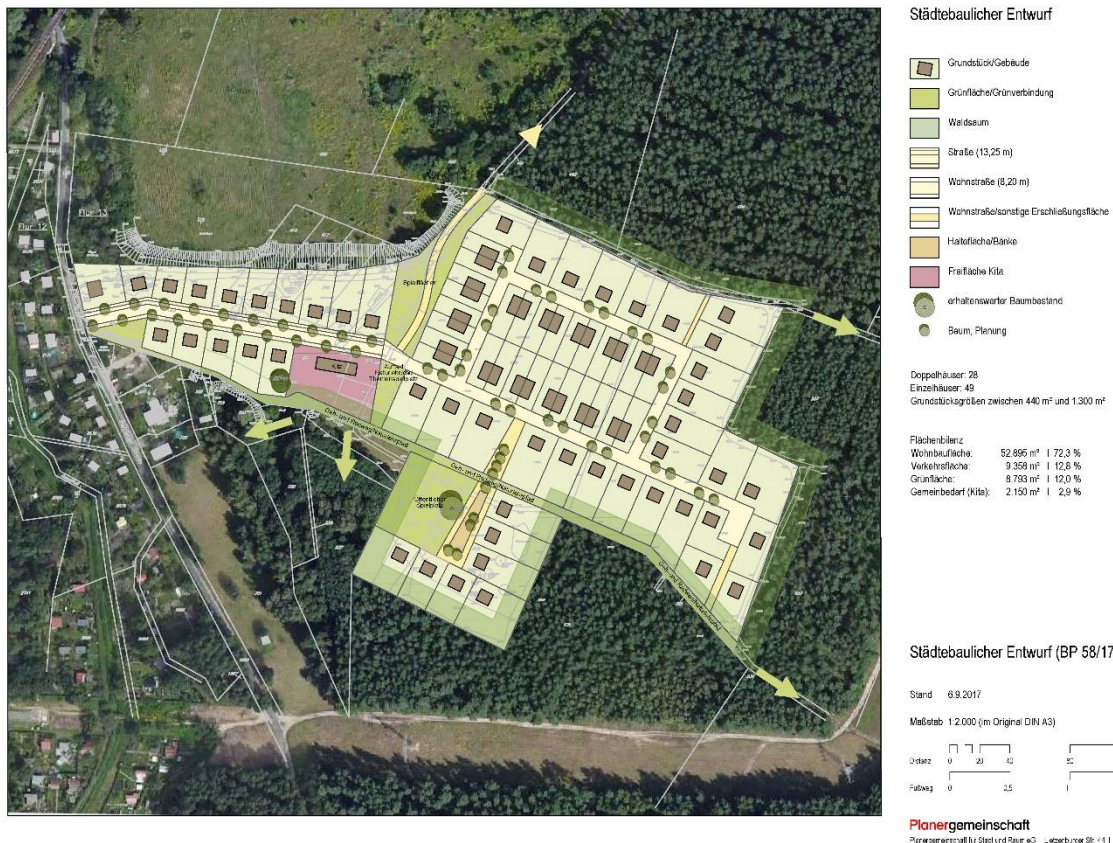
1.1.1 Vorhabenbeschreibung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern auf einer als Weideland genutzten landwirtschaftlichen Fläche östlich der Rehfelder Straße geschaffen werden. Als wohnergänzende Nutzung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ein Fuß- und Radweg zwischen Rehfelder Straße und den östlich angrenzenden Waldflächen, der gleichzeitig als Naturlehrpfad gestaltet werden soll, sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Für die innere Erschließung des Plangebiets ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erforderlich.

1.1.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht 49 Einzelhausgrundstücke und 28 Doppelhausgrundstücke vor. Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen realisiert werden. Die Baukörper sollen sich in Maß und Ausrichtung in die angrenzende, nähere Umgebung einfügen. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept große Grundstücke mit Einzelhäusern an den Plangebietsgrenzen und im zentralen Bereich des Plangebiets kleinere Grundstücke mit Doppelhäusern vor.

Ferner wurde festgestellt, dass im Bereich des Plangebiets eine ausreichende Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen nicht gewährleistet werden kann, weshalb im Plangebiet der Bau einer öffentlichen Kindertagesstätte mit ca. 40 - 45 Plätzen planungsrechtlich gesichert werden soll. Aufgrund der angrenzenden Waldflächen soll diese öffentliche Kita als Wald-Kita umgesetzt werden. Der Standort der Kita wurde so gewählt, dass sie soll sowohl über die nördlich angrenzende öffentliche Straße als auch über den südlich angrenzenden Geh- und Radweg erschlossen werden kann.



Die Anbindung an den Siedlungsraum soll, ausgehend von der Rehfelder Straße, über eine 13,25 m breite Haupteerschließung erfolgen, die an beiden Seiten Gehwege, Mulden, Beleuchtung und Baumpflanzungen aufweisen soll. Die Haupteerschließung soll mittig erfolgen und mündet im zentralen Bereich des Plangebiets in eine Ringerschließung. Diese Ringerschließung soll als Wohnstraße umgesetzt werden und eine Regelbreite von 8,20 m aufweisen. Die Straßenprofilbreite ermöglicht eine Realisierung von beidseitigen Sickermulden, Straßenbeleuchtungen und Baumpflanzungen. Der südliche Bereich des Plangebiets soll über eine Stichstraße angebunden werden, die über eine Begrünung und Flächen zum Aufenthalt im zentralen Bereich verfügen soll.

An der südlichen Plangebietsgrenze soll ein Geh- und Radweg eine Verbindung zwischen der Rehfelder Straße und den östlich an das Gebiet grenzenden Waldflächen umgesetzt werden, um eine Verbindung des Siedlungsgebiets mit dem Naturraum weiterhin gewährleisten zu können.

Der südlichste Bereich des Plangebiets wird nach derzeitigen Erkenntnissen aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll eingeschätzt. Insbesondere ist hier eine alte Eiche zu benennen. Daher soll hier eine öffentliche Nutzung als Spielplatz vorgesehen

werden um den dauerhaften Erhalt des Baumes sicherstellen zu können. Der geplante Geh- und Radweg soll zur besseren Integration des öffentlichen Spielplatzes sowie zur attraktiveren autoarmen Erschließung der Kindertagesstätte als Naturlehrpfad realisiert werden.

Zwischen dem östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets sollen öffentliche Grünflächen vorgesehen werden, die ebenfalls über Spielflächen für verschiedene Altersgruppen verfügen und das Plangebiet fußläufig mit dem angrenzenden Naturraum verbinden sollen. Darüber hinaus kann im Havariefall die Erschließung über die öffentlichen Grünflächen zu der nicht ausgebauten Straße "Am Wäldchen" gewährleistet werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens das städtebauliche Konzept weitere Änderungen erfahren wird.

1.1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets wird hauptsächlich über die westlich des Plangebiets gelegene Rehfelder Straße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Rehfelder Straße vor dem Hintergrund der kurz- bis mittelfristigen Wohnbauvorhaben in Strausberg Ost wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung überprüft (vgl. Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen einer Erweiterung von Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg, Ingenieurgesellschaft Hoffmann und Leichter, 09/2017, Arbeitsstand). Gegenstand der verkehrlichen Untersuchung war unter anderem auch die Prüfung der Notwendigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Umgehungsstraße.

Die vorläufigen Ergebnisse der Untersuchung liegen im Entwurfsstand bereits vor.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass für die kurz- bis mittelfristig vorgesehenen Bauvorhaben im südöstlichen und östlichen Bereich Strausbergs die Umsetzung der Umgehungsstraße nicht erforderlich sein wird. Selbst bei Realisierung aller Bauvorhaben können die maßgebenden Verkehrsströme auf den vorhandenen Straßen noch leistungsfähig abgewickelt werden. Einzelne Defizite können punktuell mit signaltechnischen Anpassungen behoben werden. Die geplanten Wohnbauprojekte befinden sich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet verteilt, so dass nur ein geringer Anteil der zusätzlichen Fahrten über eine potenzielle neue Straße geleitet werden könnten.

Die vorgesehene interne Erschließung wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und ggf. konkretisiert.

1.1.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist mit Medien der technischen Infrastruktur bisher nicht erschlossen.

Trinkwasser / Abwasser

Die Rehfelder Straße ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Inwieweit die bestehenden Leitungen in ihrer Leistungsfähigkeit für das Vorhaben zur Verfügung stehen, wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Regenwasser

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg soll das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden. Aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen kann. Weitere Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Strom

Es liegen derzeit keine weiteren Informationen zur Stromversorgung vor.

Wärmeversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebiets mit Erdgas ist möglich. Unzulässig ist Erdwärme aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des geplanten Wohngebiets soll durch die Abfallentsorgung des Kreises sichergestellt werden. Eine Abstimmung mit der UAWB und dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland wird im Laufe des Verfahrens erfolgen.

2. Inhalt der Festsetzungen

Zum gegenwärtigen Stand der Planung können ausschließlich Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise getroffen werden. Weitere Regelungen, insbesondere zu sonstigen Arten der Nutzung (Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung

Spielplatz), Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der inneren Erschließung, erfolgen im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts sowie von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen sowie verkehrlichen Untersuchungen.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den privaten Grundstücken wird im Bebauungsplan Nr. 58/17 "Johanneshof" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist zum Teil aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) abgeleitet und entspricht den im INSEK formulierten Entwicklungszielen.

Die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung ermöglicht eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung.

Um im vorliegenden Fall baustrukturell störende bzw. verkehrserzeugende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, erfolgt eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung Nr. 1). Demnach sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht im direkten Konflikt zur Hauptnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sie sich nur schlecht in Wohngebiete integrieren.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Geschosse geregelt werden.

Für Allgemeine Wohngebiete gilt nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 0,4. Mit dem Ziel, dass sich die künftige Bebauung im Plangebiet städtebaulich in die Umgebung einfügen soll, ist die Ausweisung einer GRZ von 0,25 erforderlich. Mit dieser Festsetzung ist in Verbindung mit den Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO gewährleistet, dass das hier vorgesehene Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund der Bebauungstypik in Strausberg ist eine Regelung zur zulässigen Anzahl an Geschossen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Durch die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Geschossen soll gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauGB den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen werden. Die Umgebungsbebauung an der Rehfelder Straße und der Straße "Am Wäldchen" wird hierfür als orientierender Maßstab herangezogen.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei soll ein Maximum an Spielraum für die Anordnung der zulässigen Bebauung gewährleistet werden. Daher erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als flächenhafte Ausweisung (Baufenster), innerhalb derer bauliche Anlagen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden können.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m zu den festzusetzenden Straßenverkehrsflächen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Die Baugrenzen im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets in einem Abstand von rund 10,0 m von der Geltungsbereichsgrenze berücksichtigen eine verträgliche Einbindung der Siedlung in den Naturraum.

2.1.4 Bauweise

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt werden. In Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung und angrenzende naturnahe Freiflächen sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung entspricht der für diesen Bereich angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur. Mit der zeichnerischen Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird das angestrebte städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert.

2.2 Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz"

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets sowie an der südlichen Geltungsbereichsgrenze öffentliche Grünflächen vorgesehen. Auf den öffentlichen Grünflächen sollen Spielanlagen für verschiedene Altersgruppen vorgesehen werden. Das Konzept ist im weiteren Verfahren zu qualifizieren und zu konkretisieren.

2.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets soll über die Rehfelder Straße im Westen des Plangebiets erfolgen. Diese Straße ist eine Erschließungsstraße im Zuständigkeitsbereich der Stadt Strausberg. Die gebietsinterne Erschließung soll über öffentliche Straßen mit verschiedenen Profiltiefen erfolgen. Während die Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets eine Regelbreite von 13,25 m aufweisen soll, um Gehwege, Baumpflanzungen und Straßenbeleuchtungen beidseitig umsetzen zu können, wird für die Ringschließung im östlichen Bereich kein Erfordernis für beidseitige Gehwege gesehen, da der östlich angrenzende Naturraum über den Geh- und Radweg an der südlichen Plangebietsgrenze erreicht werden kann. Für die Ringschließung wird daher von einer notwendigen Straßenprofiltiefe von 8,2 m ausgegangen. Der südliche Bereich des Plangebiets soll über

eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" gewährleistet werden.

An der Rehfelder Straße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verbindlich regeln, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Diese Regelung ist erforderlich, da eine zeichnerische Darstellung hier nicht möglich ist.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine ausreichenden Erkenntnisse zu Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" ist aufgrund der Nähe zur Bahntrasse wahrscheinlich. Für allgemeine Wohngebiete gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

- tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A).

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden einerseits das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft sowie ggf. Festsetzungen zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse getroffen.

2.6 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt

Die naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und Kartierungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der vorläufigen Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung berührt werden, da eine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen werden konnte.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten insgesamt 11 Biotoptypen im Plangebiet festgestellt werden. Mit Ausnahme der gehölzgeprägten Biotope sowie der Flächen mit Trockenrasenarten, die im Biotopmosaik mit ruderalen Arten und Wiesenarten auftreten, handelt es sich überwiegend um Biotope von allgemeiner Bedeutung. Die vorkommenden Bereiche mit Arten der Trockenrasen wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Bergsandglöckchen (*Jasione montana*), Sandstrohlblume (*Helichrysum arenaria*), Gemeine Strandnelke (*Armeria elongata*) und verschiedenen Gräsern treten im Mosaik mit den Wiesen- und Ruderalarten auf und sind flächenmäßig nicht abgrenzbar. Eine Einstufung als geschützte Biotope erfolgte daher nicht.

Trotzdem sind aufgrund des vorgesehenen Eingriffs Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund des frühzeitigen Planungsstands konnte eine Bilanzierung der Eingriffe bisher nicht erfolgen.

Prinzipiell können als mögliche Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen sowie Dachbegrünungen planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Maßnahmen können im nördlich und östlich an das Gebiet grenzenden Waldsaumbereich umgesetzt werden. Diese Flächen gehören der derzeitigen Eigentümerin und können über vertragliche Regelungen in Verbindung mit einer Eintragung von Baulasten langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus konnte aufgrund der vorläufigen Ergebnisse festgestellt werden, dass sich im Plangebiet zwei schützenswerte Einzelbäume befinden. Diese sollen zeichnerisch als zu erhaltender Einzelbaum planungsrechtlich gesichert werden.

Festsetzungen zum Schutz der Umwelt werden im weiteren Verfahren geprüft.

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im weiteren Verfahren wird die Erforderlichkeit zur Festsetzung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen aus gestalterischen Gründen geprüft.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets sollen innerhalb der Wohnbauflächen Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert werden, um eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet zum angrenzenden Naturraum sicherzustellen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Schaffung von voraussichtlich ca. 70 - 80 Wohneinheiten sind die Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung ausschließlich positiv. Die Planung trägt der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Strausberg Rechnung.

Die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer und grüner Wohnfolgeinfrastruktur können insbesondere durch die im Plangebiet vorgesehene Kita und die öffentlichen Grünflächen gedeckt werden. Der Bedarf an Schulplätzen wird im weiteren Verfahren geprüft

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die als Folge des baulichen Eingriffs erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB werden auf Grundlage des Umweltberichts ermittelt.

3.3 Haushaltmäßige Auswirkungen

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. VERFAHREN

1. Anfrage der Ziele der Raumordnung / Planungsanzeige

Mit Schreiben vom 24.05.2016 wurde die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg aufgefordert die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen. Die Gemeinsame Landesplanung bestätigte mit Schreiben vom 7.6.2016 die Vereinbarkeit der Planungsziele mit den Erfordernissen der Raum- und Landesplanung.

Des Weiteren erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 24.05.2016 die Planungsanzeige beim Landkreis Märkisch-Oderland.

Mit Schreiben vom 7.06.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar sei.

Strausberg erfülle die Funktion eines Mittelzentrums. Nach den zeichnerischen Darstellungen in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Stadt Strausberg. Der Gestaltungsraum Siedlung sei der auf der Ebene der Raumordnung festgelegte Bereich, in dem die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden solle. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung hätten die Kommunen große Spielräume. Die Festsetzung von Wohnbauflächen sei hier zulässig (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B).

Die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B sowie der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung seien im weiteren Verfahren bei der Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 15.06.2016 teilte der Landkreis MOL mit, dass aus bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans bestünden, soweit dieser aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt wird.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 09.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58/17 „Johanneshof“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 2 für die Stadt Strausberg am 25.03.2017 auf Seite 3.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.05.2017 in der Stadtverwaltung Strausberg. (Amtsblatt Nr. 4 vom 13.05.2017, Seite 2). Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden von den anwesenden Bürger*innen verschiedene Themen angesprochen, die im Folgenden thematisch zusammengefasst sind.

Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

Ehemalige Deponie Johanneshof

Frage / Hinweis

- Der Deponiekörper bleibt immer erhalten, auch wenn die Deponie stillgelegt wurde; es würden weiterhin Gefahren wie z. B. Ausgasungen bestehen
- Im Jahr 2004 wurden Mindestabstände zur Deponie gefordert
- Die Fläche sollte im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Grünfläche, sondern als Wald dargestellt werden, da sie aufgeforstet wird

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Es wird mitgeteilt, dass die Deponie seit dem Jahr 2011 endgültig stillgelegt ist (nunmehr: Altdeponie Johanneshof). Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises MOL hat schriftlich mitgeteilt, dass dem Heranrücken einer Wohnbebauung aus umweltrechtlichen Gründen nichts entgegensteht. Die Mitteilung kann im FG Stadtplanung eingesehen werden
- Im FNP der Stadt wird die Fläche der Altdeponie als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Flächendarstellung kann auch eine Aufforstung beinhalten.

Natur-, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Frage / Hinweis

- Es werden Hinweise zu einem geschützten Biotop an der Rehfelder Straße vorgebracht
- Es wird gefragt, wer die Untersuchungen und Kartierungen zum Biotop- und Artenschutz vornimmt
- Die Anwohner sind Experten für die Fläche und können ihr Wissen zu Flora und Fauna auf der Fläche einbringen
- Es wird auf das Vorhandensein von Zauneidechsen und Rotmilan im Plangebiet hingewiesen
- Durch die Planung und die neuen Anwohner wird der Druck auf die benachbarten Schutzgebiete erhöht (Spaziergänger, Gassi-Geher). Es sind negative Auswirkungen zum benachbarten LSG zu erwarten
- Es wird auf die Zerstörung von Biotopen im Plangebiet hingewiesen
- Es wird darauf hingewiesen, dass kein Biotop eine Planung verhindern kann
- Die Schaffung von Eidechsenhabitaten (Ersatz) wird als symbolische Maßnahme gewertet
- Biotope, die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden, existieren nach ein paar Jahren nicht mehr, da die Pflegemaßnahmen nicht erfolgen
- Biotope verhindern nie eine Bebauung, es wird immer kompensiert
- Ein das Plangebiet berührender Wanderweg, der in einem Flyer der Touristeninformation dargestellt ist, soll erhalten bleiben

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Es wird mitgeteilt, dass derzeit die Artenerhebungen (Fauna) durch das Landschaftsplanungsbüro Dr. Szamatolski durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang für die Fauna, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Für die Kartierungen einzelner Arten werden durch das Büro Experten hinzugezogen. Die Untersuchungen (Begehungen) werden im September 2017 abgeschlossen. Das Büro Dr. Szamatolski führt derzeit ebenfalls die erforderliche Biotopkartierung durch. Es wurde bereits auf das geschützte Biotop "Feldsteinhaufen" hingewiesen. Auch diese Untersuchungen werden im September 2017 abgeschlossen.

Vorgefundene Biotope werden entsprechend ihres Schutzstatus in der weiteren Planung berücksichtigt

- Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts werden die Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete untersucht
- In der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs sollen bestehende Wegeverbindungen berücksichtigt werden

Verkehr/Erschließung

Frage / Hinweis

- Die Erschließung des geplanten Wohngebiets über die Rehfelder Straße wird aufgrund der Aufnahmekapazität der Straße (Straßenbreite) kritisch beurteilt. Zudem würde die Wohnruhe der Anlieger zu stark beeinträchtigt
- Wer muss die Kosten für einen eventuellen Ausbau der Rehfelder Straße tragen? Anwohner verwehren sich gegen eine Beteiligung
- Es wird auf Sicherheitsaspekte bei der Rehfelder Straße hingewiesen, insbesondere für Radfahrer und Kinder
- Wird in der Planung die im FNP dargestellte überörtliche Verkehrsanbindung berücksichtigt?

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im weiteren Verfahren wird zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ein Verkehrsgutachten erstellt, das sowohl die äußere als auch die innere Erschließung untersucht. Dabei wird insbesondere die Erschließungsmöglichkeit über die Rehfelder Straße zu untersuchen sein. Auch werden Sicherheitsaspekte geprüft.
- Es wird erläutert, dass die Notwendigkeit der im FNP dargestellten Trassenfreihaltung Umgehungsstraße derzeit geprüft wird

Neue Einwohner

Frage / Hinweis

- Wie viele neue Häuser und Einwohner sind bei der Planung zu erwarten

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Es wird zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen, dass max. 100 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Bei durchschnittlich ca. 2,5 Einwohnern pro Haus, ist mit ca. 250 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen

Soziale Infrastruktur

Frage / Hinweis

- Es wird auf den Mangel an Grundschul- und Kitaplätzen hingewiesen. Es wird der Neubau von Kitas gefordert, geplante Anbauten an bestehende Kitas reichen nicht aus

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im weiteren Verfahren, nach genauerer Feststellung der zu erwartenden Einwohner, wird auch der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Grundschul- und Kitaplätzen ermittelt.

Derzeit sind zahlreiche Vorhaben zur Unterbringung von Kindern in Strausberg in der Planung und im Bau. Zurzeit wird in den Hortneubau- und die Schulerweiterung der Grundschule Am Wäldchen investiert. Begonnen wird in Kürze mit dem Hortneubau, die Anzahl der Plätze erhöht sich von jetzt 300 auf 525 Plätze. Die Kita Kinderland verfügt gegenwärtig über freie Plätze, die Kita in der Philipp-Müller-Straße verfügt jetzt nach Erweiterung und Umbau über 240 Plätze, was einer Verdoppelung am Standort entspricht.

Kleingartenanlage Am Annafließ/Rehfelder Straße

Frage / Hinweis

- Es wird befürchtet, dass sich die Umsetzung der Planung negativ auf die Nutzung der Kleingartenanlage Am Annafließ/Rehfelder Straße auswirkt. Die Erholungsfunktion der Anlage soll erhalten bleiben

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Im Bebauungsplanverfahren werden auch die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen untersucht. Bei den Auswirkungen auf die Kleingartenanlage wird auf die Ergebnisse des bereits beauftragten Verkehrsgutachtens verwiesen

Verkehrslandeplatz Strausberg

Frage / Hinweis

- Das Plangebiet ist von Fluglärm betroffen

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Die Beeinträchtigung des geplanten Wohnstandortes durch Fluglärm wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Trinkwasserschutzgebiet/Wassereinzugsgebiet

Frage / Hinweis

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Wie wirkt sich das auf die Planung aus?
- Werden die Regelungen der Trinkwasserschutzverordnung eingehalten?
- Durch die Planung können negative Auswirkungen auf den Wasserpegel des Straussee ausgehen. Wie soll dieser Umstand berücksichtigt werden?

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa. Die dadurch entstehenden Einschränkungen für die Planung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt
- Die Fachgutachter werden auf den möglichen Zusammenhang zwischen dem Rückgang des Wasserpegels im Straussee und den Ausweisungen im B-Plan hingewiesen (mit der Bitte um Prüfung)

Privater Investor / Stadt als Entwicklungsträger

Frage / Hinweis

- Warum soll das Plangebiet von einem privaten Investor entwickelt werden? Die Stadt Strausberg kann selber entwickeln
- Andere wichtige Vorhaben werden auch von städtischen Gesellschaften umgesetzt (z. B. Strausberger Wohnungsbaugesellschaft)
- Herr Fuchs teilt mit, dass die Stadt einen eigenen Entwicklungsbetrieb gründen kann, dies wäre zu prüfen

Stellungnahme/ Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Im Plangebiet befinden sich nur untergeordnete Flächen die sich in städtischem Eigentum befinden. Weitere kleinere Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG). Die BVVG erfüllt den gesetzlichen Auftrag ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen zu privatisieren.

Lokale Agenda**Frage / Hinweis**

- Der Grundsatz der Innentwicklung wird bei den Planungen nicht berücksichtigt
- Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb an diesem Ort die Entwicklung eines Wohngebietes stattfinden soll.

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Entsprechend der Darstellung im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gestaltungsraum Siedlung sowie der Darstellung im FNP (teilweise), ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dieser Fläche planerisch zulässig und gewollt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Stadt Strausberg (Mittelzentrum mit sehr gutem ÖPNV Anschluss - 20 Minuten Takt der S- Bahn- in der Hauptstadtregion) liegt insbesondere darin, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Flächennutzungsplan**Frage / Hinweis**

- Warum wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, wenn dort jetzt bereits Wohnbauflächen zulässig sind

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im östlichen Abschluss als Wohnbaufläche, im nördlichen Teilbereich als weiße Fläche (ohne Aussage) und im südlichen Bereich als Waldfläche dargestellt. Die weiße Fläche resultiert aus der zur Aufstellung des FNP noch vorhandenen Deponie Johanneshof, die eine Entwicklung als Wohnstandort nicht zuließ. Nun, nach Stilllegung der Deponie, steht diese der
-

geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche nicht mehr entgegen. Zur Umsetzung des Planungswillens ist allerdings die Änderung des FNP erforderlich.

Allgemeines zu Inhalten der Planung

Frage / Hinweis

- Es soll ein großes Gebiet entwickelt werden, wohingegen kleinere Einzelvorhaben in der Nachbarschaft in der Vergangenheit abschlägig beurteilt wurden
- Es besteht kein Siedlungsdruck, erst durch neue Planungen entsteht Siedlungsdruck
- Die Planung wird als ethisch verwerflich bezeichnet, da mit dem Angebot an Baugrundstücken Einwohner aus anderen Kommunen abgezogen werden; so entsteht kein Vorteil für die Allgemeinheit
- Mit Umsetzung der Planung entstehen beidseitig der Rehfelder Straße Häuser, dadurch verändert sich der Gebietscharakter nachhaltig
- Konzeptionell sollte die Stadtentwicklung von innen nach außen entstehen, hier wird ein Satellit entstehen
- Es wird vorgeschlagen, das gesamte Plangebiet als Grünfläche im FNP darzustellen und keinen Bebauungsplan aufzustellen

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Die abschlägige Beurteilung von Einzelvorhaben in der Nachbarschaft geht auf das Planungsrecht zurück (Lage des Grundstücks im Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- Es wird erläutert, dass derzeit Grundstücke in B-Plangebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser im Mittelzentrum Strausberg nahezu vollständig verkauft sind, es aber dennoch eine anhaltend große Nachfrage gibt, der man mit der vorliegenden Planung nachkommen möchte. Dabei besteht durchaus auch eine Nachfrage von Einwohnern aus der Stadt Strausberg. Als Mittelzentrum besteht aber auch die Aufgabe, Angebote für die Einwohner außerhalb des direkten Stadtgebiets zu schaffen
- Es ist richtig, dass die geplante Entwicklung eines Wohngebiets das Ortsbild verändern wird. Da hier aber, wie in der umgebenden Bebauung, Einfamilienhäuser entstehen sollen, ist nicht von einer Veränderung des typischen Siedlungscharakters auszugehen

- Das Gebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2007) bereits als Vorranggebiet Wohnen "Innenstadt" (oberste Priorität) dargestellt. Demnach ist die Entwicklung dieser Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten

Allgemeines zum Verfahren

Frage / Hinweis

- Es wird bemängelt, dass den Bürgern eine "fertige Planung" vorgestellt wird.
- Es wird befürchtet, dass "alles schon entschieden ist"
- Es wird kritisiert, dass bei dieser Planung "durchregiert" wird und dass nicht aus Fehlern gelernt wird (Stichwort: Stuttgart 21)
- Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein Schaden für die Allgemeinheit. Es soll eine Schaden-Nutzen-Abwägung gemacht werden. Wo ist der Nutzen für die Stadt?
- Ein Skript mit Argumenten zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren wird übergeben (s. Anlage 2)

Stellungnahme / Berücksichtigung im weiteren Planverfahren:

- Tatsächlich ist für das Plangebiet durch die informellen raumordnerischen Planungen bereits ein planerischer Entschluss gefasst worden. Die Fläche ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gestaltungsraum Siedlung, im FNP als Wohnbaufläche (teilweise) sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Vorranggebiet Wohnen "Innenstadt" (oberste Priorität) dargestellt.
Dennoch ist nun innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 58/17 zu prüfen, wie und in welcher Form eine Wohnbauflächenentwicklung stattfinden kann. Im Verfahren müssen alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abgewogen werden.

Allgemeines zum Beteiligungsverfahren

Frage / Hinweis

- Wird die Veranstaltung protokolliert?
- Wie werden die aufgenommenen Stellungnahmen behandelt? Wer entscheidet darüber?
- Es wird ein Großprojekt geplant, wie kann sich dabei der einzelne Bürger einbringen? Wie kann man der Verwaltung/Planern Bescheid/Infos/Hinweise geben?

-
- Der Politik und der Verwaltung soll mitgeteilt werden, dass eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung sinnvoll ist. Die zusätzliche Veranstaltung soll zeitnah erfolgen und die Bürgermeisterin F und die Fachbereichsleiterin sollen daran teilnehmen.
 - Es besteht ein großes Interesse der Öffentlichkeit, an dem Verfahren mitzuwirken. Diese Beteiligung könnte im Rahmen eines Forums zur Klärung vorzeitiger Fragen stattfinden
 - Herr Fuchs teilt mit, dass er ein Meinungsbild der Veranstaltung mit in die Fraktion nehmen wird

Stellungnahme/ Berücksichtigung im weiteren Planverfahren

- Die Veranstaltung wird protokolliert
- Die Öffentlichkeit wird an der weiteren Planung beteiligt. Nach Durchführung des nächsten Verfahrensschritts (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wird die Offenlage der Planung durchgeführt. In dieser Zeit werden alle Unterlagen (Planzeichnung, Begründung, Fachgutachten) für die Dauer eines Monats in der Fachgruppe Stadtplanung ausgelegt. Dort können Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden, die im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Es wird teilt mit, dass der Wunsch nach zusätzlicher Beteiligung aufgenommen wird. Die Verwaltungsleitung wird darüber informiert
- An der Veranstaltung nahmen fünf Stadtverordnete teil, die den Wunsch nach einer zusätzlichen Beteiligungsform (Forum) in die Fraktionen transportieren werden

4. Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz- Brandenburg - vom 21. Januar 2013, (GVBl. I/13 Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) vom 15.03.1974, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

V. ANLAGEN

Liste der textlichen Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Baumschutzsatzung sowie die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

Pflanzliste (Empfehlung)

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Städtebauliches Konzept

Karte zum Umweltbericht