

**Zusammenfassende Erklärung  
für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Bereich südlich der Ortslage Jenseits des Sees  
in der Stadt Strausberg**



----- Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg



Stadt Strausberg

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

### **Anlass und Ziel der Flächennutzungsplansänderung**

Anlass für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg gibt das Vorhaben im Anschluss an die bebaute Siedlung Jenseits des Sees eine Rehabilitationseinrichtung für Kinder und deren Familien (sog. Kindernachsorgeklinik) zu errichten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Fläche für Wald“ dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern und die betreffende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rehabilitation darzustellen. Gleichzeitig werden die Fläche des brachgefallenen Kinderferienlagers sowie des privaten Wohngrundstücks in den Änderungsbereich einbezogen. Für diese Fläche trifft der Flächennutzungsplan bislang keine Darstellung zur Nutzungsart. Das soll geändert werden; die „weißen Flächen“ sollen künftig als Fläche für Wald dargestellt werden. Das Areal ehemaligen Kinderferienlagers soll dabei als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Kindernachsorgeklinik verursachten Eingriff fungieren. Eine entsprechende planungsrechtliche Zuweisung ist durch Darstellung im Flächennutzungsplan beabsichtigt.

Darüber hinaus ist es erforderlich die Verkehrsfläche des Amselwegs, welcher zur Erschließung der Siedlung „Jenseits des Sees“ dient und künftig auch das Klinikgelände erschließen soll, in den Änderungsbereich mit einzubeziehen. Denn die Straße ist derzeit als Wald dargestellt; künftig soll sie als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **Grundsätzliche Planungsalternativen**

Die Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle, die ohne eine Neuinanspruchnahme von Boden sowie ohne eine Inanspruchnahme von Waldflächen einhergehen würde, ist nicht möglich. Im Rahmen der Standortfindung für das Klinikareal wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 16 Alternativstandorte geprüft, dabei auch Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale an anderer Stelle. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass das Vorhaben nicht im Rahmen einer Innenentwicklung möglich ist. Allein der hier in Rede stehende Standort in Strausberg hat sich als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt. Insbesondere die Erholungsfunktion der Umgebung spielt für die besonderen Anforderungen einer Rehabilitationseinrichtung für schwerkranke Kinder eine entscheidende Rolle.

### **Verfahrensablauf**

Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ der Stadt Strausberg geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Normalverfahren nach §§ 2 bis 6 / 6a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dokumentiert sind, bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitangabe</b>
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg Beschluss Nr. 21/299/2017; ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.02.2017 sowie erneut am 13.05.2017	26.01.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben von 19.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 29.03.2017 (mit Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Erörterungsveranstaltung am 21.02.2017 und öffentliche Auslegung vom 22.02.2017 bis 10.03.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 14.12.2017 (mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.02.2018)
Billigung des Entwurfs zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg (Beschluss Nr. 31/426/2018)	03.05.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 04. Mai 2018	28.05. bis einschließlich 30.06.2018
Feststellungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	18.10.2018

Der Plan wurde am 18.02.2019 AZ:63.30/05219-18 gem. § 6 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und am 06.03.2019 bekannt gemacht.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Da parallel zur Änderung des FNP für den vorhabenbezogenen B-Plan eine Umweltprüfung durchgeführt wird, kann die Umweltprüfung für die Änderung des FNP gemäß § 2 Absatz 4, Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Flächen im Änderungsbereich liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das LSG wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12. Januar 1965 festgesetzt.

Die Stadt und der Vorhabenträger standen bereits seit Beginn des Planverfahrens in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu klären und herzustellen. Im vorliegenden Fall prüft die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Märkisch-Oderland ob die Zustimmung erteilt werden kann. Sofern die Zustimmung erfolgt, wird in eine sogenannte Befreiungslage hineingeplant. Die endgültige Entscheidung erfolgt dann aus der Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen der Baugenehmigung. Aufgrund der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall in eine Befreiungslage hineingeplant wird.

Die vorgesehene Sonderbaufläche im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erstreckt sich in ihrer westlichen Ausdehnung teilweise bis in die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Strausberg - Spitzmühle-Ost hinein. Von den Verboten der Verordnung des WSG ist gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Befreiung bei der unteren Wasserbehörde beantragt worden. Mit Nebenbestimmungen erfolgte die Befreiung mit Schreiben vom 22.11.2018

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung sind bislang als Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) einzustufen. Die Vorgaben des § 8 LWaldG zur Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten sind zu beachten. Für die Realisierung der Planung ist eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG erforderlich. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ wird gem. § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG waldderechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung nach § 8 LWaldG entfällt. Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Nach dem Datenstand entsprechend dem bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geführten Altlastenkatasters sind im vorliegenden Änderungsbereich keine registrierten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Es gibt auch keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einem Verlust von Waldflächen und mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Änderungsbereich zu rechnen. Beide Eingriffstatbestände betreffen die Schutzgüter Boden und Klima. Die Eingriffe sind auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auszugleichen. Im Wesentlichen tragen die grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ der Stadt Strausberg jedoch zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen in einem größeren Betrachtungsradius kompensiert. Durch den Abriss der benachbarten Ruinen des ehemaligen Kinderferienlagers wird die Versiegelung unmittelbar durch eine Entsiegelung ausgeglichen. Zudem sind Pflanzmaßnahmen zur Kompensation der Versiegelung vorgesehen. Im Übrigen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen räumlich begrenzten, deutlich untergeordneten Eingriff am Rande eines großen Waldgebietes. Dessen klimatische Funktion wird nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird bereits eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, die u.a. zur Kompensation bei dem zu erwartenden Eingriffe herangezogen wird. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Dazu gehören u.a. die vertraglich abgesicherte Beteiligung am Flächenpool Teufelsstein der Flächenagentur Brandenburg sowie die Aufforstung und der Waldumbau von städtischen Flächen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind bei Verlust von dauerhaft geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vorgezogene CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Der von der Landesstraße (L 23) ausgehende Verkehrslärm führt partiell zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für das Sondergebiet Rehabilitation, daher wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich geprüft. Der Sachverständige rät zu passiven Schallschutzmaßnahmen in der geplanten Bebauung mit entsprechender Schalldämmung. Diese werden vorhabenkonkret im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Einzelnen werden im Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ aufgeführt.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 21.02.2017 im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung sowie durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 22.02.2017 stattgefunden. Während des Beteiligungszeitraums gaben 16 Bürger Stellungnahmen (davon eine Unterschriftenliste) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg ab. Zudem haben Bürger eine Unterschriftenliste mit 245 Unterschriften übergeben (davon stammen 109 Unterschriften von Strausberger Bürgern).

Fast alle Einwendungen der Bürger zielen auf darauf ab, das Plangebiet von der benachbarten Wohnbebauung der Siedlung „Jenseits des Sees“ abzurücken, sodass ein 30 bis 50 m breiter Waldstreifen als Pufferabstand bestehen bleiben kann. Einige Bürger wünschen, die Klinik auf dem Standort der Ruine des ehemaligen Kinderferienlagers zu errichten.

Zudem werden u.a. folgende Bedenken vorgetragen:

- Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet,
- Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet,

- Zerstörung von Wald und der Bauminseln im Amselweg,
- Auswirkungen auf den Pegelstand des Strausseees,
- Emissionsbelastung,
- Bestehende und geplante Erschließung,
- Grundsätzliche Eignung des Areals als Klinikstandort,
- Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft.

Die Bedenken, Einwendungen und Anregungen der Bürger, die die vorliegende Flächennutzungsplanänderung betreffen, wurden und werden u.a. folgendermaßen berücksichtigt:

- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Standortalternativenprüfung,
- Berücksichtigung des Wasserstandspegels des Strausseees im Umweltbericht,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages und Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. „CEF-Maßnahmen“.

Einige der vorgebrachten Bedenken, wie z.B. das Thema Erschließung, sind aufgrund der Bindungswirkung und der Maßstäblichkeit eines FNPs nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens. Diese Themen finden im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berücksichtigung.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht vom 28.05.2018 bis einschließlich 30.06.2018 statt. Insgesamt gaben acht Bürger Stellungnahmen ab. Die Inhalte der Stellungnahmen decken sich z.T. mit der bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Forderung, einen Waldstreifen zwischen Klinikgelände und Wohnsiedlung auszuweisen. Auch die übrigen Bedenken, die im Wesentlichen den parallel aufgestellten B-Plan und dessen Umsetzung betrafen, wurden erneut vorgetragen. Neue Sachverhalte wurden nicht geäußert.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 (mit Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats) um die Beteiligung am Planverfahren gebeten. Von den 44 am Verfahren beteiligten TöBs, Behörden und Nachbargemeinden, haben insgesamt 30 Beteiligte eine Stellungnahme zum Verfahren 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg abgegeben.

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung ergab sich im Wesentlichen folgender Änderungs- oder Aufklärungsbedarf:

- Das gesamte Sondergebiet wurde etwas vom Ufer abgerückt, sodass die künftige Bebauung einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie des Strausseees einhält. Der Grundgedanke in § 61 BNatSchG zur Freihaltung der Uferzone im Außenbereich soll so gewahrt werden.
- Beauftragung eines Schallgutachtens u.a. zur Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, der TA Lärm sowie der 16. BImSchV,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages zur Klärung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten,
- Ergänzung der Begründung um eine Standortalternativenprüfung,
- Fortschreibung der Begründung in mehreren Punkten.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnte die Planung insgesamt ab. Die vorgebrachten Einwendungen und Bedenken konnten jedoch entkräftet bzw. zurückgewiesen werden. Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung sowie aus dem letzten Kapitel der Begründung „Schlussabwägung“.

Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.12.2017 um Ihre Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Sie hatten bis einschließlich 01.02.2018 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen. Von den 44 beteiligten TÖB gaben insgesamt 29 Beteiligte eine Stellungnahme ab. Auch im Rahmen der

förmlichen Behördenbeteiligung gab das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände unter ausführlicher und wiederholender Erläuterung der Bedenken erneut eine ablehnende Stellungnahme ab. Die vorgebrachten Einwendungen und Bedenken können jedoch entkräftet bzw. zurückgewiesen werden.

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergab sich kein materieller Änderungsbedarf für den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg.

Mit Schreiben vom 04.05.2018 wurden die TÖBs gem. § 3 Abs. 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung sowie über die vorgenommene Änderung der Planung schriftlich informiert. Bei Bedenken oder Anregungen zu der verkleinerten Darstellung der Sondergebietsfläche bekamen die Behörden und TöB die Möglichkeit, bis zum 30.06.2018 eine erneute Stellungnahme abzugeben. Von den insgesamt 44 beteiligten TÖB gaben 15 erneut eine Stellungnahme ab. Zur vorgenommenen Änderung wurden keine Bedenken vorgetragen. Der Landesbetrieb Forst begrüßte die Verkleinerung des Sondergebietes zugunsten von Wald. Die Stellungnahmen mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.