

# **Stadt Strausberg**



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 29/2000- A  
"Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West"  
-Satzungsexemplar-**

**Mai 2001**

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 29/2000- A  
„Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-West“  
-Satzungsexemplar-

Stadt Strausberg  
Baudezernat  
-Stadtplanungsamt-

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Plangebiet	7
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
2.2.1 Städtebauliche Einbindung	7
2.2.2 Naturräumliche Einbindung	7
2.2.3 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	8
2.2.4 Verkehrserschließung	8
2.2.5 Altlasten	8
2.2.6 Ver- und Entsorgung	9
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsvorgaben	10
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan	11
3.3 Landschaftsplan	11
4. Planinhalt	12
4.1 Intention des Plans	12
4.2 Wesentlicher Planinhalt	12
4.3 Begründung einzelner Festsetzungen	12
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.3.4 Verkehrliche Erschließung	14
4.3.5 Pflanzbindungen	15
4.3.6 Festsetzung zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	16
4.3.7 Kennzeichnungen und Hinweise	17
4.4. Technische Infrastruktur	19
5. Flächenbilanz	19
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
6.1 Eingriffsbewertung	20
6.2 Eingriffsbewertung für die Teilfläche A	29
6.3 Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die Teilfläche A	33
6a Durchführung einer Vorprüfung zur Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung	
7. Auswirkungen auf den Haushalt	36
8. Verfahren	36
9. Rechtsgrundlagen	37
10. Anhang	38
• Pflanzliste	
• Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	
• Naturschutzrechtliche Befreiung für die Zerstörung von Wohnstätten der Zauneidechse	

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Strausberg als Mittelzentrum in der Region Oderland- Spree ein Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung. Damit verbunden ist auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen im gewerblichen Sektor. Dem ausreichenden Angebot an gewerblichen Bauflächen in der Gemarkung Strausberg kommt somit eine hohe Bedeutung bei der Ansiedlung neuer Betriebe, der Schaffung von Dauerarbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Einzugsbereichs der Stadt zu. Eine Verbesserung der städtischen und regionalen Wirtschaftsstruktur wird gezielt mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Verkehrslandeplatz- West erreicht. Damit wird die Funktion der Stadt als Mittelzentrum und regionaler Arbeitsstättenstandort in der Region Oderland- Spree gestärkt und entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung weiter entwickelt.

In der „Luftverkehrskonzeption für das Land Brandenburg“ wird den Verkehrslandeplätzen eine besondere Bedeutung zugestanden. Der Verkehrslandeplatz Strausberg (Eingruppierung als Flugplatz mit hohen Verkehrszahlen) soll hinsichtlich des Betriebes und seiner Nutzung langfristig vorgehalten werden. Dies findet seine Entsprechung in der Einordnung des Verkehrslandeplatzes Strausberg als „besonders entwicklungsfähiger Standort“. Damit verbunden ist auch eine gezielte Wirtschaftsförderungspolitik des Landes, das die Ansiedlung von Unternehmen für diejenigen Standorte vorsieht, die über diese luftverkehrliche Erschließung verfügen. Das Land Brandenburg unterstützt an diesen speziellen Standorten die Ansiedlung und Entwicklung luftfahrtspezifischer Unternehmen, um das Arbeitsplatzangebot zu erhöhen. Vorrangiges Ziel ist dabei die Schaffung der notwendigen Bedingungen an den Landeplätzen, wie Hallen- und Produktionskapazitäten, um die Voraussetzungen für die Entwicklung dieses wichtigen Wirtschaftszweiges zu schaffen. Bei den Zielen der Luftverkehrspolitik des Landes kommt zudem auch der Verknüpfung des Luftverkehrs mit der Schiene und dem öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Bedeutung zu. Da die Anbindung des Verkehrslandeplatzes Strausberg an den schienengebundenen ÖPNV über den nahegelegenen S-Bahnhof Strausberg Nord sichergestellt ist, eignet sich das Umfeld des Verkehrslandeplatzes für die Ansiedlung und Entwicklung luftfahrtspezifischer Unternehmen als auch anderer Betriebe in besonderer Weise.

Die Flugplatz Strausberg GmbH hat 1999 mit dem Masterplan „Verkehrslandeplatz Strausberg“ eine Planung für die Entwicklung des Flugplatzes Strausberg (Planungshorizont bis zum Jahr 2020) erstellt, die die Grundlage für den Ausbau des regionalen Verkehrslandeplatzes im Sinne der Konkretisierung der Ziele der Luftverkehrskonzeption für das Land Brandenburg darstellt. Schwerpunkte der Untersuchung waren u.a. die Neubestimmung des Flächenbedarfs und der Funktionsverteilung vor dem Hintergrund eines bedarfsgerechten Ausbaus und der Sicherung des Standortes des regional bedeutsamen Verkehrslandeplatzes. Um Reserveflächen für die weitere Entwicklung des Verkehrslandeplatzes zu ermitteln, ist der Flächenumgriff für den Flugplatz neu definiert worden. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass im westlichen Bereich des Verkehrslandeplatzes Strausberg entlang der Straße „Am Flugplatz“ eine Fläche für den Flugbetrieb nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche soll sowohl für flugplatzaffines Gewerbe als auch für allgemeine gewerbliche Nutzungen entwickelt werden, um die Wirtschaftskraft der Stadt und des Verkehrslandeplatzes Strausberg nachhaltig zu stärken.

Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung war, dass die gewerblichen Bauflächen südlich der sogenannten „Flugplatzstraße“, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ als Gewerbegebiete ausgewiesen sind, weiterhin für den Flugplatzbetrieb vorgehalten werden sollen. Das Baurecht für gewerbliche Bauflächen in einer Gesamtgröße von 8,5 ha soll daher aufgehoben werden (vgl. 1. Änderung Bebauungsplan 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“).

Für die Ansiedlung und Entwicklung luftfahrtspezifischer Unternehmen sind Grundstücke erforderlich, die neben der Straßenerschließung auch über eine Anbindung an die Rollwege des Verkehrslandeplatzes verfügen. Diese können nur westlich der bestehenden Rollbahn angeordnet werden. Die notwendige neue Erschließungsstraße kann sowohl im Westen als auch im Osten an das bestehende Straßennetz anknüpfen. Für diese zweiseitig erschlossenen Grundstücke gibt es bereits mehrere Interessenten, die dort flugplatzspezifische Nutzungen ansiedeln möchten. Für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Flugplatzes ist diese Maßnahme daher von großer Bedeutung. Da es sich um flugplatzbezogene Nutzungen auf planfestgestellten Flächen handelt, wird die bauplanungsrechtliche Genehmigung über das LBVS nach dem LuftVG erfolgen.

Mit dieser Planung entsteht ein Zwischenraum zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Straße Am Flugplatz, der für die Entwicklung allgemeiner gewerblicher Nutzungen vorgesehen ist. Für diesen Bereich ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Einbindung geplanter und bestehender gewerblicher Bauflächen in einem bereits gewerblich geprägten und infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet in direkter Nähe zum Verkehrslandeplatz Strausberg erfolgen. Dadurch wird die bestehende öffentliche Infrastrukturausstattung besser genutzt und ausgelastet.

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ dem Geltungsbereich des B-Plans 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ zugeordnet. Dies war erforderlich, um diese Fläche im Zusammenhang neu beplanen zu können. Parallel zu dem B-Plan 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ wird daher ein 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ durchgeführt, in welchem der Geltungsbereich um diese Fläche reduziert wird. Parallel dazu wird ein 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg durchgeführt, in dem die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen zu den Flächen für den Luftverkehr den Planungen angepasst wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 29.06.2000 die Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse für diese Verfahren gefasst.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen und Betrieben auf den nicht mehr benötigten Flugbetriebsflächen stellt eine gezielte kommunale Wirtschaftsförderungsmaßnahme dar. Es ist davon auszugehen, dass mit der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung des Gewerbegebietes mittelfristig Investitionen in einer Höhe von 50-55 Mio. DM ausgelöst werden können. Diese Schätzung basiert auf Erfahrungswerten bei der Entwicklung der Gewerbegebiete „Gewerbepark Strausberg-Nord“ und „Verkehrslandeplatz Strausberg“. Ein Bauträger hat sich bereits für eine Ansiedlung im nördlichen Teilbereich auf ca. 3 ha entschieden. Die Verlagerung des Betriebssitzes der Firma und eines Teils der Produktion mit ca. 60 Arbeitsplätzen stellt für die Stadt Strausberg eine wichtige Investition dar, für die Planungssicherheit geschaffen werden muss.

Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ wurde von der Flugplatz GmbH die Entwidmung der Fläche des Geltungsbereichs als Flugplatzfläche durch das LBVS Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen eingeleitet. Zur Zeit wird dazu ein Änderungsverfahren nach § 6 LuftVG mit eingeschränkter Beteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die ursprünglichen Annahmen zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfes überprüft worden. Dies erfolgte anhand der Erfahrungen aus den Gewerbeansiedlungen in Strausberg in den letzten Jahren. Im Ergebnis ist u.a. festgestellt worden, dass die angenommene GFZ in der Regel bei weitem nicht erreicht wird und daher eine Korrektur nach unten vorzunehmen ist (von 1,2 auf 1,0). Der rechnerische Gewerbeflächenbedarf in Strausberg bis 2010 erhöht sich daher, so dass die

mit der FNP-Änderung verbundene geringfügige Ausweitung der Gewerbeflächen keine Planung über Bedarf darstellt.

Eine Überprüfung der freien Flächenkapazitäten auf den bestehenden Gewerbegebieten im Vergleich zu Anfang 1997 (Bestandsaufnahme FNP) hat erhebliche Veränderungen in der Verfügbarkeit ergeben. Von den damaligen 72 ha Gewerbeflächen sind derzeit noch 35 ha verfügbar, dies entspricht einer jährlichen Inanspruchnahme von über 9 ha. Im Flächennutzungsplan ist ursprünglich von einer Nachfrage nach gewerblichen Flächen von 2-3 ha pro Jahr ausgegangen worden. Insbesondere die Flächen auf dem Verkehrslandeplatz werden sehr gut angenommen, was für eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich spricht. Von den verfügbaren Flächen stellt der Gewerbepark Strausberg-Nord mit 22 ha das größte Potenzial dar. Die übrigen eher kleinteiligen Flächen befinden sich z.T. in schlecht erschlossenen Gebieten oder sind mit anderen Restriktionen behaftet, wie z.B. Nähe zu Wohngebieten, viele Privateigentümer, negatives Erscheinungsbild oder viele Bestandsgebäude. Dies betrifft insbesondere die Gewerbegebiete am Bahnhof Vorstadt und an der Garzauer Straße. Die freien Kapazitäten im Gewerbegebiet an der Kastanienallee befinden sich zudem ausschließlich in hinteren Grundstücksbereichen und sind für Betriebserweiterungen vorgesehen. Die Nachfrage nach diesen Gewerbeflächen ist aufgrund der o.g. Faktoren eher gering. Gefragt sind gut erschlossene, verkehrsgünstig gelegene Flächen mit einer guten Öffentlichkeitswirkung. Die Nachfrage richtet sich derzeit vor allem auf kleinere Parzellen, die im Gewerbepark Strausberg-Nord nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Für diese Nachfrager kann auf dem Verkehrslandeplatz im südlichen Bereich ein ausreichendes Angebot geschaffen werden. Die Vorhaltung von Flächen im Gewerbepark Strausberg-Nord auch für größere Ansiedlungen entspricht einer längerfristigen Flächenvorsorge, da für derartige Betriebe keine anderen Flächen in Strausberg zur Verfügung stehen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes auf dem Verkehrslandeplatz werden zudem Synergieeffekte ausgelöst, indem mit einer Bebauung auch östlich der Straße Am Flugplatz ein zusammenhängender gewerblicher Bereich im Strausberger Norden geschaffen wird und mit weiteren Ansiedlungen auch die Attraktivität der Grundstücke im Gewerbepark Strausberg-Nord erhöht wird. Das Ziel, größere gewerbliche Bauflächen an diesem Standort zu entwickeln, basiert daher neben der guten verkehrlichen Anbindung und der gemeinsamen Erschließung mit den flugplatzspezifischen gewerblichen Nutzungen auch auf dem räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbepark Strausberg-Nord. Die landschaftlichen Gegebenheiten Strausbergs und die perspektivische Entwicklung des Wohnungsbaus lassen für eine größere gewerbliche Entwicklung der Stadt auch keinen anderen Standort zu. Die großflächigen Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Westen und Süden der Stadt, der Naturpark Märkische Schweiz im Osten des Stadtgebietes und die angestrebte Entwicklung des Stadtteils „Fasanenhöhe“ im Südosten schränken die Neuausweisung von Gewerbegebieten erheblich ein. Diese sind jedoch für die Stadt Strausberg als einziges Mittelzentrum des Landkreises Märkisch-Oderland zur Schaffung von Arbeitsplätzen von großer Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-West“ ist die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrags erfolgt, um die Eingriffsrelevanz der Planung zu bewerten und um Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen. Aufgrund des Vorkommens von ca. 6 ha nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotopflächen (Trockenrasen) im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 36 Abs. 1b BbgNatSchG für die Inanspruchnahme der geschützten Trockenrasenflächen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland gestellt worden. Der Bebauungsplan kann erst Rechtskraft erlangen, wenn dem Antrag zugestimmt wurde.

Da nicht beurteilt werden kann, in welchem Zeitraum die Bearbeitung des Antrags erfolgt und für den nördlichen Teilbereich, der keinen Trockenrasen aufweist, aufgrund des Investitionsvorhabens ein dringender Handlungsbedarf besteht, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg am 22.02.2001 beschlossen, den Geltungsbereich zu teilen. Das Verfahren wird mit den B-Plänen 29/2000- A „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ für das

nördliche Plangebiet und 29/2000- B „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ für das südliche Plangebiet weiter geführt.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und setzt sich aus folgenden Flurstücksteilen der Flur 20, Gemarkung Strausberg, zusammen:

- Flurstück 53
- Flurstück 59
- Flurstück 106.

Das Plangebiet ist eine nordwestlich gelegene Teilfläche des Verkehrslandeplatzes Strausberg sowie eine südwestliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“. Das Gebiet wird im Norden durch die auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes verlaufende „Flugplatzstraße“, im Westen durch die Straße „Am Flugplatz“, im Süden durch die Verlängerung der nördlichen Einmündung des „Lehmkuhlenringes“ auf die Straße „Am Flugplatz“ und im Osten durch Flächen des Verkehrslandeplatzes Strausberg begrenzt.

## **2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Strausberg, zwischen dem Verkehrslandeplatz Strausberg und der Hauptverkehrsstraße „Am Flugplatz“, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Strausberg- Nord. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes durch Schiene, überörtliche und örtliche Haupterschließungsstraßen sowie den angrenzenden Verkehrslandeplatz unterstreichen die räumliche Lagegunst und Bedeutung des Plangebietes für das Mittelzentrum Strausberg und das Umland der Stadt.

Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch eine städtebaulich heterogene Nutzungsstruktur. Es befinden sich zentrale Einrichtungen der Bundeswehr, der Gewerbepark Strausberg Nord sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung von überörtlicher Bedeutung in der näheren Umgebung des Plangebietes.

### **2.2.2 Naturräumliche Einbindung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran an schließt sich ein großer Waldgürtel, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das wald- und seenreiche hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 3.900 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die Ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kesselland sowie die Berlin- Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen

nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen.

Die Bodenformen- sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte- sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen.

### **2.2.3 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

In einer Entfernung von ca. 2,5 km in westlicher Richtung befindet sich der Straussee. Nach Süden und Osten erstrecken sich vorwiegend freie Flächen der Grundmoränenplatte. Der Geltungsbereich stellt einen ebenen Teil der ansonsten welligen bis flachhügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar. Das Geländeniveau liegt um 81 m ü. NN.

Die gehölzfreien Wiesenflächen am westlichen Rand des überwiegend durch Rasenflächen geprägten Flugfeldes werden für den unmittelbaren Flugbetrieb nicht genutzt und lediglich durch regelmäßige Mahd von einem Gehölzbewuchs freigehalten. Bäume befinden sich lediglich außerhalb des Geltungsbereichs als Alleebepflanzung entlang der Straße „Am Flugplatz“.

Der nördliche Teil des Plangebietes entlang der „Flugplatzstraße“ wird für temporäre Veranstaltungen, wie z.B. als Standort von Zirkussen oder als Parkplatzfläche während der Bau- messe Strausberg genutzt.

Im nord-westlichen Plangebiet befindet sich ein stillgelegter Bunker aus Betonfertigteilen in einer Größe von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Anlage ist mit Erdreich abgedeckt und mit Rasen bewachsen.

Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft in nord- südlicher Richtung auf der Fläche des Verkehrslandeplatzes eine 40m breite und 600m lange Grasbahn, die derzeit noch als Reserve- und Ersatzstart- und Landebahn dient.

### **2.2.4 Verkehrserschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die „Prötzeler Chaussee“ im Norden und die „Hohensteiner Chaussee“ im Süden.

Mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hupterschließungsstraße „Am Flugplatz“, mit einer Querschnittsbreite von 19,3 m und einer Fahrbahnbreite von 7m, sowie der vorhandenen „Flugplatzstraße“ auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes Strausberg mit einer Querschnittsbreite von 12,5 m und einer Fahrbahnbreite von 6,5m, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

### **2.2.5 Altlasten**

Aufgrund der militärischen Vornutzung des Flugplatzes wird der Verkehrslandeplatz als Altlastenverdachtsfläche bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Märkisch- Oderland geführt.

Für den Flugplatz wurde 1992 ein Antrag zur Freistellung von Altlasten gestellt. Dieser Antrag bezieht sich auf 8 Altlastenverdachtsflächen, die alle außerhalb des Plangebietes liegen. Über den Antrag wurde bisher noch nicht entschieden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ ist eine Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen durchgeführt worden. Für die in den Geltungsbereich des B- Plans 29/2000-A übernommene Teilfläche wurden keine Altlastenverdachtsflächen ermittelt. Im Rahmen des B-Planverfahrens zum Be-



bauungsplan Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ wurde von der UABB die Errichtung von Grundwassermessstellen auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes gefordert. Die geforderte Grundwasseruntersuchung ist in Abstimmung mit dem Landesumweltamt durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Untersuchung haben gezeigt, dass an keiner Probe Überschreitungen der BTEX und MKW Werte festgestellt wurden.

Von weiteren Altlastenverdachtsflächen ist aufgrund der bisherigen Nutzung der übrigen Plangebietsflächen als Start- und Landebahn (für Ersatz- und Reservezwecke/ außerhalb des Geltungsbereichs) und Rasen- und Grasland nicht auszugehen. Die nicht mehr benötigten Flugbetriebsflächen waren unbebaut und wurden weder als Lager-, Munitionsaufbewahrungs- oder Sickerflächen verwendet. Auch wurden an diesen Stellen des Verkehrslandeplatzes keine Betankungen von Flugzeugen vorgenommen, noch befand sich ein Leichtflüssigkeitsabscheider in diesem Bereich.

### **2.2.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet grenzt an die mit allen Medien der Technischen Infrastruktur erschlossenen Gewerbegebiete „Gewerbepark Strausberg Nord“ sowie „Verkehrslandeplatz Strausberg“ an. Der Leitungsverlauf zu diesen Gewerbegebieten verläuft entlang der Straßen „Flugplatzstraße“, „Am Flugplatz“ und Lehmkuhlenring. Das Plangebiet kann an dieses äußere Erschließungsnetz angebunden werden.

Aufgrund seiner Vornutzung verfügt das Plangebiet über keine innere Erschließung.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Flugplatz Strausberg GmbH. Ein ca. 23.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück im nördlichen Plangebiet ist an die MARKON-BAU GmbH veräußert worden. Für eine südlich angrenzende Fläche in einer Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup> wurde ein Vorkaufsrecht zugunsten der MARKON-BAU GmbH vertraglich vereinbart. Dies entspricht der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV 02/98) befindet sich das Plangebiet innerhalb des potenziellen Siedlungsbereichs von Strausberg in den Raumkategorien Siedlungsbereich und Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz. Innerhalb der potenziellen Siedlungsbereiche soll kurzfristig bedarfsgerecht Bauland für den Wohnungs- und Gewerbebau bereitgestellt werden. Die ausgewiesenen Standorte sind Arbeitsplatzschwerpunkte, erfüllen in der Regel Zentrenfunktionen und verfügen über eine gute Einbindung in das übergeordnete Straßen- und Schienennetz. Für Siedlungstätigkeiten sollen vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale aktiviert werden.

Der Verkehrslandeplatz Strausberg ist im LEPeV als Standort eines Regionalen Verkehrslandeplatzes dargestellt. Im Erläuterungsbericht wird dazu festgestellt: „Ergänzend zum auszubauenden Flughafen Berlin-Brandenburg wird ein System von Regionalflugplätzen benötigt, um eine bedarfsgerechte Infrastruktur bereit zu stellen. Die Entwicklung dieser Flugplätze erfolgt durch kommunale Planung.“ Die gemeinsame Landesplanungsbehörde des Landes Brandenburg hat im Rahmen der Planungsanzeige schriftlich mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wenn die gewerblichen Nutzungen mit den Entwicklungszielen des Landeplatzes vereinbar sind und der Landeplatz in seiner Funktion und betriebsnotwendigen Größe gesichert wird.

Im Regionalplan Oderland- Spree, Entwurf 1998, ist Strausberg als Mittelzentrum dargestellt. Zentrale Orte sollen eine zentrale Stellung im regionalen Arbeitsmarkt wahrnehmen. Als Zielstellung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oderland- Spree wird eine qualitative Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale genannt. Damit einhergehend sollen die äußeren infrastrukturellen Rahmenbedingungen der Standorte qualitativ verbessert werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Oderland- Spree als gewerbliche Siedlungsfläche und als Standort zur Flächensicherung für den Luftverkehr- Landeplatz mit regionaler Bedeutung dargestellt. Verkehrslandeplätze bzw. Landeplätze sind in die regionale und kommunale Entwicklung einzuordnen und in ihrem Bestand langfristig zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach dem Landkreis Havelland- Fläming in der Region Märkisch- Oderland die meisten Flugbewegungen im Land Brandenburg gibt. Da die Anzahl der Flugbewegungen tendenziell und prognostisch steigt, ist insbesondere hinsichtlich der Befestigung der Start- und Landebahnen sowie der weiteren Ausrüstung mit weiterem Investitionsbedarf zu rechnen.

Hinsichtlich der Entwicklung von Verkehr und Kommunikation für die Region Oderland- Spree, Kapitel „Funktionales Luftverkehrsnetz“, werden für den Flugplatz Strausberg folgende Entwicklungsziele genannt: Der regionale Verkehrslandeplatz Strausberg mit 3 Start- und Landebahnen soll durch eine Verlängerung der Hauptstart- und Landebahn auf ca. 1500m und die Aufnahme von Flugbetrieb nach Instrumentenflugregeln qualitativ entwickelt werden. Aus der Erhebung der Nutzerpotenziale lässt sich aus dem Einwohnerpotenzial in räumlicher Nähe von ca. 200.000 und dem Beschäftigtenpotenzial von ca. 70.000 eine regionale bis überregionale Bedeutung im engeren Verflechtungsbereich ableiten. Der Ausbau des strukturell wichtigen Verkehrslandeplatzes verbessert die Standortgunst insbesondere durch Förderung des Geschäftsreiseverkehrs im Umfeld Berlins. Die verkehrstechnische Anbindung an Berlin ist sowohl auf der Straße als auch auf der Schiene günstig. Die regionale Planungsstelle der Region Oderland- Spree teilte mit, dass das für die gewerbliche Entwicklung vorgesehene B- Plangebiet im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Regionalplanung als abgestimmt gilt und in der Hauptkarte der Satzung des Regionalplanes als zu entwickelnde gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) stellt das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung und der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Fläche für den überörtlichen Verkehr- Fläche für Luftverkehr, Verkehrslandeplatz- sowie als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO (Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“) dar.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird der Flugplatz aufgrund der militärischen Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg vom 29.06.00 ist der Aufstellungsbeschluss und somit die förmliche Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg gefasst worden. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, zwischen den Flächen für den Luftverkehr und den gewerblichen Bauflächen einen Flächentausch vorzunehmen. Dabei wird gewerbliche Baufläche in einer Größe von 8,66 ha in Fläche für den Luftverkehr geändert. Andererseits werden 10,16 ha von Fläche für den Luftverkehr in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Dabei erhöht sich die im FNP insgesamt dargestellte gewerbliche Baufläche von 132 ha um 1,5 ha. Die Fläche für den Luftverkehr verringert sich entsprechend.

### 3.3 Landschaftsplan

Hinsichtlich der Flächennutzung ist das Plangebiet im Entwurf des Landschaftsplanes Strausberg, der in den Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg integriert worden ist, als

- Flugplatzgelände und
- Frischwiese und Frischweide, einschließlich Intensivgrasland und aufgelassene Wiese

dargestellt. Direkt angrenzende Bereiche sind als Siedlungsbereich/Gewerbegebiet mit verdichteter Bebauung dargestellt.

Hinsichtlich der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Siedlungsgebieten stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet das Erfordernis des Schutzes vor Luftbelastungen und Lärm durch Minimierung von Emissionen dar.

Das gesamte Plangebiet wird als zur Pflege und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Flächen, hier der Feld- und Heidelerchen, dargestellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im möglichen Schutzgebiet für die Sicherung der Trinkwasserversorgung, Wasserschutzgebiete III A/ III B, der Wasserfassung Strausberg Stadt. Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist zur Zeit noch nicht abschließend durch Rechtsverordnung vorgenommen worden. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenzen kann im Bebauungsplan demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet werden.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Intention des Plans**

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine nicht mehr benötigte Teilfläche des Verkehrslandeplatzes Strausberg durch die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Dies dient der Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur des Mittelzentrums Strausberg und der Schaffung von Dauerarbeitsplätzen. Weiterhin werden die verkehrlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Grundstücken für flugplatzaffines Gewerbe geschaffen, die neben der Straßenerschließung auch über eine Anbindung an die Rollwege des Verkehrslandeplatzes verfügen sollen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Einbindung der geplanten und bestehender gewerblicher Bauflächen in einem bereits gewerblich geprägten und infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet in direkter Nähe zum Verkehrslandeplatz Strausberg erfolgen. Dadurch wird die bestehende öffentliche Infrastrukturausstattung besser genutzt und ausgelastet.

Auch soll im Sinne der Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung mit dem Bebauungsplan die Weiterentwicklung des Verkehrslandeplatzes Strausberg durch die kommunale Planung erfolgen. Dies geschieht anhand der Konkretisierung der Ziele der „Luftverkehrskonzeption für das Land Brandenburg“. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen und Betrieben auf nicht mehr benötigter Flugbetriebsflächen stellt eine gezielte kommunale Wirtschaftsförderungsmaßnahme dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Planung verbunden sind, sollen vollständig kompensiert werden. Die Durchführung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

### **4.2 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan umfasst im wesentlichen folgende Inhalte:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.
- Einheitliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Anschluss an das bestehende Straßennetz.
- Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **4.3 Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Hauptnutzung in dem Gewerbegebiet sollen Gewerbebetriebe darstellen, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielstellung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist für Teilflächen des Geltungsbereichs aus dem FNP entwickelt bzw. wird für weitere Teilflächen entsprechend der Zielstellung des am 29.06.2000 förmlich eingeleiteten Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg (Änderung der Darstellung der Art der Flächennutzung von „Fläche für den Luftverkehr“ in „Gewerbliche Baufläche“) aus dem FNP entwickelt.

Im Rahmen der vorsorgenden Konfliktbewältigung ist die Notwendigkeit von Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben überprüft worden. Zum Schutz angrenzender Nutzungen sind keine Einschränkung der zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet erforderlich.

Bezüglich ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen werden die allgemein zulässigen Tankstellen für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

- 1. In dem Gewerbegebiet sind die unter § 8 Absatz 2 Nr.3 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen („Tankstellen“) nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)**

Begründung:

Tankstellen stellen eine spezielle Nutzungsart gewerblicher Betriebe dar, von denen eine hohe verkehrsinduzierende Wirkung ausgeht. Die Haupterschließungsstraße „Am Flugplatz“ hat die Funktion einer Sammelstraße und verfügt über eine Querschnittsbreite von 19,3 m. In den Kreuzungsbereichen zum geplanten Gewerbegebiet sind bisher keine gesonderten Linksabbiegerspuren vorhanden. Weiterhin befinden sich an der Straße „Am Flugplatz“ zahlreiche Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke. Die innere Erschließungsstraße, die auch über zahlreiche Ein- und Ausfahrten verfügen kann, hat eine Querschnittsbreite von 13 m. Tankstellen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn davon keine Behinderungen des Verkehrsflusses und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit ausgehen.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine GRZ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Höhenentwicklung auf den gewerblichen Bauflächen, die sich an der maximal zulässigen Höhenentwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete orientiert, wird gemäß § 16 Abs.2 BauNVO eine maximale Firsthöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhenbegrenzung wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen und die Belange der Luftfahrt gemäß der Lage des Plangebiets im Baubeschränkungsbereich - Klasse B- des Verkehrslandeplatzes Strausberg berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Grasbahn 17/35 des Verkehrslandeplatzes Strausberg, die für Ersatz- und Reservezwecke vorgehalten wurde und aufgegeben werden soll (ein Änderungsverfahren dazu wird z.Z. durchgeführt). Die Karte „Baubeschränkungsbereich, Klasse B,“ stellt für das Plangebiet die Lage innerhalb der An- und Abflugfläche der Grasbahn 17/35 dar. Da die Grasbahn 17/35 aufgegeben werden soll, wird auch der Baubeschränkungsbereich geändert werden.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 18m festgesetzt. Die Bauhöhenbeschränkung für Schornstein- und Lüftungsanlagen wird entsprechend der Vorgaben über Baubeschränkungen zur Errichtung baulicher Anlagen in der Umgebung von Flugplätzen in dem Gewerbegebiet auf die maximal zulässige Höhe festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wird folgende Festsetzungen getroffen:

- 2. In dem Gewerbegebiet darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen 18m nicht überschreiten. Das gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 25m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Stra-**

***ßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie.***

*(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*

**4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Bebauung der Gewerbegrundstücke nicht einzuschränken. Aus der Lage des Gewerbegebietes erwächst kein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise.

Um einen möglichst großen Spielraum für die Anordnung der Baukörper zu lassen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen in einem einheitlichen Abstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien definiert. Damit wird ein von Gebäuden freigehaltener, vorgartenähnlicher Bereich geschaffen.

Hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

**3. *In dem Gewerbegebiet ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.***

*(§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Gebäuden freigehalten werden, um als vorgartenähnliche Bereiche gestaltet werden zu können. Die Herstellung von offenen Stellplätzen in diesem Bereich beeinträchtigt dieses Ziel nicht.

**4.3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Am Flugplatz“ und die auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes Strausberg verlaufende „Flugplatzstraße“.

Die Straßenplanung zum Ausbau der „Flugplatzstraße“ und zu den inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sieht eine öffentliche Widmung nach Herstellung der Straßen vor. Die Straßen werden daher als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Ausbauplanung zur „Flugplatzstraße“ (außerhalb des Geltungsbereichs) sieht einen Straßenquerschnitt von 13 m vor. In der Ausbauplanung enthalten ist eine Fahrbahnbreite von 6,5m mit beidseitigem Seitenstreifen und Entwässerungsmulden sowie einem nördlich der Fahrbahn verlaufenden Gehweg in einer Breite von 1,5m.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über ein Ringstraßensystem erfolgen. Diese Erschließungsform wurde aus Gründen der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz gewählt. Die „Gewerbestraße A“ erschließt die östlichen Bauflächen und ist eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Am Flugplatz“ und der „Flugplatzstraße“.

Mit dem Anschluss der „Gewerbestraße A“ an die Straße „Am Flugplatz“ wird die bestehende Einmündung des „Lehmkuhlenringes“ zu einer 4-armigen Kreuzung ausgebaut. Weiterhin werden über die „Gewerbestraße A“ die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Verkehrslandeplatzes erschlossen.

Die Fahrbahnbreite der inneren Erschließungsstraße „Gewerbestraße A“ soll 6,5m betragen und entspricht somit den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) für Gewerbegebiete. Beidseitig der Fahrbahn sollen Bäume angepflanzt sowie Versickerungsmulden angelegt werden. Entlang der „Gewerbestraße A“ ist ein einseitiger Gehweg in einer

Breite von 1,5m vorgesehen. Unter Berücksichtigung des notwendigen Sicherheitsstreifens ergibt sich ein Straßenquerschnitt für die inneren Erschließungsstraße von 13m.

Die Straßenverkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 13m im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erschließung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

**4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Begründung:

Auf die Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird verzichtet. Für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besteht kein Festsetzungserfordernis und ist deshalb auch nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan.

**4.3.5 Pflanzbindungen**

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ordnung des Gewerbegebietes. Die Anpflanzung von Laubbäumen mindert den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und erhöht darüber hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den privaten Grünbereichen und im Straßenraum. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

**5. In dem Gewerbegebiet ist pro 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen und zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll ein Mindeststandard an Baumpflanzung auf den von Bebauung freigehaltenen Flächen mit Großgrün erreicht werden. Da die Vorzonen an den Gebäuden zur Straße aufgrund der Straßenbäume und die Bauwiche aufgrund des Nachbarschaftsrechts in der Regel für Baumpflanzungen nicht infrage kommen, ergibt sich bei einer GRZ von 0,6 nur ein kleinerer Grundstücksteil, der für die Baumpflanzung zur Verfügung steht.

Die Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche/ein Baum stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung vereinbar.

**6. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die aufgrund der Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume mit einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, sollen größere Stellplatzflächen mit Bäumen überpflanzt werden. Neben den Wirkungen für den Naturhaushalt werden damit gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nach textlicher Festsetzung Nr. 5 angerechnet werden.

Beispiel A:

Anzahl nach textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzender Bäume:	5
Anzahl nach textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzender Bäume:	2
Anzahl insgesamt zu pflanzende Bäume:	5

Beispiel B:

Anzahl nach textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzende Bäume:	5
Anzahl nach textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzender Bäume:	<u>7</u>
Anzahl insgesamt zu pflanzende Bäume:	7

- 7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die baulich nicht genutzten Freiflächen tatsächlich auch begrünt werden und damit für Natur und Landschaft eine Wertigkeit entsteht, die zur Eingriffsminderung führt. Gleichzeitig wird trotz der hohen baulichen Dichte und entsprechendem Versiegelungsgrad gewährleistet, dass das Erscheinungsbild auch durch Grün geprägt wird. In Verbindung mit der Pflanzliste werden gleichzeitig Vegetationsstrukturen geschaffen, die für den Arten- und Biotopschutz Bedeutung haben.

- 8. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in einem regelmäßigen Abstand von maximal 12 m Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Straße soll dem Gewerbegebiet, das durch eine Vielzahl unterschiedlicher Architekturen und Nutzungen bestimmt sein wird, einen gestalterischen Zusammenhalt geben. Dies kann erreicht werden, indem eine durchgängige Bepflanzung mit Straßenbäumen, die in regelmäßiger Taktung gepflanzt werden, durchgeführt wird. Bei einem Pflanzabstand von 12 m wird ein Kronenschluss sichergestellt.

#### 4.3.6 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

- 9. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken, das von den Straßen und Gehwegen in der Straßenverkehrsfläche über Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Versickerung wird das Niederschlagswasser trotz des hohen Versiegelungsgrades wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Durch die Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht von Vegetationsflächen wird die Selbstreinigungskraft der Böden zum Abbau von Schadstoffen genutzt. Die sonst übliche Ableitung des Niederschlags in die Oberflächengewässer und die damit verbundene Belastung der Gewässer wird so vermieden. Durch diese Maßnahme wird die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität gesichert. Innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III B kommt dieser Maßnahme ein besonderes Gewicht zu.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern sowie gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate zu gewährleisten, sind Versickerungsflächen zu bepflanzen. Belebte, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt, da für die Mulden lediglich ca. 10 -15% der versiegelten Fläche benötigt werden. In Teilbereichen des Bebauungsplanes weisen die Böden aufgrund eines höheren Lehnteils einen hohen Kf- Wert auf, wodurch die Versickerungsleistung eingeschränkt ist.



Um dennoch die Versickerung auf kleiner Fläche zu gewährleisten, werden neben der Flächenversickerung zusätzlich Rigolen (Kiespackungen im Boden) erforderlich.

Die Flächenversickerung über begrünte Mulden und ggf. Rigolen sind im Vergleich zur Kanalentwässerung kostenmäßig günstiger und stellen damit keine zusätzliche finanzielle Belastung für die zukünftigen Grundstückseigentümer dar.

Im Geltungsbereich soll das Niederschlagswasser der gewerblichen Baufläche auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das auf öffentlichen Straßen anfallende Wasser wird innerhalb straßenbegleitender Mulden zur Versickerung gebracht.

**10. In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung der Fläche zumindest anteilig versickert werden kann und dem Naturhaushalt zugeführt wird. Der Anteil an notwendigen Versickerungsflächen wird damit zusätzlich gemindert. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

#### **4.3.7 Kennzeichnungen und Hinweise**

##### Denkmalschutz und Bodendenkmale

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Bebauungsplan hierzu Hinweise aufgenommen:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodefunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei laufenden Erdarbeiten ist dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Außenstelle Frankfurt (Oder), Karl- Liebknecht-Straße 30 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§19 Denkmalschutzgesetz).

2. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) 2 Wochen vorher mitzuteilen.

3. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs.

3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

4. Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

5. Bei Entdeckungen gemäß Ziffer 3 ist die Fundstätte für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen und Hinweise zu belehren.

6. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

7. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen und Hinweise zu informieren.

#### Altlastenverdachtsflächen

Auf der Grundlage der im Umweltamt des Landkreises Märkisch- Oderland gegenwärtig vorliegenden Unterlagen und infolge der Nutzung als ehem. militärische Fläche ist der Standort als Altlastenverdachtsfläche bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) registriert. Maßnahmen jeglicher Art auf Altlast- und Altlastverdachtsflächen sind nur mit Zustimmung der UABB zulässig. Die UABB ist bei allen Vorhaben, welche auf Altlastenverdachtsflächen sowie angrenzend an diese oder in unmittelbarer Nähe dieser geplant werden, grundsätzlich stellungnehmend im Rahmen der Bauanzeige zu beteiligen. Im Zuge dieser Beteiligung erfolgt die Erteilung der konkreten abfallrechtlichen Forderungen.

Sollten im Zuge von Maßnahmen Kontaminationen sowie organoleptische Auffälligkeiten des Bodens bekannt werden, ist zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise die UABB umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Für den Flugplatz ist ein Antrag auf Freistellung von Altlasten gestellt worden. Über diesen Antrag konnte bisher noch nicht entschieden werden. Sollen geplante Maßnahmen Gegenstand des Freistellungsverfahrens sein, ist ein Antrag auf vorzeitigen Beginn bei der UABB zu stellen.

#### Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen beim staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg mit dem Hinweis auf den Bebauungsplan einzureichen.

#### Fernwärmevorrangsetzung der Stadt Strausberg

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmevorrangsetzung der Stadt Strausberg. Ein Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Strausberg über die Anschlusspunkte Lehmkuhlenring- Nord ist möglich.

#### Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

#### 4.4 Technische Infrastruktur

##### Ver- und Entsorgung

Die baulichen Anlagen zur technischen Erschließung erfolgen im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße, soweit dafür Ver- und Entsorgungstrassen im Straßenraum erforderlich sind (Elektroversorgung, Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser, Fernmeldeeinrichtungen, Fernwärme). Für die vorgesehene Bebauung im Norden des Plangebietes ist generell eine Anbindung der technischen Ver- und Entsorgung über die Gewerbegebieterserschließung „Verkehrslandeplatz Strausberg“ vorgesehen.

##### Elektroversorgung

Die Elektroversorgung kann durch die Stadtwerke Strausberg GmbH über den Neubau einer Trafostation im Lastschwerpunkt problemlos über eine mittelspannungsseitigen Anschluss im Bereich „Flugplatzstraße“ bereitgestellt werden.

##### Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung ist die Ergänzung eines Ringnetzes (Trassenführung analog geplanter Erschließungsstraße, „Gewerbestraße A“, DN 200) mit Anschluss an vorhandene Trinkwasserversorgungsanlage des WSE sowie die Anordnung von Hydranten gemäß Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr des Brandausbreitung (W 405) geplant.

##### Schmutzwasser

Der Anschluss an die SW-Kanalisation / Kläranlage des WSE ist an den Anschlusspunkten Straße „Am Flugplatz“ / „Lehmkuhlenring Nord“ über Gefälleleitungen vorgesehen.

##### Regenwasser

Im Geltungsbereich soll das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das auf öffentlichen Straßen anfallende Wasser wird innerhalb straßenbegleitender Mulden zur Versickerung gebracht. Für starke Regenfälle stehen Leistungsreserven im Regenkanal entlang der Straße „Am Flugplatz“ zur Verfügung.

##### Fernwärme

Bedarfsabhängig ist die Erweiterung des vorhandenen Fernwärmenetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH über Anschlusspunkt Lehmkuhlenring Nord mittels Stichleitung möglich.

##### Fernmeldeeinrichtungen

Bedarfsabhängig ist die Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes im Straßenraum der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.

#### 5. Flächenbilanz

Flächentyp	Gesamtfläche (qm)	Anteil an Gesamtfläche
<b>Gewerbegebiet</b>	36.400	88%
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	4.227	12%
<b>Gesamt</b>	<b>40.627</b>	<b>100%</b>

## 6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem grünordnerischen Fachbeitrag (Stand Oktober 2000) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ ist eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der notwendigen Kompensationserfordernisse für das Gesamtvorhaben ermittelt worden. Die Kompensationsmaßnahmen befanden sich aufgrund des vorzeitigen Planungsstandes noch in der Prüfung hinsichtlich Eignung und Umsetzbarkeit als Ausgleichsmaßnahme. Da mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2001 der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche (A und B) aufgeteilt wurde, wird die für den gesamten Geltungsbereich im überarbeiteten und ergänzten grünordnerischen Fachbeitrag (Stand Februar 2001) dargestellte schutzgutbezogene Eingriffsbewertung unter Pkt. 6.1 dargestellt sowie unter Pkt. 6.2 anteilig für die jeweilige Teilfläche bewertet. Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich erfolgt somit getrennt für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe der Bebauungspläne 29/2000- A und 29/2000- B. Für den jeweiligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt unter Pkt. 6.3 die Darstellung der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ein ökologisch- faunistisches Gutachten zum Vorkommen besonders geschützter Arten vom Landesumweltamt Brandenburg gefordert worden. Dem wurde gefolgt. Für den B-Plan 29/2000- A werden die Untersuchungsergebnisse unter Pkt. 6.2- Eingriffsbewertung für die Teilfläche A, ergänzend dargestellt.

### 6.1 Eingriffsbewertung

#### **Zusammenfassende Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des B-Plans 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“**

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen geschaffen, die Gestalt und Nutzung von Natur und Landschaft nachhaltig und erheblich zu verändern. Gleichzeitig trägt der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ermittelt die Auswirkungen auf die Umwelt und leitet auf der Grundlage der Eingriffsbewertung die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ab. Er stellt somit die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG zu treffen.

Zusammenfassend wird der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wie folgt beschrieben und in einer Gesamtübersicht dargestellt:

#### Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Zunahme an voll- und teilversiegelten Flächen in der Gesamtheit von 8,8 ha (bei Verrechnung der teilversiegelten Flächen mit dem Faktor 0,6 mit den vollversiegelten Flächen beträgt die Zunahme 8 ha). Hierbei ist bereits die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen berücksichtigt worden. Ohne Berücksichtigung dieser Festsetzung wäre eine 80% Vollversiegelung der Baugrundstücke möglich.

Die Zunahme an versiegelten und teilversiegelten Flächen von zusammen 8,8 ha ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgleichbar.

#### Grundwasser / Oberflächengewässer

Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser sind mit der geplanten Zunahme an versiegelten und teilversiegelten Flächen in der Größenordnung von 8,8 ha verbunden. Mit der Festsetzung zur Versickerung der Niederschlagswassers von den gewerblichen Bauflächen und den Ver-

kehrflächen über Vegetationsflächen wird die Versickerung bei gleichzeitiger Vorreinigung der Niederschläge durch die Bodenpassage gewährleistet. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vollständig kompensiert. Unterstützend wirkt sich die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen aus. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

#### Klima

Eingriffe auf die lokalklimatischen Verhältnisse ergeben sich in erster Linie aus der Zunahme von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen in der Größenordnung von 8,8 ha. Der damit verbundene Verlust an klimatischen Ausgleichsfunktionen kann durch die Erhöhung des Vegetationsvolumens in der ‚2. Ebene‘ durch 235 Baumpflanzungen, die annähernd 2 ha übersichern, zum Teil gemindert werden. Zusätzlich werden auf Stellplatzanlagen Baumpflanzungen durchgeführt, die derzeit jedoch nicht quantifizierbar sind. Weiterhin sind durch die Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen weitere Minderungen des Eingriffs in das Schutzgut Klima zu erwarten

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Klima durch die Festsetzungen des B-Plans deutlich gemindert werden. Es verbleibt dennoch ein Defizit von etwa 6,8 ha klimawirksamer Ausgleichsfläche, die bei einer vollständigen Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen wären.

#### Arten- und Biotopschutz

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz ist davon auszugehen, dass mit Realisierung des Bebauungsplanes die vorhandene prägende Biotopstruktur der Trockenrasen und Ruderalfluren im südlichen Geltungsbereich vollständig verändert wird. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungsvorschläge des Bebauungsplanes 2,4 ha Vegetationsflächen neu entstehen. Es werden gärtnerisch angelegte Grünflächen auf den Baugrundstücken mit Rasenflächen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen entstehen sowie Alleepflanzungen im Versickerungstreifen der Straßenflächen erfolgen. Mit diesen Maßnahmen kann der Verlust der bestehenden Wertigkeiten in Natur und Landschaft gemindert aber nicht ausgeglichen werden.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Biotope darin bestehen, dass 6,1 ha nach § 32 Brandenburgischem Naturschutzgesetz geschützte Biotope (60.851 m<sup>2</sup> Trockenrasen) sowie 2,8 ha Biotopflächen eingeschränkter Wertigkeit überbaut werden.

Die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasen und ergänzend auch die extensiv gepflegten Vegetationsstrukturen im Randbereich des Verkehrslandeplatzes an der Straße Am Flugplatz dienen als Lebensraum für gefährdete Vogelarten und potenziell auch für Reptilien und Insekten. Diese Lebensräume gehen mit dem Bauvorhaben verloren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Bauflächen und im Straßenraum Baumpflanzungen standorttypischer Arten vor, die u.a. Habitatstrukturen für Vögel und Insekten darstellen werden. Hierdurch wird im geringen Umfang ein Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen, nicht jedoch für flächige Lebensräume erreicht.

#### Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Gewerbegebiet erheblich und nachhaltig verändert. Es wird eine neue Stadtkante zur Landschaft entstehen, die aus östlichen Richtungen in der Ebene weit sichtbar sein wird. Die durch die Offenheit und Weite geprägte Landschaft, die bereits durch die Wallaufschüttung an der Straße Am Flugplatz beeinträchtigt ist, wird aufgrund der Barrierewirkung der zukünftigen Bebauung nicht mehr erlebbar sein. Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung wie das Bauverbot mit Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Freiflächen, die Freihaltung einer 5 m breiten, straßenseitigen Vorzone vor der Bebauung, die Pflanzbindungen auf den Bauflächen und die Alleebepflanzung im Straßenraum können den Eingriff in das Landschaftsbild zwar mindern, aber nicht ausgleichen.

Hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung hatte dieses Gebiet bisher eher eine Kulissenfunktion, da die Flächen nicht zugänglich waren. Insofern ist der Eingriff für die landschaftsbezogene Erholung vernachlässigbar.

#### Zusammenfassende Darstellung der Eingriffserheblichkeit

Der Haupteingriff, der durch den Bebauungsplan 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ vorbereitet wird, besteht darin, dass 6,1 ha nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope im südlichen Geltungsbereich überbaut werden. Die Eingriffe werden entsprechend der VV- Biotopschutz vollständig wertgleich kompensiert werden. Da sich die Wirkung dieser Ausgleichsmaßnahmen nicht auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz beschränkt, können darüber hinaus auch die Eingriffe in die anderen Schutzgüter (Boden, Klima und Landschaftsbild) kompensiert werden.

**ÜBERSICHT ZUR SCHUTZGUTBEZOGENEN EINGRIFFSBEWERTUNG FÜR DEN GESAMTEN B-PLAN 29/2000, Stand Feb. 2001**

Eingriff	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Begründung/Wirkung	Bilanz	Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches
<p><b>Boden</b></p> <p>Ohne Eingriffsminimierende Festsetzungen auf den Bauflächen wäre bei einer GRZ von 0,6 eine Vollversiegelung von 80% der Baugrundstückflächen möglich.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans ist eine Zunahme an vollversiegelter Fläche von 68.522 m<sup>2</sup> sowie 19.813 m<sup>2</sup> teilversiegelter Fläche zu erwarten (Summe voll- und teilversiegelte Böden 88.334 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Gewerbliche Bauflächen: Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Stellplätze und Zufahrten (Verminderung durch Teilversiegelung statt Vollversiegelung auf 20.561 m<sup>2</sup> Baufläche)</p> <p>Festsetzung der Versickerung über Vegetationsflächen sowie Pflanzgebot von Alleebäumen im Straßenraum (2.944 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche)</p>	<p>Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, Vermeidung sowie Ausgleich können den Eingriff in den Boden nur anteilig reduzieren. Eine größere Fläche für die Bodenentsiegelung steht nicht zur Verfügung.</p>	<p>Dauerhafte Erhöhung der Bodenvollversiegelung um 68.522 m<sup>2</sup></p> <p>Zunahme des Anteils an teilversiegelten Böden im Vergleich zu den im Bestand verdichteten Böden um 19.813 m<sup>2</sup></p> <p>Unter Verrechnung der teilversiegelten Flächen mit dem Faktor 0,6 verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 80.409 m<sup>2</sup>, das nicht im Geltungsbereich kompensiert werden kann.</p>	<p>Der gleichartige bzw. –wertige Ausgleich wird vollständig erbracht durch:</p> <p><u>Eingriffskompensation über B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung (nicht vollzogene Eingriffe)</u> 3,16 ha Vegetationsfläche, die mit der Rücknahme des Baurechts (GE, GRZ 0,8) nicht voll versiegelt werden</p> <p><u>Eingriffskompensation über 15 Ausgleichsmaßnahmen</u> Aufwertung der Bodenfunktionen auf insgesamt 8,78 ha Fläche durch Pflanzmaßnahmen, Waldumbau, Entsigelung und Renaturierung von Flächen (Maßnahmen Nr. 2 (anteilig), 4,5, 8, 9 anteilig)</p>

<p><b>Wasser</b></p> <p>Einschränkung der Wasserhaushaltsfunktion durch Zunahme der Voll- und Teilversiegelung um insgesamt 88.334 m<sup>2</sup></p>	<p>- Minimierung durch Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen und Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässiger Belägen für Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Bauflächen (20.561 m<sup>2</sup> )</p> <p>- Kompensation des Eingriffs durch Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers über Vegetationsflächen für den gesamten Geltungsbereich</p>	<p>- mit der Versickerung über Vegetationsflächen wird das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswassers dezentral versickert und dem Wasserhaushalt wieder zugeführt;</p> <p>- durch die Versickerung des Wassers über die belebte Bodenschicht wird die Selbstreinigungskraft der Böden genutzt und die Vorflut von Schmutzfrachten bei Starkregenereignissen entlastet</p>	<p>Bei konsequenter Umsetzung der Festsetzung zur Niederschlagsversickerung über Vegetationsflächen ist kein Eingriff in den Wasserhaushalt zu erwarten, da kein Wasser in die Vorflut gelangt, sondern im Gebiet dezentral versickert wird.</p>	<p>Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich</p>
<p><b>Klima – Luft</b></p> <p>Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Zunahme der Voll- und Teilversiegelung um 88.334 m<sup>2</sup></p> <p>Zunahme der Verkehrsbelastung</p>	<p>- Minimierung des Eingriffs durch Festsetzung des Pflanzgebotes auf den gewerblichen Bauflächen (je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum)</p> <p>- Minimierung durch Begrünung von Stellplätzen (ein Baum bei Sammelstellplatzanlagen mit je 4 Stellplätzen)</p> <p>- Pflanzgebot von Laubbäumen mit regelmäßigem Abstand von max. 12 m in den öffentlichen Straßen</p> <p>Der Eingriff auf die lokalklimatischen Verhältnis wird zusätzlich gemindert durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässiger Belägen für Wege, Stellplätze und Zufahrten (20.561</p>	<p>- Durch die Pflanzmaßnahmen und die Zunahme des Baumbestandes von insgesamt 235 Bäumen wird der Eingriff in das Klima um eine prognostizierte Übershirmungsfläche von rund 2 ha reduziert</p>	<p>Mit der Bebauung gehen die Funktionen des Geltungsbereiches als Kaltluftentstehungsgebiet vollständig verloren. Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen wird das Planungsgebiet, das bisher als klimatisch entlastet einzustufen ist als Übergangsbereich zu einem Belastungsgebiet einzustufen sein.</p> <p>Lufthygienisch wird die Belastung durch KFZ-</p>	<p>Der Ausgleich wird vollständig erbracht durch:</p> <p><u>Eingriffskompensation über B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung (nicht vollzogene Eingriffe)</u></p> <p>Mit der Rücknahme des Baurechts (GE, GRZ 0,8) bleiben 3,16 ha Vegetationsfläche erhalten, die weiterhin Funktionen für das Schutzgut Klima/ Luft übernehmen.</p> <p><u>Eingriffskompensation über 15 Ausgleichsmaßnahmen</u></p>



	m <sup>2</sup> ) sowie durch die Festsetzung der Versickerung über Vegetationsflächen im Straßenraum und auf den Bauflächen		Verkehr deutlich zunehmen.  In der Gesamtbilanz verbleibt ein Verlust an klimawirksamer Fläche von ca. 6,8 ha, der nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 ausgleichbar ist.	Durch die Neupflanzung von knapp 400 Bäumen in der Feldflur und im Stadtgebiet (Maßnahmen Nr. 2, 3, 9 und 10 bis 15) wird das Biovolumen erhöht und eine Fläche von ca. 3,2 ha klimawirksam überschirmt.	
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Verlust an vegetationsgeprägten Biotopstrukturen auf einer Fläche von insgesamt 89.447 m<sup>2</sup> (hier von 1.113 m<sup>2</sup> Bunker mit Vegetationsdecke):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von 60.851 m<sup>2</sup> geschützter Trockenrasen mit sehr hoher Wertigkeit</li> <li>- Zunahme von 7.357 m<sup>2</sup> Biotope mittlerer Wertigkeit</li> <li>- Verlust von 35.953 m<sup>2</sup> Biotope eingeschränkter Wertigkeit</li> </ul>	<p>- Neupflanzung von insgesamt ca. 235 Laubbäumen durch Pflanzgebote im Straßenraum (Alleebäume mit max. Abstand von 12 m) sowie auf den Baugrundstücken (ein Baum / 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)</p> <p>- Baumpflanzung für Stellplätze (nicht quantifizierbar)</p> <p>- Eingriffsminderung durch Festsetzung der Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Rasen (20.561 m<sup>2</sup>) sowie durch die Festsetzung der Versickerung über Vegetationsflächen im Straßenraum (2.944 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche)</p>	<p>Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum sowie zur Versickerung über Vegetationsflächen (Schaffung wechselfeuchter Standorte) tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet bei. Durch die Gehölzpflanzungen werden neue, bisher nicht im Gebiet vorhandene Habitatstrukturen insbesondere für Vögel geschaffen. Hierdurch wird der Eingriff in Tierlebensräume bedingt gemindert.</p> <p>Die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasen unterliegen nach der VV-Biotopschutz nicht der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; der Verlust der Biotopfunktionen der 60.851 m<sup>2</sup> Sandtrockenrasen ist vollständig zu kompensieren.</p>	<p>Unter Anrechnung der Zunahme an Biotopen mittlerer Wertigkeit verbleibt ein Verlust von Vegetationsflächen mit eingeschränkter Wertigkeit auf insgesamt 2,9 ha Fläche</p> <p>Darüber hinaus besteht ein Ausgleichserfordernis für die Inanspruchnahme von 6,08 ha geschützter Sandtrockenrasen als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sowie von begleitenden Randstrukturen als (potenzielle) Habitate für gefährdete Tierarten</p>	<p>Der gleichartige bzw. –wertige Ausgleich wird vollständig erbracht durch:</p> <p><u>Eingriffskompensation über B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung (nicht vollzogene Eingriffe)</u></p> <p>Verzicht auf die Bebauung von 3,16 ha Vegetationsfläche mit mittlerer bis eingeschränkter Biotopwertigkeit</p> <p><u>Eingriffskompensation über 15 Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>- Sicherung und Entwicklung hochwertiger Biotope (z.T. schützenswert nach § 32 BbgNatSchG) auf einer Fläche von insgesamt 10,38 ha (Ausgleichsmaßnahmen Nr. 4, 5, 6, 8, 4).</p>

<p>Zerstörung von (potenziellen) Lebensräumen) im Bereich der Sandtrockenrasen und der begleitenden Ruderalfluren für gefährdeter Vogel-, Reptilien- und Insektenarten</p>				<p>- Schaffung von Ersatzlebensräumen für gefährdete Tierarten (Leitarten Graumammer, Zauneidechse, Glattnatter) auf einer Fläche von 3,05 ha im nahen Umfeld des Geltungsbereichs (Maßnahme Nr. 8 - mögliche Umsetzfläche für ggf. im Geltungsbereich vorhandene Reptilien).</p> <p>- Neupflanzung von ca. 300 Bäumen heimischer Arten in der Feldflur als Baumreihe, Ergänzung von Alleenbestand und Baumgruppen</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <p>Nachhaltige und erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes, dessen Erlebbarkeit jedoch durch den hohen Erdwall entlang der Straße Am Flugplatz in Teilbereichen eingeschränkt ist; Verlust des offenen Landschaftscharakters mit</p>	<p>Folgende Festsetzungen dienen der Verminderung und der Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bepflanzungsgebot für nicht überbaubare Flächen unter Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden auf diesen Flächen</li> <li>- Festsetzungen einer durchgängig 5 Meter breiten vorgartenähnlichen Zone</li> <li>- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie auf Sammelstellplätzen</li> <li>- Pflanzgebot für Alleebäume im Straßenraum in einem 1,5 m breiten Vege-</li> </ul>	<p>Die Festsetzungen sollen insbesondere dahingehend wirken, dass das Ortsbild, das maßgeblich im öffentlichen Straßenraum erlebbar ist, möglichst attraktiv gestaltet wird. Hierzu sollen die einheitliche Bepflanzung der Erschließungsstraßen mit Alleebäumen, die in begrüntem Baumunterstreifen stehen, sowie die ausreichende und einheitliche Dimensionierung der vorgartenähnlichen Zonen der Gewerbegrundstücke (Freistellung des Straßenbaumb-</p>	<p>Durch die landschaftsbildwirksamen Festsetzungen des B-Planes wird der Eingriff auf das Landschaftsbild gemindert. Trotzdem verbleibt die grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes, die nicht ausgleichbar ist.</p>	<p>Der Ausgleich wird vollständig erbracht durch:</p> <p><u>Eingriffskompensation über B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung (nicht vollzogene Eingriffe)</u></p> <p>Mit der Rücknahme des Baurechts (GE, GRZ 0,8) am nördlichen Rand des Flugfeldes ist der Erhalt offener Vegetationsflächen (3,16 ha) sowie bestehender Sichtbeziehungen in die Landschaft und damit ein gleichwertiger Aus-</p>

<p>extensiv gepflegten Trockenrasen und Ruderalfluren</p>	<p>tationsstreifen.</p>	<p>standes) beitragen. Insgesamt kann der Eingriff auf das Landschaftsbild hierdurch zwar minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden</p>		<p>gleich für Eingriffe im B-Plangebiet Nr. 29/2000 verbunden.</p> <p><u>Eingriffskompensation über 15 Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die 15 Ausgleichsmaßnahmen (Neupflanzung von ca. 400 Bäumen sowie Pflanz- und Biotopentwicklungsmaßnahmen auf insgesamt 10,38 ha Fläche) führen z.T. in erheblichen Maße zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Pflanzmaßnahmen auf dem Flugfeld und in der Feldflur tragen weiträumig zur Erhöhung Strukturvielfalt der Landschaft und z.T. zur Eingrünung störender Baukörper bei. Auf insgesamt 5,6 ha Fläche findet ein Umbau monostrukturierter Waldflächen (Kiefernreinkultur) zu mehrschichtigen Mischwäldern statt.</p>
<p><b>Landschaftsbezogene Erholung</b></p> <p>Hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung hat das Plangebiet bisher eher eine Kulissen-</p>				<p>Eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich.</p> <p>Insbesondere die im Rahmen der 15 Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen in der Feldflur und im Stadtgebiet tragen zur Erhöhung des</p>

---

funktion, da die Flächen nicht zugänglich waren. Insofern ist der Eingriff für die landschaftsbezogene Erholung vernachlässigbar.				Erholungswertes der Landschaft bzw. des Wohnumfeldes bei.
---	--	--	--	---

## 6.2 Eingriffsbewertung für die Teilfläche A

Wie die nachfolgende Tabelle 6 zeigt, beträgt der Verlust an Fläche für den Naturhaushalt durch Überbauung im Teilraum A 3,06 ha, wobei die Eingriffe auf das Schutzgut Wasser vollständig und das Schutzgut Klima anteilig durch die Festsetzungen des B-Plans im Geltungsbereich kompensiert werden können. Bei Hinzurechnung der teilversiegelten Flächen zu den vollversiegelten Flächen mit dem Faktor 0,6 ergibt sich eine Zunahme an versiegelter Fläche von 2,77 ha (vollständiger Verlust der Bodenfunktionen).

Tab. 6 EINGRIFFSBILANZ BODENVERSIEGELUNG - TEILFLÄCHE A

Typ	Bestand (qm)	Flächenanteil	Planung (qm)	Flächenanteil	Bilanz	
Vegetationsfläche	38.903	96%	8.258	20%	-30.645	
teilversiegelte / stark verdichtete Fläche	611	2%	7.909	20%	+7.298	+27.726 *
Versiegelte Fläche	1.113	3%	24.460	60%	+23.347	
	40.627	100%	40.627	100%		

\* Bilanz für Flächen mit vollständigem Verlust der Bodenfunktionen bei Hinzurechnung der teilversiegelten Flächen mit dem Faktor 0,6 zu den versiegelten Flächen

In Bezug auf die Biotopwertigkeit zeigen die Tabellen 7 und 8, dass das Bauvorhaben auf der Teilfläche A keine Biotope mit sehr hoher und hoher Wertigkeit in Anspruch nimmt. Geschützte Sandtrockenrasen liegen nicht innerhalb der Teilfläche des B-Plans Nr. 29/2000- A. Die im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans Nr. 6/92 gelegene Ausgleichsfläche F3 (im GOP mit a I bezeichnet) mit der Zweckbestimmung „Schutz und Entwicklung von Trockenrasen“, die anteilig innerhalb der Teilfläche A des B-Plans Nr. 29/2000 liegt, kann bei der Eingriffsbewertung unberücksichtigt bleiben, da die planungsrechtliche Festsetzung dieser Fläche mit Genehmigung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 entfällt (Änderung des B-Plans erfolgt im Parallelverfahren). Im grünordnerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 (Stand Januar 2001) wird der Nachweis erbracht, dass durch die Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich des B-Plans Nr. 6/92 die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche F3 nicht mehr für die Kompensation von Eingriffen in Trockenrasen erforderlich ist.<sup>1</sup>

Für die Bebauung werden v.a. künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Lolium Rasen) mit eingeschränkter Biotopwertigkeit beansprucht (3,34 ha). Zusätzlich gehen 0,65 ha ruderale Gras- und Staudenfluren verloren, die insbesondere für Vögel und Stechimmen Begleitlebensräume der im Umfeld gelegenen Trockenrasen darstellen. In der Planung entstehen zusammen 0,8 ha Vegetationsflächen mit mittlerer Biotopwertigkeit, die unter Berücksichtigung der nach dem B-Plan festgesetzten Pflanzbindungen zu mindestens anteilig Habitatstrukturen für die genannten Artengruppen bieten (Gehölze als Nahrungshabitat für Stechimmen sowie Ansitzwarte und Brutstätte für Vögel). In der Bilanz verbleibt somit ein Eingriff auf 3,06 ha Vegetationsflächen mittlerer bis eingeschränkter Biotopwertigkeit, der nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

<sup>1</sup> Die Realisierung der Ausgleichsfläche F3 / a I ist derzeit noch an die Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung des MUNR Brandenburg vom 19. Juni 1996 für die Inanspruchnahme geschützter Sandtrockenrasen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6/92 gekoppelt. Eine entsprechende Änderung dieses Ausnahmebescheides ist durch die Stadt Strausberg auf der Grundlage der Eingriffsbilanz zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt worden.

Tab. 7: BIOTOPE IN BESTAND UND PLANUNG - TEILFLÄCHE A

Bestand			Planung				
Lolium Rasen (Künstlich begründete Gras- und Staudenfluren auf Sekundärstandorten)	eingeschränkte Wertigkeit	33.429	82%	Gärtnerisch angelegte Flächen auf den Baugrundstücken	mittlere Wertigkeit	7.212	18%
Blütenreiche Ruderalgesellschaft (Möhren-Steinklee-Flur)	Mittlere Wertigkeit	821	2%	Alleepflanzung und Versickerungsmulden im Straßenraum	mittlere Wertigkeit	1.045	2%
Bunker mit Überdeckung durch Ruderalflur (sonstige einjährige Ruderalfluren)	Mittlere Wertigkeit	1.113	3%	teilversiegelte und versiegelte Fläche	geringe/keine Wertigkeit	32.369	80%
Nitrophile Ruderalfluren (hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften)	Eingeschränkte Wertigkeit	0	0%				
Ruderaler Halbtrockenrasen (sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen)	Mittlere Wertigkeit	4.653	11%				
Sandtrockenrasen* (Grasnelken-Fluren und Schafschwingelrasen)	sehr hohe Wertigkeit	0	0%				
Verdichteter Boden und Wegeflächen, überwiegend ohne Vegetation	Geringe/keine Wertigkeit	611	2%				
<b>Flächensumme</b>		<b>40.627</b>	<b>100%</b>	<b>Flächensumme</b>		<b>40.627</b>	<b>100%</b>

Tab.8 EINGRIFFSBILANZ – BIOTOPE – TEILFLÄCHE A

Bewertung	Bestand (qm)	%-Anteil	Planung (qm)	%-Anteil	Bilanz (qm)
sehr hohe Wertigkeit *	0	0%	0	0%	<b>0</b>
Hohe Wertigkeit	0	0%	0	0%	<b>0</b>
mittlere Wertigkeit	6.587	16%	8.258	20%	<b>1.671</b>
eingeschränkte Wertigkeit	33.429	82%	0	0%	<b>-33.429</b>
geringe/keine Wertigkeit	611	2%	32.369	80%	<b>31.758</b>
	<b>40.627</b>	<b>100%</b>	<b>40.627</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

\* geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG, das nicht der Eingriffsbewertung der Bauleitplanung unterliegt

#### Fauna (Ergänzung der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung vom Feb. 2001)

Aufgrund der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans ist eine vertiefende faunistische Untersuchung innerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne 29/2000 Teil A und B erarbeitet worden. Der Untersuchungsumfang für die faunistische Untersuchung durch Herrn Dr. Plötner wurde mit dem Landesumweltamt abgestimmt. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 – A in dem keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorhanden sind beschränkt sich der Untersuchungsumfang auf die Artengruppen Reptilien und Avifauna.

J. Plötner kommt in seinem Zwischenbericht bezogen auf die untersuchten Artengruppen Reptilien und Avifauna zu folgenden Ergebnissen:

Im Geltungsbereich des B-Plans 29/2000 – A konnte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit geringer Populationsdichte nachgewiesen werden (ein adultes Weibchen am Bunker, ein juveniles Exemplar auf den ruderalen Halbtrockenrasen). *L. agilis* gehört nach EU-Richtlinie 92/43 vom 21. Mai 1992 (FFH-Richtlinie) zu den streng zu schützenden Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV) und steht auch nach Anlage 1 zu §1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, BGBl I, 1999, 1961-1985) unter Schutz. In Brandenburg gilt die Art darüber hinaus als stark gefährdet (RL Kategorie 2, Baier 1994) und in der RL der Bundesrepublik Deutschland erfolgte eine Einstufung in Kategorie 3 (gefährdet) (Blab et al. 1994).

Die ermittelten Vogel-Reviere lagen ausnahmslos im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 – B.

Gemessen an der Reptilien- und Brutvogelfauna kommt J. Plötner zu dem Schluss, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 - A nur von geringer Wertigkeit insbesondere für das Vorkommen geschützter und/oder gefährdeter Arten ist. Der Verlust an Zauneidechsen-Habitate wird als unproblematisch eingeschätzt, da die Zauneidechse in der näheren Umgebung der Stadt Strausberg noch regelmäßig vorkommt.

Da in der Nähe des Untersuchungsgebietes mehrere geeignete Zauneidechsenhabitate vorkommen, schlägt J. Plötner vor, vor Beginn der Baumaßnahmen alle aktiven Tiere zu fangen und zur Stabilisierung bereits bestehender Populationen bzw. Subpopulationen in benachbarte Habitate umzusiedeln. Eine solche Maßnahme erfordert die Genehmigung des Landesumweltamtes und sollte nach Möglichkeit bis Mitte August durchgeführt werden, da einige Individuen bereits Ende August die Winterquartiere aufsuchen.

Bei der Bewertung des gesamten Untersuchungsgebietes und den daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weist J. Plötner abschließend darauf hin, dass die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 29/2000 A und B aufgrund der ähnlichen Strukturierung und Habitatausstattung eine ökologische Einheit darstellen. Eine Umgestaltung des Teiles A könnte z.B. Auswirkungen auf die Brutvogelfauna im Teil B haben (z.B. durch die Reduzierung des Nahrungsangebots).

Die mögliche Reduzierung des Nahrungsangebots für die Brutvogelfauna außerhalb des Geltungsbereichs wird durch die mit dem B-Plan festgesetzte Neupflanzung von 235 Bäumen auf den Bauflächen und im Straßenraum vermindert. Unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlung, die die Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze vorsieht, werden zumindest anteilig neue Nahrungshabitate für die Avifauna geschaffen werden. Darüber hinaus vermindert sich mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 der Eingriff auf 3,16 ha Vegetationsflächen. Diese Vegetationsflächen sind in ihrer Wertigkeit als Nahrungshabitate mit den im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 A im Bestand vorhandenen ruderal beeinflussten Gras- und Staudenfluren vergleichbar.

Bezogen auf die Eingriffe in die Fauna wird zusammenfassend festgestellt, dass über die Einbeziehung des Öko-Plus aus dem B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung hinaus (siehe Kapitel 6.3) keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Für geschützte Arten ist eine Befreiung gem. § 31 BNatSchG erforderlich, die beim Landesumweltamt Brandenburg gestellt wird. Eventuelle Auflagen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Genehmigung ergeben können, werden in einem städtebaulichen Vertrag der Flugplatz Strausberg GmbH als Vorhabenträger übertragen.

Landschaftsbild (Ergänzung der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung vom Feb. 2001)  
Mit der Neuentwicklung von 3,6 ha Gewerbeflächen am nordwestlichen Rand des Verkehrslandeplatzes im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000-A sind erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden, insbesondere gehen Sichtbezüge über das offene Flugfeld im Zugangsbereich zum Verkehrslandeplatz aus verloren.

Der B-Plan sieht mit der Festsetzung einer 5 m breiten Vorgartenzone, den Baumpflanzungen auf den gewerblichen Baugrundstücken sowie insbesondere mit der Alleebaumpflanzung in der Planstraße A, die den Geltungsbereich im Süden und Osten zur derzeit noch offenen Wiesenflur begrenzt, Maßnahmen zur Eingriffsminderung in das Landschaftsbild vor.

Sowohl westlich als auch nördlich schließt der Geltungsbereich an ausgewiesene Gewerbeflächen an. In der mittel- bis langfristigen Perspektive ist auch südlich und östlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 29/2000 A eine gewerbliche Entwicklung geplant (B-Plan Nr. 29/2000-B, Masterplan 1999 für den Verkehrslandeplatz Strausberg). Vor diesem Hintergrund werden weitere Minderungsmaßnahmen wie eine Staffelung der Gebäudehöhen oder die Festsetzung von „Abstandspflanzungen“ zum Rand des Geltungsbereichs weder städtebaulich noch grünordnerisch als sinnvoll betrachtet.

Insgesamt verbleibt für den B-Plan Nr. 29/2000-A trotz der festgesetzten Minderungsmaßnahmen ein Eingriff in das Landschaftsbild, der nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Diesem Eingriff steht mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 der Verzicht der Stadt Strausberg auf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen am Nordrand des Verkehrslandeplatzes in einer Größenordnung von 8,5 ha gegenüber.

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 6/92 wäre im Aufhebungsbereich des B-Plans eine Überbauung mit einer GRZ von 0,8 bei offener bzw. geschlossener Bauweise und einer Bauhöhe von 10 bzw. 12 m über Geländeoberkante möglich. Mit der Rücknahme des Baurechts südlich der Flugplatzstraße im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6/92 bleibt die im Bestand vorhandene lockere Bebauungsstruktur mit den Sichtbezügen von der Flugplatzstraße zum offenen Flugfeld erhalten.

Aufgrund der städtebaulichen Lage und der Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild im B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung ist für den Eingriff in das Landschaftsbild im B-Plan Nr. 29/2000 – A kein weiterer Ausgleich erforderlich. Das Gewerbegebiet wird sich zukünftig von der Kulisse her in die Gesamtkulisse der Stadt einfügen.

Mögliche Auswirkungen des B-Plans Nr. 29/2000-A auf grünordnerische Maßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen im „Gewerbegebiet Nord“ (Ergänzung der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung vom Feb. 2001)

Negative Auswirkungen auf die grünordnerischen Maßnahmen oder auf Kompensationsmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Strausberg Nord“ sind durch den B-Plan Nr. 29/2000-A nicht zu erwarten. Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets Nord, der an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000-A angrenzt, sind keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden, so dass Beeinträchtigungen in dieser Richtung auszuschließen sind.

Der östlich der Straße Am Flugplatz angelegte Wall stellt keine Ausgleichsmaßnahme oder grünordnerische Maßnahme im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 2/91 „Gewerbepark Strausberg-Nord“ dar. Da der Wall sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000 A befindet, werden mit dem B-Plan auch keine direkten negativen Auswirkungen vorbereitet, die den Wall betreffen.

Die Anpflanzungen entlang der Straße Am Flugplatz befinden sich innerhalb der im B-Plan Nr. 2/91 festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Der Pflanzabstand der Straßenbäume beträgt 10 m. Dieser Pflanzabstand lässt einen ausreichenden Spielraum, um Zufahrten zum Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-West im Rahmen der Ausführungsplanungen unter Erhalt des Baumbestandes anzuordnen.

Die Festsetzung eines 5 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstückstreifens sowie der Ausschluss zur Errichtung von Garagen und Nebenanlage auf den nicht überbaubaren



Grundstücksflächen entlang der Straße Am Flugplatz im B-Plan Nr. 29/2000 A gewährleistet einen ausreichenden Raum für die Kronenausbildung der Straßenbäume.

### **6.3 Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die Teilfläche A**

Für den B-Plan Nr. 29/2000 – A verbleibt unter Berücksichtigung der eingriffsvermindernden Festsetzungen des B-Plans ein Kompensationserfordernis von 3,06 ha Vegetationsfläche, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Weitere Ausgleichserfordernisse können sich aus der notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung für die Inanspruchnahme von Lebensräumen geschützter Tierarten ergeben, die erst nach Bescheidung des Antrags gemäß § 31 BNatSchG konkretisiert werden können.

Die Kompensation der mit dem B-Plan Nr. 29/2000-A verbundenen Eingriffe ist über das „Öko-Plus“ aus dem B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung vorgesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000, Teilfläche A ist nahezu deckungsgleich mit der Eingriffsverminderung aus dem Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung. Vor dem Hintergrund des engen räumlichen Zusammenhangs der Geltungsbereiche findet somit lediglich eine Verschiebung des Eingriffs auf dem Flugplatzgelände statt. Durch die Parallelaufstellung der beiden Pläne und die planungsrechtliche Absicherung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen über städtebauliche Verträge ist die Zuordnung der Eingriffsverminderung aus dem B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung zu den Eingriffen des B-Plans Nr. 29/2000 A möglich.

Der Grünordnerische Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 stellt fest, dass mit der B-Planänderung eine Eingriffsverminderung in einer Größenordnung von 3,16 ha Vegetationsfläche mittlerer bis eingeschränkter Biotopwertigkeit verbunden ist, da bestehendes Baurecht reduziert wird.

Die Eingriffsverminderung, die alle Schutzgüter umfasst, wird im grünordnerischen Fachbeitrag als „Öko-Plus“ gewertet, da mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 zwar die Baufläche aber nicht im gleichen Maße die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Im 2. Ergänzungstext zum Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung erfolgt der Nachweis, dass das Öko-Plus unter folgenden Voraussetzungen entsteht:

- Beibehaltung des Planungsrechts sowie der grünordnerischen Festsetzungen für den verbleibenden Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6/92
- Herstellung des Amphibienleitsystems am Herrensee
- Durchführung von zwei Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet bzw. in der Feldflur von Strausberg

#### Amphibienleitsystem

Die Stadt Strausberg sieht vor, die Herstellung des Amphibienleitsystems über einen städtebaulichen Vertrag mit der Flugplatz Strausberg GmbH als Vorhabenträger der Planungen sicherzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahme „Amphibienleitsystem Herrensee“ umfasst die Errichtung von

- zwei Tunnelröhren von je 7 m Länge unter der Straße zwischen Strausberg und Rehfelde
- einer Wanderwegunterführung (2 m)
- insgesamt 600 m Amphibienzäunen
- sowie von vier Amphibienstopprinnen von 3 bzw. 2 m Länge.

Diese Gesamtmaßnahme soll unter Mitwirkung und Betreuung der Stadt umgesetzt werden. Somit ist eine fachlich ordnungsgemäße Errichtung des Amphibienleitsystems sichergestellt.

#### Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet bzw. in der Feldflur von Strausberg

1. Renaturierung einer durch Befahren stark verdichteten, unbewachsenen Teilfläche (ca. 200 m<sup>2</sup>) einer Freifläche unter einer Hochspannungsleitung an der Friedrich-Ebert-Straße im Stadtgebiet von Strausberg.

Durch bodenverbessernde Maßnahmen und die Anpflanzung von 300 Sträuchern erfolgt eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes sowie der Naturhaushaltsfunktionen der Fläche. Mit der Verwendung heimischer Gehölze (Schlehe, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Hundsrose, Eingriffiger Weißdorn), die eine hohe Bedeutung als Nährgehölze für Vögel und Insekten haben, soll eine hohe Lebensraumbedeutung der Fläche neu hergestellt werden.

2. Ergänzung der Baumreihe am Weg von der Gielsdorfer Chaussee zum Wilkendorfer Weg

Die vorhandene lückige Baumreihe zwischen Roter Hof und Gielsdorfer Chaussee wird durch 10 Bäume (Feld-Ahorn und Eberesche) ergänzt. Hierdurch wird das Landschaftsbild sowie die Eigenart der Kulturlandschaft aufgewertet. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Stärkung der Biotopverbundfunktion und der Erhöhung der Artenvielfalt.

Unter Berücksichtigung des Öko-Plus aus dem B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung ergibt sich in der Aufschlüsselung nach Schutzgütern folgende Kompensation der Eingriffe (Angaben in ha):

Tab. 12: EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ – B-PLAN 29/2000 - A

	<b>Eingriff B-Plan Nr. 29/2000, Teilfläche A</b>	<b>Öko-Plus aus B-Plan Nr. 6/92, 1. Änderung</b>	<b>Bilanz</b>
Boden	2,77	3,16	+0,39
Wasser	0	3,16	+3,16
Luft/Klima	2,39	3,16	+0,77
Biotope	3,06	3,16	+0,1

Der ermittelte Kompensationsüberhang (s. 4. Spalte/Bilanz) steht für Ausgleichsmaßnahmen als verbleibendes Öko- Plus für Eingriffe in Natur und Landschaft im räumlichen Zusammenhang auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes Strausberg weiterhin zur Verfügung.

In der 2. Spalte der Tabelle 12 werden die Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 29/2000 – A bezogen auf die Schutzgüter angeführt.

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird in der Tabelle Nr. 6 „Eingriffsbilanz Bodenversiegelung“ des Ergänzungstextes zum Grünordnerischen Fachbeitrags vom 5. Februar 2001 hergeleitet. Bei der Höhe des verbleibenden Eingriffs von 2,77 ha versiegelter Fläche wurden bereits die Festsetzungen des B-Plans zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen berücksichtigt.

Ein Eingriff auf das Schutzgut Wasser findet durch die Festsetzung der Versickerung der Niederschläge im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000-A nicht statt (0 ha).

Durch die Festsetzungen des B-Plans zur Pflanzung von Bäumen auf den Gewerbeflächen und in der Planstraße vermindert sich der Eingriff in das Schutzgut Luft/Klima im Geltungsbereich. Es verbleibt ein Eingriff durch den Verlust klimawirksamer Fläche von 2,39 ha.

Der Eingriff auf das Schutzgut Biotop von 3,06 ha im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29/2000-A ergibt sich aus der Verrechnung der Zunahme von Biotopen hoher Wertigkeit (+ 1.671 m<sup>2</sup>) mit dem Verlust von Biotopen eingeschränkter Wertigkeit (33.429 m<sup>2</sup>). Dieser Eingriff wird in den Tabellen 7 „Biotope in Bestand und Planung“ und 8 „Eingriffsbilanz – Biotope“ des Ergänzungstextes zum Grünordnerischen Fachbeitrags vom 5. Februar 2001 hergeleitet.

In Spalte 3 der Tabelle 12 wird der nicht vollzogene Eingriff aus dem B-Plan Nr. 6/92 angeführt. Die nicht mehr für die Bebauung zur Verfügung stehenden Vegetationsflächen werden weiterhin Funktionen im Naturhaushalt für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Biotope übernehmen, so dass für alle Schutzgüter eine Eingriffsverminderung von 3,16 ha entsteht.

Die Bilanz in Spalte 4 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem B-Plan Nr. 29/2000 A verbunden ist, durch die aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6/92 resultierenden Eingriffsverminderung vollständig ausgeglichen werden kann. Somit wird mit der Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen „Amphibienleitsystem Herrensee“, „Renaturierung einer Fläche unter einer Hochspannungsleitung an der Friedrich-Ebert-Straße“ und „Ergänzung der Baumreihe am Weg von der Gielsdorfer Chaussee zum Wilkendorfer Weg“ über städtebauliche Verträge der B-Plan Nr. 29/2000-A hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen.

Soweit die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften für besonders geschützte Tiere (Zauneidechse) weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig macht, sind diese ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzusichern.

## 7. Auswirkungen auf den Haushalt

Ein direkter finanzieller Aufwand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29/2000- A ist für die Stadt Strausberg nicht zu erwarten.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nach ihrer Widmung durch das Tiefbauamt der Stadt Strausberg zu unterhalten.

## 8. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. 06. 2000 gefasst.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 23.11.2000 statt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, den Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ in der Zeit vom 20.11.- 24.11.2000 einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen abzugeben.

### Trägerbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 44 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 02.11.2000 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 29/2000 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ binnen eines Monats gebeten worden.

### Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2001 gefasst. Die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen sowie die Teilung des Bebauungsplanes und die Fortführung der Verfahren mit den Bebauungsplänen Nr. 29/2000- A und 29/2000- B.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie aufgrund der Teilung des Geltungsbereichs ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan 29/2000- A:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 *„In dem Gewerbegebiet GE 1 sind die in den Abstandsklassen I-VI genannten Nutzungen und in dem Gewerbegebiet GE 2 die in den Abstandsklassen I-V genannten Nutzungen der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 unzulässig“* entfällt, da sie sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29/2000- B bezieht.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 12 *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft“* entfällt, da sie nicht erforderlich ist.
3. Auf der Planzeichnung vermerkt und in die Begründung als Hinweis aufgenommen wird, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung des staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg erforderlich ist.
4. In die Begründung wird als Hinweis aufgenommen, wie mit potenziellen Bodendenkmalen und Altlasten umzugehen ist.

### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde vom 07.03.2001 bis zum 06.04.2001 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2001 über die öffentliche Auslegung und die Aufteilung des Geltungsbereichs sowie die Fortführung der Verfahren mit den B-Plänen 29/2000- A und 29/2000- B informiert. Betroffene TÖB erhielten zusätzlich die Abwägungsergebnisse. Allen TÖB wurde Gelegenheit gegeben, erneut eine Stellungnahme zu den Planverfahren 29/2000- A und 29/2000- B abzugeben.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie aufgrund der Teilung des Geltungsbereichs ergeben sich keine Änderungen. Es werden lediglich folgende Ergänzungen für den Bebauungsplan 29/2000- A vorgenommen:

1. In Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg erfolgt die Erarbeitung eines ökologisch- faunistischen Gutachtens zum Vorkommen besonders geschützter Arten im Geltungsbereich (s. Kapitel 6.2- Eingriffsbewertung für die Teilfläche A).
2. Konkretisierung der Kompensation der Eingriffe in Natur- Und Landschaft (s. Kapitel 6.3, Ausführungen zur näheren Erläuterung des „Öko-Plus“ und der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen).
3. Genauere Erläuterung der Tabelle 12 auf Seite 31.
4. Die Hinweise
  - „Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Alle Erdingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch- Oderland und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.“
  - „Der bisher bestehende Baubeschränkungsbereich der Klasse B gemäß Bescheid vom 28.01.99 für den Verkehrslandeplatz Strausberg ist mit Bescheid vom 26.04.01 (Änderungsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Strausberg) dem geänderten Start- und Landebahnsystem angepasst worden. Bis zur Bekanntmachung des geänderten Bauschutzbereiches gem. § 18 LuftVG durch das LBVS- Landesamt für bauen, Verkehr und Straßenwesen des Landes Brandenburg ist das LBVS im Baugenehmigungsverfahren als zuständige Luftfahrtbehörde zu beteiligen.“

werden zusätzlich auf der Planzeichnung aufgenommen.

### Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.07.2001 den Abwägungsbeschluss zum B-Planverfahren Nr. 29/2000- A „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ gefasst.

### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.2001 den B-Plan Nr. 29/2000- A „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz- West“ als Satzung beschlossen.

## **9. Rechtsgrundlagen**

- Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I, S. 2141) als Satzung aufgestellt.
- Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I, S. 466)

Weitere Fachgesetze bzw. Erlasse wurden beachtet:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 29.06.92 (GVBl. S. 208, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl I S. 140)
- das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550)

## 10. Anhang

### Pflanzliste

#### Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn * 2
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus columa	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn **
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. Kanzan	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere **
Tilia cordata	Winterlinde **
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

#### Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

<sup>2</sup> Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen \* selten / \*\* nie

**Koniferen**

Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer **
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand soll grundstücksbezogen 5% nicht überschreiten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 wird die Verwendung der Stadt-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire‘) empfohlen.

**Verzeichnis der textlichen Festsetzungen**Art der baulichen Nutzung

1. In dem Gewerbegebiet sind die unter § 8 Absatz 2 Nr. 3 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen ("Tankstellen") nur ausnahmsweise zulässig. (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. In dem Gewerbegebiet darf die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen 18m nicht überschreiten. Das gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen. Die Firsthöhe von Schornsteinen und Lüftungsanlagen darf 25m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3. In dem Gewerbegebiet ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzbindungen

5. In dem Gewerbegebiet ist pro 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die aufgrund der Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume mit einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht mit Stellplätzen und Zufahrten überbaut sind, mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in einem regelmäßigen Abstand von maximal 12 m Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

9. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken, das von den Straßen und Gehwegen in der Straßenverkehrsfläche über Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)