



Stadt Strausberg

Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg für den Bereich südlich der Ortslage Jenseits des Sees

BEGRÜNDUNG

Stand: Feststellungsfassung, 01.10.2018

(redaktionell ergänzt am 20.02.2019 - gemäß Auflage der Genehmigung vom
18.02.2019)



Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

I	Einleitung	3
1.	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs	3
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Verfahren	4
II	Grundlagen der Planung	8
4.	Umweltbericht	8
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsplanung	8
5.2	Regionalplanung	10
5.3	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	10
5.4	Informelle Städtebauliche Konzepte	11
5.5	Denkmalschutz	11
5.6	Landschaftsschutzgebiet	12
5.7	Wasserschutzgebiet	15
5.8	Wald	16
5.9	Altlasten	16
III	Inhalte des Flächennutzungsplans	17
6.	Ausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich	17
7.	Ausweisungen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	17
7.1	Zusammengefasste Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan	17
7.2	Grenze des Änderungsbereichs	18
7.3	Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB	18
7.4	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB	22
IV	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung, Kosten, Flächenbilanz	24
8.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	24
8.1	Arbeitsplatzentwicklung, Wirtschaftsentwicklung	24
8.2	Bevölkerungsentwicklung	24
8.3	Verkehrsentwicklung	24
8.4	Klimaschutz, Bodenschutz	24
8.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	25
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt	26
8.7	Haushalt der Stadt und Kosten der Planung	27
9.	Flächenbilanz	27
V	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung	28
10.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	28

10.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	28
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	31
10.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	32
10.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	36
11.	Schlussabwägung	37
VI	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	44
VII	ANLAGEN	45
12.	Planausschnitt des bisher wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs	45
13.	Planausschnitt der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs	46
14.	Standortalternativenprüfung	46

I Einleitung

1. Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg liegt am westlichen Ufer des Straussees und damit gegenüber der Strausberger Altstadt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an den bestehenden Siedlungsbereich der Ortslage „Jenseits des Sees“ an. Im Osten, im Süden und im Westen ist der Änderungsbereich von Waldflächen umgeben. In seiner südöstlichsten Ausdehnung reicht der Änderungsbereich fast bis an das Ufer des Straussees heran.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 5,25 ha. Folgende Flurstücke der Flur 15 der Strausberger Gemarkung liegen im Änderungsbereich: 238/5¹, 269 sowie Teile des Flurstücks 238/4.

Die Flächen im Geltungsbereich sind bislang als Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) einzustufen und werden derzeit hauptsächlich zu Erholungszwecken genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich Ruinen eines ehemaligen Gästehauses der Volksarmee, das später als Kinderferienlager umgenutzt wurde. Die Ruine besteht aus langgestreckten teilweise zweistöckigen Gebäuden, Heizhaus, Schuppen und versiegelten Nebenflächen. Südlich an das brachgefallene Areal grenzt ein in Nutzung befindliches Einfamilienwohnhaus mit Garten an.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

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. Die Errichtung des Klinikbetriebs ist wiederum erforderlich, da der bestehende Standort der Klinik in Bernau aufgegeben werden muss.

Für den Bereich der geplanten Kindernachsorgeklinik wurde am 26.01.2017 der Beschluss² zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die bislang nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen, auf denen das Klinikgelände errichtet werden soll, sollen als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan - als vorbereitenden Bauleitplan - und dem Bebauungsplan – als verbindlichen Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der

¹ Das Flurstück 328/5 wurde im Laufe des Verfahrens in drei einzelne Flurstücke geteilt: Flurstück 305 (privates Vorhabengrundstück für die Errichtung der Kindernachsorgeklinik), Flurstück 304 (Amselweg), Flurstück 306 (städtisches Wald-Flurstück). Das Flurstück 305 liegt vollständig, die Flurstücke 304 und 306 liegen teilweise im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

² Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg, Beschluss Nr. 21/299/2017.

Neubekanntmachung vom 10. September 2004 vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59/17 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. So kann dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen werden.

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, der 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.

3. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird/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:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
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 ³	26.01.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben von 19.01.2017

³ Die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgte, da bei der ersten Bekanntmachung des Beschlusstextes nicht unmittelbar nachstehend eine Abbildung des räumlichen Geltungsbereichs abgedruckt war. Die erste Bekanntmachung erfolgte dennoch mit dem Amtsblatt vom 11.02.2017, da in diesem Amtsblatt auf den folgenden Seiten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Informationsveranstaltung und öffentlicher Auslegung bekanntgemacht wurde. In diesen Bekanntmachungstexten wurde auf den gefassten Aufstellungsbeschluss hingewiesen; eine Abbildung des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des FNP war hier abgedruckt. Damit ist die Anstoßwirkung gegeben. Die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom 13.05.2017 wäre nicht zwingend erforderlich gewesen.

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-Nummer 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
Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB - mit der Auflage, dass die Begründung entsprechend des Prüfvermerkes der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.02.2018 zu überarbeiten ist -	18.02.2019

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligung werden in Kapitel V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans (26.1.2017) und dessen öffentlicher Bekanntmachung (11.02.2017) galt das **Baugesetzbuch** vom 23. September 2004 (BauGB 2004), welches zuletzt durch folgende Gesetze geändert wurde:

- Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 BGBl. I 1057
- Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 BGBl. I 1298
- Art. 2 G des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.6.2017 BGBl. I 2193
- Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 BGBl. I 2808.

Schließlich wurde das Baugesetzbuch im Bundesgesetzblatt vom 3. November 2017 neubekanntgemacht (BauGB 2017).

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Planaufstellungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (nämlich § 245c BauGB) können Verfahren

nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 aber nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt – das heißt, dass das neue Recht zur Anwendung kommen kann, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Für den vorliegenden Plan heißt dies Folgendes:

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (nämlich mit Schreiben vom 29.03.2017), ist dieses [Bauleitplanverfahren](#) nach den vor dem Aufstellungsbeschluss (d. h. nach den vor dem 26.01.2017 bzw. 11.02.2017) geltenden Vorschriften abzuschließen. Von der Möglichkeit, auf die am 13.05.2017 noch nicht begonnenen Verfahrensschritte die Vorschriften des neuen Rechts anzuwenden, wurde und wird im Wesentlichen kein Gebrauch gemacht.

Im Ergebnis ist auf [die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans](#) folgende Fassung des Baugesetzbuchs anzuwenden:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Mit der zuvor beschriebenen Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde die Anlage 1 zum Baugesetzbuch überarbeitet und damit die Anforderungen an den Umweltbericht ausgeweitet. Auf der Grundlage der zitierten Überleitungsvorschriften finden hier die Vorschriften des BauGB 2004 Anwendung. Insofern bezieht sich der Umweltbericht auf die „alten“ Anforderungen der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Die **Baunutzungsverordnung** ist während des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls geändert worden, und zwar durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017. Schließlich wurde die Baunutzungsverordnung am 21. November neubekanntgemacht (BGBl. I S. 3786).

Die neubekanntgemachte BauNVO (hier bezeichnet als BauNVO 2017) enthält keine gesonderte Überleitungsvorschrift zur Anwendbarkeit der Änderungen der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Regel, dass jeder [Bauleitplan](#) zusammen mit der BauNVO gelesen werden muss, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegolten hat, kann nicht uneingeschränkt zur Anwendung kommen, weil es dann zu einer Divergenz zwischen der ausgelegten Fassung und der als Satzung beschlossenen Fassung kommen könnte. Wenn nämlich die letzte förmliche (uneingeschränkte) öffentliche Auslegung vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO erfolgt ist, mussten alle Leser des Plans dessen Festsetzungen insbes. zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit der seinerzeit noch geltenden älteren Fassung verbinden. Daher muss für die Anwendbarkeit der BauNVO folgende Regel gelten: Es ist stets die BauNVO anzuwenden, die am ersten Tag der ersten (uneingeschränkten) förmlichen Auslegung des [Bauleitplans](#) gegolten hat (ebenso Ziegler in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB/ BauNVO, § 27 (Inkrafttreten) BauNVO Rn. 11 (Lfg. 103, Juli 2017)).

Für den hier vorliegenden Plan bedeutet dies, dass die neueste Fassung der BauNVO anzuwenden ist; denn die öffentliche Auslegung findet erst nach dem Inkrafttreten der Änderung sowie der anschließend erfolgten Neubekanntmachung statt. Es gilt also:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden.

Die darin enthaltenen Änderungen sind für die vorliegende F-Plan-Änderung nicht relevant. Somit war und ist auf diesen Plan die novellierte Fassung des BNatSchG anzuwenden. Dieses ist das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

II Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

Siehe Bericht des Büros Planland als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 sowie aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), rückwirkend in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Der LEP B-B gilt bis zum in Kraft treten des aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR).

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant⁴:

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Änderungsbereich keine zeichnerischen Festlegungen.
- Der Änderungsbereich liegt außerhalb des zeichnerisch dargestellten Gestaltungsraumes Siedlung (Grundsatz der Raumordnung). Ein Widerspruch besteht jedoch nicht, da dem Ziel 4.2 LEP B-B entsprochen wird (siehe unten).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Strausberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums.
→ *Die beabsichtigte Ansiedlung einer Rehabilitationseinrichtung mit überörtlichem Einzugskreis entspricht grundsätzlich dem Ziel 2.9 LEP B-B i.V.m. Grundsatz 2.10 LEP B-B, da die Stadt Strausberg die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt, in dem gehobene, regional bedeutsame Raumfunktionen konzentriert werden sollen.*
- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
→ *Der Zielvorgabe wird entsprochen, in dem das Sondergebiet in unmittelbarem Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Jenseits des Sees“ ausgewiesen wird.*

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden; dazu gehören u.a. Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktion.
→ *Die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik trägt zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums bei.*

⁴ Vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Planungsabteilung Berlin-Brandenburg im Rahmen der Abfrage der Ziele der Raumordnung vom 09.02.2017.

- § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche.
 - *Strausberg erfüllt die Funktion eines zentralen Ortes (Mittelzentrum); die Planung trägt zu dessen Funktionsstärkung bei. Der Planungsraum liegt jedoch außerhalb des im LEP B-B festgelegten Gestaltungsraums Siedlung. Die Planung schließt aber direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Jenseits des Sees“⁵ an und entspricht somit dem Ziel 4.2 LEP B-B.*
- Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung.
 - *Die Planung der Kindernachsorgeklinik in Strausberg nimmt neue Flächen im bisherigen Außenbereich in Anspruch und entspricht damit nicht dem genannten Grundsatz, wonach eine Innenentwicklung vorrangig sein soll. Die Kindernachsorgeklinik ist jedoch auf die besondere Erholungsfunktion der Landschaft angewiesen, da diese eine entscheidende Rolle bei der Rehabilitation der Patienten spielt. Landschaftsteile mit besonderer Erholungsfunktion sind auf Standorten der Innenentwicklung - aufgrund von Immissionsbelastungen oder optischen Beeinträchtigungen - regelmäßig nicht zu finden. Zudem verfolgt die Klinik Zwecke des Allgemeinwohls, sodass die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in diesem Fall als angemessen zu bewerten ist.*
- Grundsatz 5.1 LEP B-B und § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Erhaltung des Freiraumes in seiner Multifunktionalität; hohe Bedeutung der Belange des Freiraumschutzes und Minimierung der Inanspruchnahme.
 - *Die multifunktionale Freiraumentwicklung soll das verträgliche Miteinander der ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen gewährleisten. Die Planung der Kindernachsorgeklinik in Strausberg nimmt zwar Freiraumflächen für die Bebauung in Anspruch, sie soll jedoch weitestgehend und so behutsam wie möglich in die Landschaft integriert werden. Umliegende Grünstrukturen sollen erhalten bleiben und qualifiziert werden. Durch den Bau der Klinik wird die Landschaft für die Rehabilitation krebskranker Kinder und ihrer Familien nutzbar, die soziale Funktion der Freiraumnutzung wird somit gestärkt.*
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern.
 - *Durch die vorliegende Planung wird der Gewässerrand des Straussees nicht berührt. Die Zugänglichkeit ist auch weiterhin sichergestellt.*

Die Gemeinsame Landesplanung hat mir Schreiben vom 09.02.2017 mitgeteilt, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung, insbesondere zu den Belangen des Freiraumschutzes und zur Minimierung seiner Inanspruchnahme sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

⁵ gem. der Satzung zur Klarstellung der Grenzen und zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Bereichs Strausberg- Jenseits des Sees (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) aus dem Jahr 2005.

Der in Aufstellung befindliche LEP HR

Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Aufstellung. Mit seinem Inkrafttreten wird er den LEP B-B ablösen. Dann werden modifizierte Ziele der Raumordnung gelten.

Folgende in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 der Kindernachsorgeklinik in Strausberg besonders relevant und als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Ziel (Z) 3.6 LEP HR: Strausberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums. In Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.
- Ziel (Z) 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Aus den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR⁶ ergeben sich für die vorliegende Planung inhaltlich keine neu zu berücksichtigenden Belange.

5.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist Träger der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Region Oderland-Spree verfügt über einen fortgeschriebenen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“. Dort sind keine für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze enthalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 03.02.2017 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist, wenn die Ziele des Landschaftsschutzgebietes beachtet werden und eine Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde genehmigt wird.

Auf die Beachtung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes wird in Kapitel 5.6 eingegangen; das Thema Waldumwandlung wird in Kapitel 5.8 behandelt.

5.3 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind im Umweltbericht enthalten.

⁶ Auf ihren Sitzungen am 19.12.2017 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zustimmend zur Kenntnis genommen. Des Weiteren haben sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Die Beteiligung und die öffentliche Auslegung des 2. LEP HR Entwurfes fand vom 05.02.2018 bis zum 07.05.2018 statt.

<https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.658229.php>, letzter Zugriff am 16.02.2018, 16:30 Uhr

5.4 Informelle Städtebauliche Konzepte

Das am 14.12.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Strausberg beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Strausberg 2035⁷ definiert den gesamtstädtischen Handlungsrahmen für das städtische Handeln mit einem Zeithorizont bis 2035. Das Konzept formuliert eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie und bildet damit eine tragfähige konzeptionelle Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen.

Unter dem Leitbild „Strausberg - Grüne Stadt am See“ hat sich die Stadt Strausberg u.a. zum Ziel gesetzt, die bereits vorhandene gute medizinische Versorgung weiter auszubauen, um sich als Gesundheitszentrum mit regionaler Ausstrahlung zu profilieren.⁸ Der Neubau der Kindernachsorgeklinik zählt daher zu den zentralen Vorhaben, um dieses formulierte Entwicklungsziel zu erfüllen.

Bereits im wirtschaftsorientierten Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg aus dem Jahr 2008 lautete die Zielsetzung „qualitative Weiterentwicklung des Gesundheitsstandortes und der sozialen Infrastruktur“. Diese Entwicklung wurde nun im neu erarbeiteten INSEK 2035 konkretisiert.

5.5 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmale. Südlich des Sondergebietes und östlich der Ruine befindet sich das Bodendenkmal Nr. 60823 „Siedlung Bronzezeit“.⁹ Durch die Einbeziehung der weißen Fläche ist der archäologische Fundplatz von der Planung betroffen. Bei Erdarbeiten und Abbrucharbeiten in diesem Bereich ist die untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen.

⁷ complan Kommunalberatung: Strausberg 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg, Stand 29.09.2017.

⁸ Vgl. complan Kommunalberatung: Strausberg 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg, Stand 29.09.2017, S. 67 ff.

⁹ Vgl. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland im Rahmen der Planungsanzeige vom 13.02.2017.

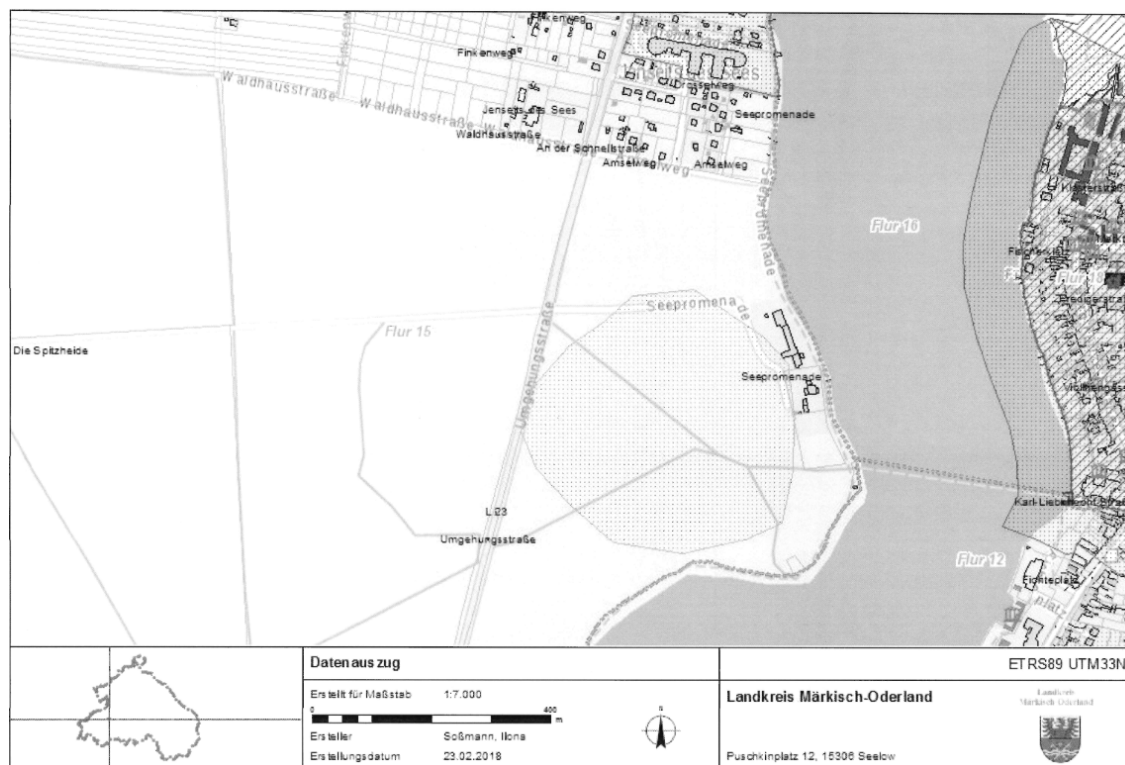


Abbildung 1: Lage des Bodendenkmals Nr. 60823 "Siedlung Bronzezeit"

Quelle: Landkreis Märkisch-Oderland, untere Denkmalschutzbehörde

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage ist mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt am Seeufer auf der gegenüberliegenden Strausberger Altstadt. Diese steht in ihrer Gesamtheit inkl. Stadtsilhouette auf der offiziellen Denkmalliste des Landes Brandenburg. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Stadtsilhouette sind nicht zu erwarten, da das geplante Klinikensemble deutlich vom Ufer abgerückt ist und damit umgeben von Wald ist.

5.6 Landschaftsschutzgebiet

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 Umsetzbarkeit von Darstellungen eines Flächennutzungsplans darf nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausgeschlossen sein. Zur rechtmäßigen Einordnung der Baufläche in ein LSG wird nachfolgend auf die Ausführungen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 zum Umgang mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung verwiesen.

Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz gilt für Landschaftsschutzgebiete:

„(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,

2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“

Der in § 26 Abs. 2 BNatSchG angesprochene besondere Schutzzweck des Gebiets ist der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1965 zu entnehmen. Im Verordnungstext heißt es, dass der Erholungswert des Gebietes für alle Werktätigen erhalten und ständig verbessert werden soll. Der Gesamtcharakter der Landschaft soll erhalten bleiben; die Landschaftsverunstaltung ist verboten. Die Entwicklung aller Bauvorhaben soll in ständigem Kontakt mit der Bezirks- bzw. Kreisnaturschutzverwaltung erfolgen, ebenso wie die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Nach diesen Maßgaben ist - wie hier vorgesehen - eine räumlich begrenzte bauliche Nutzung, die sich auf den besonderen Erholungswert bezieht und sich dabei harmonisch einfügt, grundsätzlich auch im Landschaftsschutzgebiet möglich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 entsteht dennoch eine Normenkollision, da mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans für eine Fläche zwei Normen – nämlich einerseits die Schutzgebietsverordnung i.V.m. mit dem Bundesnaturschutzgesetz und andererseits die Bebauungsplansatzung – gelten. Zur Auflösung dieser Normenkollision gibt es zwei Varianten:

1. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus dem Landschaftsschutzgebiet **ausgegliedert**. Ein solches Verfahren sieht § 10 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vor. Da hier kein umfangreiches Baugebiet festgesetzt, sondern nur ein einzelnes Vorhaben – nämlich eine Kindernachsorgeklinik – verwirklicht werden soll, wird hier keine Ausgliederung der Baufläche aus dem LSG angestrebt.
2. Die zweite Möglichkeit zur Auflösung der Normkollision besteht in der **Befreiung** vom allgemeinen Bauverbot im LSG durch **Zustimmung zum Vorhaben**. Diese Möglichkeit ist hier schon in der Ursprungsverordnung aus dem Jahr 1965 vorgesehen. Denn die oben zitierte Verordnung sieht vor, dass Bauvorhaben im LSG ... „in ständigem Kontakt mit der Bezirks- bzw. Kreisnaturschutzverwaltung“ entwickelt werden können, „ebenso wie die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen“. Darüber hinaus wurde durch Verordnung vom 4. Februar 2014(GVBl) II/25 Nr. 6, auch die oben genannte Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet um folgenden Absatz ergänzt:

*„Die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen ist zulässig auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen **zugestimmt** hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.“*

Damit wird der Normkonflikt gelöst, die Fläche des Bauleitplans verbleibt auch nach einer Zustimmung vollständig im LSG. Diese Lösung wird im vorliegenden Fall angestrebt.

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.

Mit Schreiben vom 22.09.2017 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft durch förmlichen Erlass¹⁰ die Zuständigkeiten über die Entscheidung der Vereinbarkeit bei Planungen in Landschaftsschutzgebieten geregelt.

Der Erlass bestimmt, dass die **unteren Naturschutzbehörden** bei Bauleitplänen, die lediglich Einzelvorhaben umfassen, prüfen, ob die Zustimmung erteilt werden kann. Sofern die Zustimmung erfolgt, wird in eine sog. **Befreiungslage** hineingeplant. Die endgültige Entscheidung erfolgt dann auf der Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen der Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung.

Aufgrund der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall in eine Befreiungslage hineingeplant wird. Die UNB teilte im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit, dass für das Planvorhaben unter folgenden Voraussetzungen eine Befreiungslage hergestellt werden kann:¹¹

- Im Rahmen der Bauantragsstellung sind die nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) benannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nachzuweisen.
- Voraussetzung für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des betroffenen LSG ist die Sicherung der ökologischen Funktionen der mit dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sowie eine Vollkompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft. Maßnahmen zum Ausgleich müssen bekannt, ihre Durchführbarkeit gesichert und nachgewiesen sein.

Die benannten Voraussetzungen sind gegeben:

Das Vorhaben „Errichtung und Betrieb einer Rehabilitationseinrichtung für schwerkranke Kinder und Jugendliche sowie deren Familien“ liegt im öffentlichen Interesse. Diese dem Allgemeinwohl dienende Einrichtung ist auf die besondere Erholungsfunktion der Landschaft angewiesen. Gerade die Lage im Landschaftsschutzgebiet und deren besondere Erholungsfunktion wirken sich positiv auf einen erfolgreichen Therapieverlauf aus. Bei dem zukünftigen Betreiber, die Kindernachsorgeklinik Berlin-Brandenburg gGmbH, handelt es sich im Übrigen um eine gemeinnützige Einrichtung, deren Ziel nicht Gewinnmaximierung ist. Für das Vorhaben der Kindernachsorgeklinik wurde eine ausführliche Standortalternativenprüfung¹² durchgeführt, die nachweist, dass keine vergleichbaren Standortalternativen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Im Rahmen dessen wurden insgesamt 16 Alternativstandorte im Umfeld des zu schließenden Klinikstandorts in Bernau geprüft. Im Ergebnis hat sich der Standort in Strausberg als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt.

Neben den Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses muss die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des betroffenen LSG hergestellt werden. Die geschieht durch die Sicherung der ökologischen Funktionen der mit dem Vorhaben betroffenen

¹⁰ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Landschaftsschutzgebiet (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit, 22.09.2017.

¹¹ Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland vom 20.06.2018 zur 7. Änderung FNP sowie Stellungnahme vom 20.06.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“.

¹² Die Dokumentation der Standortalternativenprüfung lag als umweltbezogene Information im Rahmen der öffentlichen Auslegung aus. Sie ist damit Bestandteil der Verfahrensakte. Eine Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sowie durch Vollkompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft. Diese Anforderungen der UNB werden erfüllt: Betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch die Anbringung von artenspezifischen Nisthilfen höhlenbrütender Vogelarten sowie Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere ersetzt werden. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen naturschutzfachlich positiv wirkenden Maßnahmen die durch den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ sowie den dazugehörigen Durchführungsvertrag abgesichert werden, wird im Ergebnis eine abwägungsgerechte Vollkompensation erreicht.

Hinweis: Mit Schreiben vom 28.01.2019 hat die UNB bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG vorliegen. Somit ist sichergestellt, dass die Darstellungen der 7. Änderung FNP umsetzbar sind.

5.7 Wasserschutzgebiet

Die vorgesehene Sonderbaufläche im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erstreckt sich in ihrer westlichen Ausdehnung teilweise bis in die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Strausberg - Spitzmühle-Ost¹³ hinein.

Gemäß § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg - Spitzmühle-Ost vom 13.07.2015 (GVBl. II / 26, Nr. 30) ist in der Schutzzone III des WSG u.a. verboten:

- 19. die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart,*
- 64. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,*
- 65. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen*
 - a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und*
 - b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.*

Von den Verboten der Verordnung des WSG soll gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Befreiung bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Die Stadtverwaltung stand diesbezüglich bereits in Abstimmung mit der Behörde. Anhand der Entwurfsunterlagen (Stand August 2017) hat die untere Wasserbehörde – unter Berücksichtigung von noch näher zu definierenden Auflagen in der Genehmigungsplanung für die im WSG gelegenen Flächen und baulichen Anlagen – eine Befreiung in Aussicht gestellt. Vor Beschlussfassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 WHG eine Befreiung von dem Verbot der Verordnung zu beantragen. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 16.08.2018 gestellt.

Um die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Schutzgebietsverordnung herbeizuführen, ergeben sich Anforderungen hinsichtlich der einzubringenden Materialien sowie der auszuführenden Bauarbeiten bei Flächenbefestigungen und –versiegelungen. Demnach dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht

¹³ Festgesetzt mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg – Spitzmühle-Ost vom 13.07.2015 (GVBl. II, Nr. 30, S. 1).

entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern.¹⁴ Diese Anforderungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

5.8 Wald

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.

5.9 Altlasten

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.¹⁵ Es gibt auch keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.¹⁶

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.04.2017.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme vom Landkreis Märkisch-Oderland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) im Rahmen der Planungsanzeige vom 13.02.2017.

¹⁶ Vgl. Stellungnahme vom Zentralsdienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.03.2017.

III Inhalte des Flächennutzungsplans

6. Ausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich

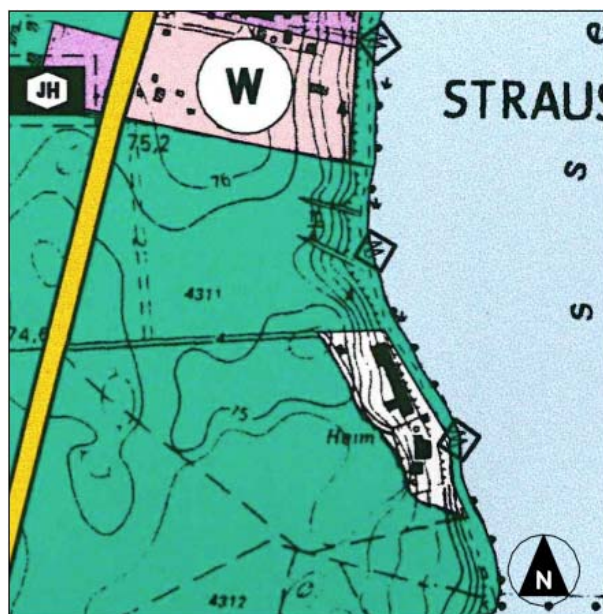
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt für den Änderungsbereich Flächen für Wald (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Alt. b und Abs. 4 BauGB) dar. Der südliche Teil des Änderungsbereichs im Bereich der Ruinen ist nicht überplant und daher als „weiße“ Fläche dargestellt.

7. Ausweisungen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

7.1 Zusammengefasste Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan

Im Änderungsbereich sind künftig die folgenden Darstellungen beabsichtigt:

- 1.) Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der Kindernachsorgeklinik werden als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Rehabilitation“ dargestellt. Die Abgrenzung der Sondergebietsfläche entspricht größtenteils der beabsichtigten Baugebietsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17.
- 2.) Die zur Erschließung des Wohn- und Sondergebiets dienenden Flächen des bestehenden Amselwegs werden als Wohnbaufläche dargestellt.
- 3.) Auf dem Klinikgelände sollen selbst auch Waldflächen erhalten bleiben. Dieser Bereich, der im südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wald festgesetzt werden soll, wird auch weiterhin im FNP als Wald dargestellt. Hier erfolgt somit keine Änderung der Darstellung.
- 4.) Die im wirksamen FNP nicht überplanten „weißen“ Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers und des privaten Wohngrundstücks werden künftig ebenfalls als Wald dargestellt.
- 5.) Der Bereich mit den Ruinen des ehemaligen Kinderferienlagers wird zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – dargestellt.



bisherige Darstellung im FNP



geplante Darstellung in der 7. FNP-Änderung

7.2 Grenze des Änderungsbereichs

Die Grenze des 7. Änderungsbereichs umfasst zum einen den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ sowie die im wirksamen Flächennutzungsplan nicht überplante, weiß dargestellte Fläche. Die weiße Fläche grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an, sodass die Fläche im Übergangsbereich ebenfalls in den Geltungsbereich der FNP-Änderung mit einbezogen wird - letztendlich aber nicht geändert wird. Dabei handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 0,81 ha.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 5,25 ha.

7.3 Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

7.3.1 Flächen für Wald werden durch ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Rehabilitation ersetzt

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der Kindernachsorgeklinik sind im FNP bislang als Flächen für Wald dargestellt. Die Darstellung wird geändert, die Flächen werden künftig als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Rehabilitation“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Abgrenzung der Sondergebietsfläche entspricht der beabsichtigten Baugebietsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17.

Die Fläche des Sondergebiets beträgt ca. 2,25 ha.

Begründung

Auf der derzeit als Wald dargestellten und auch tatsächlich als Wald genutzten Fläche besteht die Bestrebung der „Peter und Ingeborg Fritz - Stiftung für chronisch kranke Menschen“, eine Kindernachsorgeklinik zu realisieren. Die Stadt Strausberg begrüßt die Planung. Daher soll in der 7. Änderung zum Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rehabilitation dargestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg wurden die Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 S. 4 BauNVO hinsichtlich der Art ihrer Nutzung weitergehend konkretisiert, sodass einzelne Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt wurden.¹⁷ Insofern wird auch die Sonderbaufläche im Bereich der Kindernachsorgeklinik konkretisiert und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rehabilitation dargestellt.

Der Begriff Rehabilitation umschreibt die langfristige Nachsorge nach schweren Erkrankungen oder Verletzungen bzw. Operationen sowie die Betreuung und Förderung von chronisch Kranken oder Körperbehinderten. Die [Weltgesundheitsorganisation](#) (WHO) definiert den Begriff Rehabilitation folgendermaßen: „Rehabilitation umfasst den koordinierten Einsatz medizinischer, sozialer, beruflicher, pädagogischer und technischer Maßnahmen sowie Einflussnahmen auf das physische und soziale Umfeld zur Funktionsverbesserung zum Erreichen einer größtmöglichen Eigenaktivität zur weitestgehenden Partizipation in allen Lebensbereichen, damit der Betroffene in seiner Lebensgestaltung so frei wie möglich wird.“¹⁸

¹⁷ Vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Strausberg, Genehmigungsfassung, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2002, S. 61.

¹⁸ WHO (1981): Disability prevention and rehabilitation. Technical Report Series 668, S. 9.

Die Ansiedlung einer Rehabilitationseinrichtung ist mit besonders strengen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen verbunden. Durch die Ansiedlung der schutzwürdigen Klinik angrenzend an eine ebenfalls schutzwürdige Nutzung (Wohngebiet) sowie durch Einhaltung von mindestens 70 m zur Landesstraße kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Darstellung des Sondergebietes im FNP ist abwägungsgerecht möglich; die sensible Nutzung wird keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt. Auf mögliche Immissionsbelastungen von der nahegelegenen Landesstraße kann in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Planumsetzung reagiert werden.

Der Standort des Sondergebietes Rehabilitation liegt im Landschaftsschutzgebiet und im bewaldeten Außenbereich. Damit bedarf die beabsichtigte Inanspruchnahme - insbesondere vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel und Umwidmungsklausel in § 1a Abs. 2 BauGB - besonderer Rechtfertigung. Diese ist hier gegeben. Aufgrund seiner besonderen Standortanforderungen ist eine Umsetzung im Rahmen der Innenentwicklung nur schwer möglich. Das Areal ist aufgrund dieser landschaftlich attraktiven und exponierten Lage im Wald und am See für den Zweck einer Kindernachsorgeklinik in besonderem Maße geeignet.

Die Kindernachsorgeklinik Berlin-Brandenburg ist eine von fünf Kliniken bundesweit und die einzige ihrer Art in den neuen Bundesländern, die familienorientierte Rehabilitation für krebs- und herzkrankte Kinder anbietet. Die Kindernachsorgeklinik verfolgt ein ganzheitliches Behandlungskonzept, das begleitend zur medizinischen Versorgung die familiären Wechselwirkungen und Belastungen berücksichtigt, die sich vor dem Hintergrund einer chronischen Erkrankung entwickeln. Entsprechend wird die gesamte Familie in die stationäre Nachsorge eingebunden. Mit dem Konzept der familienorientierten Rehabilitation sind besondere Anforderungen u.a. an die Lage, den Gebäudezuschnitt und die innere Organisation der Klinik verbunden. Diese Anforderungen lassen sich nicht überall realisieren. Viele Orte im Innenbereich, beispielsweise zur Nachverdichtung oder zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, scheiden daher zur Realisierung dieses Vorhabens aus.

Die gemeinnützige Stiftung hat für die unausweichlich erforderliche Verlagerung der Kindernachsorgeklinik eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt, um den am besten geeigneten Standort zu finden. Die Standortalternativenprüfung war nicht nur auf die Stadt Strausberg begrenzt, sondern bezog sich auf einen Umkreis von 50 km um den derzeitigen Klinikstandort in Bernau, der geschlossen werden muss. Es wurden 15 weitere Standorte geprüft. Sechs der insgesamt 16 geprüften Standorte stammen aus Alternativvorschlägen, auf die das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen hat. Einzelheiten zu den Kriterien der Standortalternativenprüfung und den Bewertungen der einzelnen Standorte sind dem Kapitel „VIII Anlagen, 13. Standortalternativen“ zu dieser Begründung zu entnehmen. Bei den Darstellungen in der Anlage handelt es sich um eine Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung. Das vollumfängliche Dokument der Standortalternativenprüfung wird als umweltbezogene Information im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt und ist damit Bestandteil der Verfahrensakte.

In der Stadt Strausberg selbst wurde neben dem Standort am Straussee noch ein weiterer Standort in die Alternativenprüfung einbezogen: das Areal des ehemaligen Immaculata Pflegestifts. Dieser Standort wird jedoch derzeit durch die Strausberger Jugendschule genutzt und steht damit nicht kurzfristig für das Klinikvorhaben zur Verfügung. Weiterhin ist die verfügbare Flächengröße für die Ansiedlung der Klinik insgesamt zu gering bemessen. Zudem ist mit starken Immissionsbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse Berlin-

Küstrin zu rechnen. Die Betroffenheit der Flächen in überdurchschnittlich vielen Schutzgebieten wirkte sich ebenfalls nachteilig auf die Beurteilung aus. Im Ergebnis schieden die Flächen des ehemaligen Immaculata Pflegestifts als Standort für die Errichtung der Kindernachsorgeklinik aus. Die bislang bewaldeten Flächen südlich der bebauten Siedlung Jenseits des Sees erfüllen die Anforderungen und Voraussetzungen für den beabsichtigen Klinikbetrieb in besonderem Maße. Daher soll das Vorhaben hier umgesetzt werden.

Nach Abschluss der grundsätzlichen Standortalternativenprüfung wurde der Flächenzuschnitt am Planstandort Jenseits des Sees geprüft und mehrfach variiert. Dabei ergab es sich, dass das Sondergebiet unmittelbar an den Ortsteil Jenseits des Sees angrenzen soll und muss. Dies ist erforderlich, um dem Ziel der Raumordnung Z 4.2 LEP BB, wonach neue Siedlungsgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, zu entsprechen. Im Sinne der Eingriffsvermeidung soll das Baugrundstück zudem nicht größer als erforderlich festgesetzt werden.

7.3.2 Flächen für Wald werden durch die Darstellung von Wohnbauflächen ersetzt

Die zur Erschließung des Wohn- und Sondergebiets dienenden Flächen des bestehenden Amselwegs werden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Wohnbaufläche ist insgesamt 3.217 m² groß.

Begründung

Bei der zeichnerischen Einfügung des Sondergebiets Rehabilitation zeigte sich, dass die bestehende öffentlich gewidmete Straße Amselweg, die zur Erschließung des Wohngebietes Amselweg / Drosselweg dient, im FNP bislang als Waldfläche dargestellt ist.

Mit der Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik ist der grundhafte Ausbau des Amselwegs beabsichtigt. Eine Darstellung der öffentlichen Straße als Wald soll dem rechtlich nicht entgegenstehen. Daher soll die Verkehrsfläche einer Baufläche zugewiesen werden. Das ist auf der Ebene des FNPs üblich; nur überörtliche Straßen werden gesondert dargestellt. Alle örtlichen Verbindungsstraßen liegen ohne gesonderte Darstellung innerhalb von Bauflächen oder Baugebieten. Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, die Verkehrsfläche des Amselwegs in seiner beabsichtigten Ausbaubreite entweder der Wohnbaufläche oder aber dem Sondergebiet Rehabilitation zuzuordnen. Da der Amselweg mehrheitlich der Erschließung der Wohnbauflächen dient und nur zu einem geringen Flächenanteil für das Sondergebiet erforderlich ist, wird die Verkehrsfläche der Wohnbaufläche zugerechnet. Dementsprechend wird ein ca. 15 m breiter Streifen am nördlichen Rand des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. In seiner Länge umfasst der Randstreifen die Straßenfläche bis zur Erschließung des letzten Wohnhauses (im Bereich des Flurstücks 285). Der daran anschließende Gehweg zum Ufer des Straussees bleibt unverändert als Fläche für Wald dargestellt.

Hinweis: Die Darstellung als Wohnbaufläche hat keinen Einfluss auf die Kostentragung für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche.

7.3.3 Nicht überplante Flächen werden als Flächen für Wald dargestellt

Die im wirksamen Flächennutzungsplan nicht überplanten und weiß dargestellten Flächen werden als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Alt. b BauGB dargestellt.

Die Größe der künftig neu als Wald dargestellten Fläche beträgt 1,56 ha. Unter Berücksichtigung der einbezogenen, in ihrer Darstellung unveränderten Waldflächen werden in der Summe 2,68 ha Wald im Änderungsbereich der 7. Änderung FNP dargestellt.¹⁹

Begründung

In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Kindernachsorgeklinik ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg eine Fläche nicht überplant und weiß dargestellt. Die Fläche umfasst das ehemalige Kinderferienlager, das mittlerweile zu einer Ruine verkommen ist, sowie ein südlich davon gelegenes, in Nutzung befindliches Wohnhaus mit Grundstück. Die Fläche ist etwa 1,56 ha groß.

Die Fläche wurde nicht überplant, da zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Aufstellung noch keine konkreten Entwicklungsabsichten für diesen Bereich vorhanden waren. Daher wurde dieser Bereich bei der Planaufstellung im Jahr 1998 ausgeklammert. Mittlerweile hat die Stadt Strausberg die Entwicklungsabsichten für diesen bisher aus den Darstellungen des FNPs ausgeklammerten Bereich konkretisiert.

Aufgrund der räumlichen Nähe der nicht überplanten Fläche zum Standort der geplanten Kindernachsorgeklinik, bietet es sich an, auch diesen Bereich in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit einzubeziehen und dessen Nutzung entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Strausberg darzustellen.

Die Fläche soll als Wald dargestellt werden, denn das verfallene Kinderferienlager ist nicht mehr nutzbar. Die Stadt hat auch keine Bestrebungen, die Nutzung wieder aufzunehmen. Sie verfolgt vielmehr das Ziel, die Fläche zu entsiegeln und zu renaturieren, um die Erholungsfunktion und die Erlebbarmachung des Waldes für die Bevölkerung der Stadt Strausberg wiederherzustellen.

Auch der noch bewohnte Bereich soll künftig als Fläche für Wald dargestellt werden. Das nicht an den vorhandenen Siedlungsbereich angeschlossene, alleinstehende Wohngebäude entspricht nicht der Zielvorstellung der Gemeinde, die Verfestigung und Erweiterung von Splittersiedlungen zu vermeiden. Die vorhandene Nutzung bleibt unberührt. Sie genießt Bestandsschutz.

7.3.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bereich des ehemaligen Jugendferienlagers soll - überlagernd zur Darstellung als Fläche für Wald - als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt werden.

Die dargestellte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist insgesamt 0,92 ha groß.

Begründung

Die Fläche im Bereich des ehemaligen Kinderferienlagers eignet sich besonders für die Darstellung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, da hier das Potenzial besteht, das mittlerweile zur Ruine verkommene Gebäude abzureißen, die Fläche zu entsiegeln und anschließend zu renaturieren. Innerhalb der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht ein Entsiegelungspotenzial von rund 2.400 m².

Mit der Darstellung des Sondergebietes Rehabilitation in der vorliegenden FNP-Änderung sowie dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kindernachsorgeklinik“, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung soll dies Berücksichtigung finden. Daher

¹⁹ 1,56 ha Fläche für Wald (im Bereich der ehemals nicht überplanten Fläche) + 1,02 ha Fläche für Wald (im unveränderten Übergangsbereich zwischen ehemals weißer Fläche und dem neuen Sondergebiet) = 2,58 ha

wird der Bereich der Ruine als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt und der Vollzug der Eingriffsregelung vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Maßnahmenfläche genauer konkretisiert und im Rahmen einer Bilanzierung dem Eingriff gegenübergestellt.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

7.4.1 Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes

Die Grenze des Wasserschutzgebietes Strausberg - Spitzmühle-Ost wird in die Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen.

Begründung

Planungen und sonstige Nutzungsregeln, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies ist geboten, da der FNP unter anderem auch die Aufgabe hat, Planbetroffene sowie die Öffentlichkeit über alle räumlichen Planungen im Gemeindegebiet zu unterrichten.

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes (WSG) für die Wasserfassung Strausberg - Spitzmühle-Ost²⁰ vom 13.07.2015 wurde am 20.07.2015 bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Die Verordnung ist somit erst nach Aufstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans für die Stadt Strausberg²¹ in Kraft getreten und konnte insofern in der alten FNP-Fassung noch nicht nachrichtlich übernommen werden.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg soll der Aufgabe, räumliche Fachplanungen in die Planzeichnung zu übernehmen, nachgekommen werden. Daher wird das Wasserschutzgebiet in der Planzeichnung dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit der Planzeichnung, wird die Grenze des WSG auch außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung dargestellt.

7.4.2 Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Nr. 7-1./65 [Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder), Nr. 3, April 1956], zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.02.2014 [GVBl. II, Nr. 6]).

Begründung

Auch beim Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ kommt die Stadt Strausberg ihrer Aufgabe nach, räumliche Fachplanungen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen, um Planbetroffene und die Öffentlichkeit darüber in Kenntnis zu setzen. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietsgrenze verläuft außerhalb des abgebildeten F-Planausschnitts, sodass es in diesem Fall - zur besseren Lesbarkeit des Plans - sinnvoll ist, den Sachverhalt in Textform nachrichtlich zu übernehmen. Die Grenze des Schutzgebietes würde im gewählten Planausschnitt nicht ersichtlich werden.

²⁰ GVBl. II Brandenburg, 20.07.2015, Nr. 30.

²¹ Im Jahr 1998 genehmigt, Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004.

7.4.3 Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals

Das Bodendenkmal Nr. 60823 „Siedlung Bronzezeit“ wird in die Planzeichnung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen.

Begründung

Das Bodendenkmal Nr. 60823 „Siedlung Bronzezeit“ berührt den vorliegenden Änderungsbereich. Es erstreckt sich südlich des Sondergebietes. Es ist hauptsächlich außerhalb des Änderungsbereiches zu verorten; durch die Einbeziehung der weißen Flächen in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist der archäologische Fundplatz des Bodendenkmals Nr. 60823 „Siedlung Bronzezeit“ jedoch in seinem östlichen Randbereich von der Planung betroffen. Das Bodendenkmal erstreckt sich innerhalb des Änderungsbereichs teilweise in die dargestellte Fläche für Wald und in die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bei Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten: Bei Erdarbeiten und Abbrucharbeiten im Bereich des Bodendenkmals ist die untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen. Die Erforderlichkeit von Genehmigungen ist im Vorfeld von Maßnahmen zu klären und ggf. abzuarbeiten. Zur Lage des Denkmals wird auch auf die Abbildung 1 in Kapitel 5.5 verwiesen.

IV Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung, Kosten, Flächenbilanz

8. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

8.1 Arbeitsplatzentwicklung, Wirtschaftsentwicklung

Die Umsetzung der Planung – Errichtung der Kindernachsorgeklinik – wird zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen. Die zulässige Nutzung wird sich voraussichtlich auch positiv auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Region und der Stadt auswirken. Mit der Planung und dem Bau der Kindernachsorgeklinik werden sowohl die am Bauvorhaben beteiligten Unternehmen, als auch im späteren laufenden Betrieb verschiedenste Wirtschaftsbranchen von der Nachsorgeklinik profitieren. Für die Stadt Strausberg sind durch das Betreuungs- und Besucheraufkommen sinnvolle Synergien zu erwarten.²²

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Rehabilitation sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung verbunden. Allein durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen kann Wohnraum in sehr begrenztem Umfang im Plangebiet entstehen.

Mit zusätzlichen Arbeitsplätzen im Plangebiet, können langfristig auch positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Strausberg verbunden sein.

8.3 Verkehrsentwicklung

Das neue Sondergebiet wird unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbestand angegliedert, sodass auf vorhandene Infrastruktur und Erschließungswege zurückgegriffen werden kann, bzw. diese nur geringfügig erweitert werden müssen.

Durch die Entwicklung des Gebietes zum Sondergebiet Rehabilitation wird es nur zu geringfügigen Verkehrserhöhungen kommen. Die Gutachter gehen davon aus, dass durch die Planung im worst-case 116 zusätzliche Pkw-Bewegungen sowie 12 Lieferfahrten am Tag verursacht werden²³. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

8.4 Klimaschutz, Bodenschutz

Im Rahmen der Abwägung sind die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten. Die Vorschriften lauten:

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7

²² Stellungnahme des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 21.04.2017.

²³ ifV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH, Neubau einer Kindernachsorgeklinik im Amselweg in Strausberg - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, 2018.

zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg bereitet die Umwandlung von Waldflächen in ein Sondergebiet für eine Rehabilitationsklinik für Kinder vor. Die Flächen schließen sich unmittelbar an die bebaute Siedlung „Jenseits des Sees“ an. Die Größe des Sondergebiets wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt. Auf dem Klinikareal selbst bleiben Waldflächen erhalten, die bebauten Bereiche werden intensiv begrünt.

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.

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.

Fazit: Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit der Darstellung des Sondergebietes „Rehabilitation“ südlich der Siedlung Jenseits des Sees sind keine erheblichen Immissionsauswirkungen verbunden. Bei beiden Nutzungsarten (Wohnen und Rehabilitation) handelt es sich um sensible und schutzwürdige Nutzungen, die in der Regel selbst nur mit geringen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden sind.

Einzelheiten zu möglichen Lärmbelastungen und der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans geklärt.

8.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu entnehmen. Die Grundlage für den Umweltbericht bilden die Entwürfe der Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei insbesondere um einen Artenschutzfachbeitrag und einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Eingriffsuntersuchung und Bilanzierung. Diese Untersuchungen wurden für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen.

Durch die Darstellung des Sondergebietes „Rehabilitation“ sowie der Wohnbaufläche im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden zusätzliche Versiegelungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ ist im „worst-case“ insgesamt mit einer zusätzlichen Versiegelung von 1,57 ha zu rechnen. Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe wird durch Darstellungen im FNP, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan sowie durch entsprechend zugehörige und ergänzende vertragliche Regelungen sichergestellt:

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Hier befinden sich auf städtischen Flächen südlich des Sondergebietes Ruinen. Diese sollen im Rahmen der Planumsetzung entsiegelt und renaturiert werden und so als Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB dienen. Innerhalb der im FNP dargestellten Fläche besteht ein Entsiegelungspotenzial von rund 2.400 m². Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des parallelen B-Planverfahrens festgelegt. Dazu gehören sowohl Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, als auch zusätzliche externe Maßnahmen. So wird - neben der Entsiegelung und Renaturierung der Ruine durch vertragliche Vereinbarung auf den Flächenpool Teufelsstein der Flächenagentur Brandenburg sowie auf städtische Flächen für Aufforstungen und Waldumbau zurückgegriffen. Die Durchführung aller vorgesehenen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49/17 „Kindernachsorgeklinik“ gesichert.

Hinweis: Da durch das dargestellte Sondergebiet Wald nach LWaldG verloren geht, wird eine Waldumwandlung erforderlich. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59/17 wird gem. § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG waldderechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung nach § 8 LWaldG entfällt. Die erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die auch dem Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB dienen, sollen auf städtischen Flächen durchgeführt werden. In einem Vertrag zum forstrechtlichen Ausgleich, der eine Anlage zum Durchführungsvertrag darstellt, werden die Durchführung der Maßnahmen sowie Zeitpunkt und Kostentragung gesichert.

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

8.7 Haushalt der Stadt und Kosten der Planung

Der Stadt Strausberg entstehen durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten. Anfallende Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

9. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Änderungsbereichs dar.

Allgemeine Art der Nutzung	Darstellung im rechtswirksamen FNP (im Jahr 1998 genehmigt, Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004)		Veränderung der Flächenanteile gem. vorliegender 7. Änderung des FNP	
Fläche für Wald	36.939 m ²	70 %	26.796 m ²	51 %
Sondergebiet Rehabilitation	--	0 %	22.526 m ²	43 %
Wohnbaufläche	--	0 %	3.217 m ²	6 %
nicht überplante Fläche	15.600 m ²	30 %	--	0 %
Gesamt	52.539 m ²	100 %	52.539 m ²	100 %

Insgesamt bleiben 11.196 m² der als Wald dargestellten Fläche unverändert. Dabei handelt es sich um die Fläche im Übergangsbereich zwischen der neu als Sondergebiet darzustellenden Fläche sowie der im alten FNP weiß dargestellten, nicht überplanten Fläche.

V Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung

10. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2017. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein Vorentwurf der Planzeichnung sowie des Erläuterungsberichts.

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.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine (nicht abschließende) Übersicht über die beteiligten Stellen sowie die vorgebrachten wesentlichen Einwände oder Anregungen zum Verfahren:

Tabelle 1: (nicht abschließende) Übersicht über die wesentlichen Inhalte der TÖB-Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Stadt Altlandsberg	- keine Stellungnahme eingegangen -
2	Amt Märkische Schweiz	Keine Einwände.
3	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	- keine Stellungnahme eingegangen -
4	Gemeinde Petershagen-Eggersdorf	Keine Einwände.
5	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ref. GL 6	Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.
6	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Landeseisenbahnaufsicht	Keine Einwände.
7	Regionale Planungsgesellschaft Oderland-Spree	Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.
8	Landkreis Märkisch-Oderland	<i>Amt für Landwirtschaft und Umwelt:</i> Keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen vorhanden <i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i> Ggf. ist mit Bodendenkmalen zu rechnen <i>Technische Bauaufsicht:</i> Empfehlung, die weiße Fläche miteinzubeziehen <i>UNB:</i> Berücksichtigung des LSG, Artenschutzrechtliche Anforderungen, Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich <i>Straßenverkehrsamt:</i> Keine Einwände

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
		<i>Untere Wasserbehörde:</i> Keine wesentlichen Einwände, aber Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes erforderlich <i>Wirtschaftsamt:</i> Positive Bewertung der Planung <i>Bauordnungsamt:</i> Keine Einwände <i>untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</i> Keine Einwände
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Betriebsteil Müllrose Obf. Strausberg	Planung erfordert eine Waldumwandlung (§ 8 LWaldG Bbg), erforderlicher Kompensationsfaktor liegt bei 1:2
10	Landesbetrieb für Straßenwesen Frankfurt (Oder)	Keine Einwände.
11	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	- keine Stellungnahme eingegangen -
12	Landesamt für Umwelt	<i>Immissionsschutz:</i> Hinweis zur Anwendung der DIN 18005 <i>Wasserwirtschaft:</i> keine Einwände bei Wahrung von Abstandsräumen zur Uferlinie
13	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	- keine Stellungnahme eingegangen -
14	Landesamt für Bauen und Verkehr	Keine Einwände.
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Keine Einwände.
16	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	Keine Äußerung.
17	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	Keine Bedenken.
18	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	- keine Stellungnahme eingegangen -
19	Wasserverband Strausberg-Erkner	Wassertechnische Anbindung des Grundstücks ist möglich
20	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland	Übermittlung von Hinweisen zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung
21	Stadtwerke Strausberg GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
22	Flugplatz Strausberg GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
23	Strausberger Eisenbahn GmbH	Keine Bedenken.
24	Busverkehr Märkisch-Oderland GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
25	DB Services Immobilien GmbH	Keine Betroffenheit.
26	Deutsche Telekom AG	Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
27	EWE Netz GmbH	Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH vorhanden

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
28	E.ON edis AG	Versorgungsleitungen der E.DIS AG und SSG vorhanden
29	WINGAS TRANSPORT GmbH	Keine Betroffenheit.
30	GDMcom mbH	Keine Einwände
31	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	Keine Einwände.
32	Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.
33	Handwerkskammer FF/O	- keine Stellungnahme eingegangen -
34	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Geschäftsfeld Standortpolitik, Innovation und Umwelt	Keine Betroffenheit.
35	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Belange nicht berührt.
36	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	Belange nicht berührt.
37	BVS Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben	- keine Stellungnahme eingegangen -
38	TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
39	Evangelische Kirche Berlin – Brandenburg – schlesische Oberlausitz	- keine Stellungnahme eingegangen -
40	Katholische Kirchengemeinde St. Hubertus	- keine Stellungnahme eingegangen -
41	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW), Infra. I 3	Keine Einwände.
42	Naturpark Märkische Schweiz	- keine Stellungnahme eingegangen -
43	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Bedenken aufgrund der Lage im LSG, Nennung von Standortalternativen, Bedenken aufgrund der Lage im WSG, Bedenken aufgrund von Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insgesamt wird die Planung abgelehnt.
44	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB)	Keine Einwände.

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 Straussees 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 vorliegenden Begründung „Schlussabwägung“.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 21.02.2017 im Rahmen einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung sowie durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 22.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden. Über die frühzeitige Beteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Strausberg vom 11.02.2017 informiert.

Im Rahmen des Beteiligungszeitraums wurden insgesamt 16 einzelne Stellungnahmen abgegeben; davon wurde eine Stellungnahme (B 16) mit einer Unterschriftenliste versehen. Einige Bürger gaben zudem mehrere Stellungnahmen ab.

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.

Hierzu sei zusammenfassend folgendes ausgeführt:

Das im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) festgelegte Ziel Z 4.2 fordert, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind (vgl. Kapitel 5.1). Daher ist es erforderlich, das Sondergebiet unmittelbar an den Ortsteil Jenseits des Sees anzugliedern. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 04.09.2017 auf erneute Anfrage durch die Stadtverwaltung mitgeteilt, dass eine Ausweisung und Festsetzung eines 50 m breiten Waldstreifens zwischen vorhandener und künftiger Bebauung im deutlichen Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung Z 4.2 LEP B-B stehen würde. Die Stadt Strausberg muss die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachten und hat hierbei keinen Abwägungs- oder Ermessensspielraum. Daher kann dem Wunsch der Bürger, das geplante Sondergebiet von der Wohnbaufläche abzurücken, nicht gefolgt werden. Folglich ist auch das Gelände der benachbarten Ruine, südlich des Turmgestells, grundsätzlich ungeeignet. Denn diese Fläche schließt nicht an die vorhandene Siedlungsfläche an. Im Sinne der Eingriffsvermeidung soll das Baugrundstück zudem nicht größer als erforderlich festgesetzt werden.

Zudem werden u.a. folgende Bedenken vorgetragen:

- Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet,
- Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet,
- Zerstörung von Wald und der Bauminselfen im Amselweg,
- Auswirkungen auf den Pegelstand des Straussees,
- 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 Straussees im Umweltbericht,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages und Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. „CEF-Maßnahmen“²⁴.

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.

10.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2017. Die angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis einschließlich 01.02.2018 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildeten der Entwurf der Planzeichnung (Stand 13.12.2017), der Entwurf der Begründung sowie der dazugehörige Umweltbericht. Zu den ebenfalls bereitgestellten umweltbezogenen Informationen gehören: Grünordnungsplan (Stand 08.12.2007), Artenschutzfachbeitrag (Dezember 2017), Vorkommen von Fledermäusen an Abrissgebäuden (März 2017), Brutvogelkartierung (2017), Schallgutachten (10.10.2017), Geotechnischer Bericht (11.10.2017), Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Von den 44 beteiligten TÖB gaben insgesamt 29 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine (nicht abschließende) Übersicht über die beteiligten Stellen sowie die vorgebrachten wesentlichen Einwände oder Anregungen zum Verfahren:

Tabelle 2: (nicht abschließende) Übersicht über die wesentlichen TÖB-Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ref. GL 6	Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen; die Grundsätze der Planung wurden ausreichend Berücksichtigt Hinweis auf den neuen 2. Entwurf des LEP HR
2	Landkreis Märkisch-Oderland	uAWB/uB: Keine Einwände. Wirtschaftsamt: Keine Bedenken. UNB: Hinweis auf die erforderliche Befreiungsentscheidung zum LSG; die Beurteilung

²⁴ continuous ecological functionality-measures

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
		erfolgt wenn die Entwurfsunterlagen zum B-Plan vorliegen <i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i> Hinweis auf Archäologischen Fundplatz <i>Untere Wasserbehörde:</i> Hinweis auf das WSG und die erforderliche Befreiung <i>Bauordnungsamt:</i> Keine Einwände.
3	Landesbetrieb Straßenwesen	Keine Einwände
4	Landesamt für Umwelt	Abteilung Immissionsschutz: Keine Bedenken; der schalltechnischen Untersuchung wird gefolgt Abteilung Wasserwirtschaft: Hinweis auf Sicherheitsbestimmung zur Vermeidung wassergefährdeter Kontaminationen während Baumaßnahmen
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	Keine Bedenken.
6	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Keine Betroffenheit
7	Wasserverband Strausberg-Erkner	Verweis auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
8	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland	Verweis auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
9	Stadtwerke Strausberg	Keine Einwände.
10	Flugplatz Strausberg GmbH	Keine Einwände.
11	Deutsche Telekom AG	Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsleitungen.
12	GASCADE Gastransport GmbH	Keine Betroffenheit.
13	Zentraldienst der Polizei Brandenburg	Keine Einwände.
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Belange nicht berührt.
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW), Infra. I 3	Keine Einwände.
16	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Ablehnung der Planung aus u.a. folgenden Gründen: Lage im LSG, Immissionsbelastungen, ÖPNV-Erschließung
17	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Keine Einwände
18	50Hertz Transmission GmbH	Keine Betroffenheit
19	Stadt Altlandsberg	- keine Stellungnahme eingegangen -
20	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	- keine Stellungnahme eingegangen -
21	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	- keine Stellungnahme eingegangen -
22	Landesbetrieb Forst Brandenburg	- keine Stellungnahme eingegangen -
23	Landesamt für Ländliche Entwicklung,	- keine Stellungnahme eingegangen -

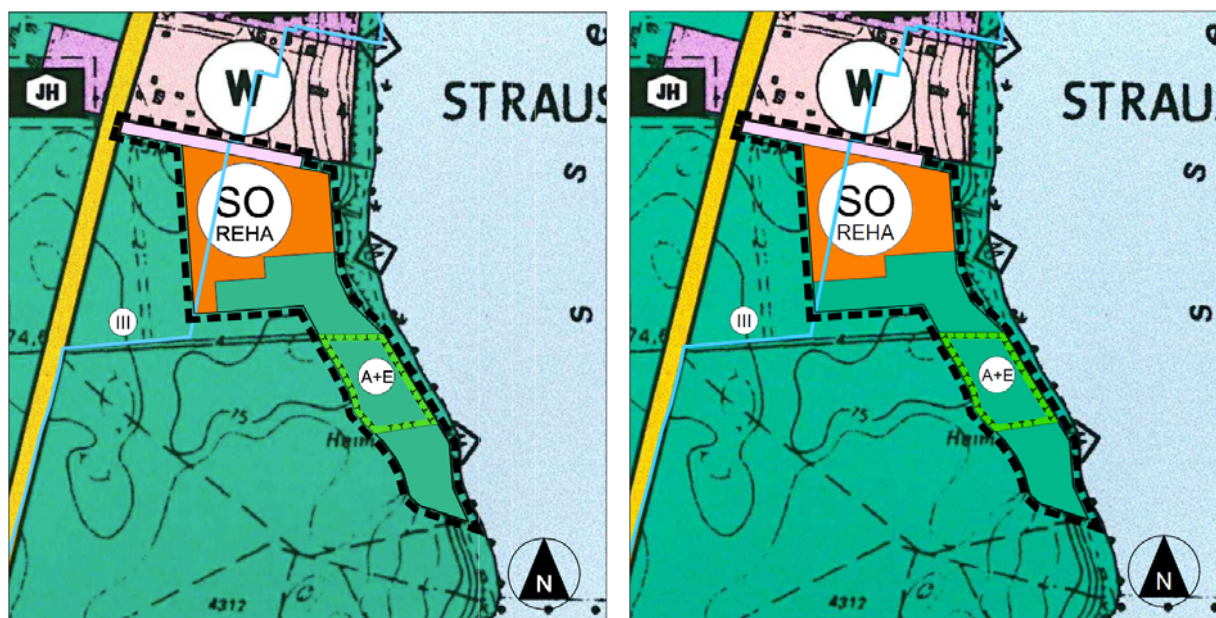
Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	Landwirtschaft und Flurneuordnung	
24	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit - Regionalbereich Ost, DO Ebw	- keine Stellungnahme eingegangen -
25	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	- keine Stellungnahme eingegangen -
26	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege	- keine Stellungnahme eingegangen -
27	mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
28	EWE Netz GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
29	E.ON edis AG	- keine Stellungnahme eingegangen -
30	TLG Immobilien AG	- keine Stellungnahme eingegangen -
31	Evangelische Kirche Berlin – Brandenburg – schlesische Oberlausitz	- keine Stellungnahme eingegangen -
32	Katholische Kirchengemeinde St. Hubertus	- keine Stellungnahme eingegangen -
33	Naturpark Märkische Schweiz	- keine Stellungnahme eingegangen -
34	Amt Märkische Schweiz	Belange nicht betroffen
35	Gemeinde Petershagen/Eggersdorf	Belange nicht berührt.
36	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung – Landeseisenbahnaufsicht	Belange nicht berührt.
37	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Keine Äußerung.
38	Strausberger Eisenbahn	Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.
39	Sport- und Erholungspark Strausberg	Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.
40	GDMcom mbH	Keine Einwände.
41	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	Keine Einwände.
42	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)	Keine Einwände.
43	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (IHK),	Keine Einwände.
44	BVS Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben	Belange nicht berührt.

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. Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsprotokoll zur förmlichen Beteiligung sowie aus dem letzten Kapitel der Begründung „Schlussabwägung“.

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.

Aus eigener Sachkenntnis und zur Harmonisierung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ wurde nach Abschluss der förmlichen Behördenbeteiligung eine Änderung der Planzeichnung vorgenommen: Die Sondergebietsfläche wurde um etwa 1.000 m² zu Gunsten von Flächen für Wald verkleinert. Grund für diese Anpassung der Darstellungen waren geänderte Planungen des Vorhabenträgers. Ursprünglich sollte südlich an das im B-Plan Nr. 59/17 dargestellte Sondergebiet ein Sportplatz errichtet werden. Diese Sportplatzfläche wurde im FNP-Entwurf (Stand 13.12.2017) der SO-Fläche zugeordnet. Der vorgesehene Sportplatz entfällt an dieser Stelle, sodass dieser Bereich im FNP künftig nicht mehr als „Sondergebiet“ sondern als „Flächen für Wald“ dargestellt wird.

Die Änderung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Darstellung im Entwurf zur förmlichen TÖB-Beteiligung (Stand 13.12.2017)

geänderte Darstellung des Entwurfs zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (Stand März 2018)

Mit Schreiben vom 04.05.2018 wurden die TÖB 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.

Darüber hinaus teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass hinsichtlich Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG eine Befreiungslage hergestellt werden kann. Im Rahmen der Bauantragsstellung sind die nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) benannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nachzuweisen. Voraussetzung ist, dass die Sicherung der ökologischen Funktionen der mit dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sowie die

Vollkompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft nachgewiesen werden. Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Einzelheiten sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ zu entnehmen.

Die Stellungnahmen mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Wie der Plangeber mit den vorgetragenen Punkten umgegangen ist, kann im Einzelnen der Tabelle zum Abwägungsbeschluss, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, entnommen werden. Zudem sind die Abwägungsgedanken und -gründe dem Kapitel 13 Schlussabwägung der Begründung in zusammengefasster Form zu entnehmen.

10.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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. Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, Gutachten, Vermerke und Fachplanung wurden ebenfalls zur Verfügung gestellt:

- eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Verfahren 7. Änderung FNP und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“
- goritzka akustik: Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm, zu den gewerblichen Geräuschemissionen der Kindernachsorgeklinik sowie den maßgeblichen Außenlärmpegel an der geplanten Kindernachsorgeklinik (vom 10.10.2017)
- goritzka akustik: Schallimmissionsprognose zu den schalltechnischen Auswirkungen des Ausbaus des Amselweges in Bezug auf die 16. BImSchV (04.01.2018)
- goritzka akustik: Nachricht zur Schallimmissionsprognose: Prognose des maßgeblichen Außenlärmpegels (vom 18.01.2018)
- IfV: Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV über den Amselweg mit Verkehrsprognose (Februar 2018)
- Plan und Recht GmbH: Vermerk vom April 2018 zu Ergebnisse der vorhabenbezogenen Lärmprognosen bei veränderten Prognosezahlen zum Verkehrsaufkommen auf dem Amselweg
- Plan und Recht GmbH: Vermerk vom März 2018 über mögliche Beeinträchtigungen der Kindernachsorgeklinik durch Lärmbelastungen aufgrund von Freiluft-Kulturveranstaltungen auf dem Straussee oder im Kulturpark Strausberg
- planland: Grünordnungsplan mit der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vom 16.03.2018)
- planland: Artenschutzfachbeitrag mit faunistischen Untersuchungen (Dezember 2018)
- planland: Vorkommen von Fledermäusen an Abrissgebäuden (März 2017)
- Dr. Marx Ingenieure GmbH: Geotechnischer Bericht (11.10.2017)
- Stadtverwaltung Strausberg: Standortalternativenprüfung (31.07.2017)
- Hübner Ingenieure: Lageplan zum grundhaften Ausbau des Amselwegs, Entwurfsplanung (Stand: 30.01.2018)

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Strausberg vom 12.05.2018 (Jahrgang 27 - Nr. 4/2018) und ergänzend dazu über die Homepage der Stadt von der Auslegung informiert. Insgesamt [wurden acht Stellungnahmen von Bürgerinnen und](#)

Bürgern abgegeben. Alle Absender hatten sich auch schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert.

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.

Wie auch bei den Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann dem umfangreichen Protokoll zum Abwägungsbeschluss im Einzelnen entnommen werden, wie mit den Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit umgegangen worden ist.

11. Schlussabwägung

Am westlichen Ufer des Straussees, südlich angrenzend an die Wohnsiedlung „Jenseits des Sees“ soll auf einem bewaldeten Grundstück mit einer Größe von ca. 3,34 ha eine Kindernachsorgeklinik errichtet werden. Das besondere Behandlungskonzept der Kindernachsorgeklinik bietet eine familienorientierte Rehabilitation für krebs- und herzkranken Kinder an, bei dem die gesamte Familie mit einbezogen wird. Der Standort ist aufgrund seiner besonderen Erholungsfunktion besonders für die Errichtung dieser Einrichtung geeignet. Dies belegt eine umfassende Standortalternativenprüfung, bei der insgesamt 16 Alternativstandorte im Umkreis geprüft wurden.

Die Stadt Strausberg unterstützt dieses Vorhaben und beschloss daher am 26.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindernachsorgeklinik zu schaffen und eine geordnete Erschließung des Vorhabens zu sichern.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird vorliegend der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg geändert (7. FNP-Änderung). Die zuvor als Wald dargestellte Fläche wird künftig als Sondergebiet „Rehabilitation“ dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 09.02.2017 mitgeteilt, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind. Die Bauleitplanverfahren sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

In den räumlichen Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung werden auch die Fläche des brachgefallenen Kinderferienlagers sowie des privaten Wohngrundstücks einbezogen. Für diese Fläche trifft der Flächennutzungsplan bislang keine Darstellungen zur Nutzungsart. Das wird durch die 7. FNP-Änderung angepasst; die „weißen Flächen“ werden künftig als Fläche für Wald dargestellt. Das Areal des ehemaligen Kinderferienlagers soll dabei als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Kindernachsorgeklinik verursachten Eingriff fungieren, daher wird dieser Bereich überlagernd als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Darüber hinaus ist es erforderlich, die Verkehrsfläche des Amselwegs, die 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.

Da das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ liegt, ist im Baugenehmigungsverfahren die Beantragung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig, wofür gemäß Erlass des

Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22.09.2017 die untere Naturschutzbehörde zuständig ist. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ist zu klären, ob die Erteilung dieser Befreiung grundsätzlich möglich erscheint, um von einer Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans ausgehen zu können. Aufgrund der Abstimmungen im Planverfahren kann davon ausgegangen werden, dass in eine Befreiungslage hineingeplant wird. Dies hat die UNB zuletzt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung festgestellt.

Das Plangebiet liegt zudem zum Teil innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Strausberg - Spitzmühle-Ost“. Auch hier wird aufgrund vorangegangener Abstimmungen davon ausgegangen, dass in eine Befreiungslage geplant wird. Für die Befreiung von den Verboten nach WHG wurde mit Schreiben von 16.08.2018 noch vor Beschlussfassung eine Befreiung beantragt.

Da die Flächen im Plangebiet bislang als Wald gemäß LWaldG einzustufen sind, ist für die Realisierung der Planung eine Waldumwandlung erforderlich. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ wird gemäß § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG waldderechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung entfällt.

Das dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rehabilitation grenzt unmittelbar an den südlich der Wohnsiedlung Jenseits des Sees gelegenen Amselweg. Dies ist erforderlich, um dem Ziel der Raumordnung Z 4.2 LEP B-B, wonach neue Siedlungsgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, zu entsprechen. Daher kann dem während der Beteiligung vorgebrachten Bürgerwünschen, einen 50 m breiten Waldstreifen zwischen vorhandener und künftiger Bebauung auszuweisen, nicht Folge geleistet werden. Im Sinne der Eingriffsvermeidung soll das Baugrundstück zudem nicht größer als erforderlich festgesetzt werden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4c BauGB und § 6 / 6a BauGB mit Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt. Um den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen, wurde im Frühjahr 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 21.02.2017 über die Planung informiert, zudem wurde der Vorentwurf der Planunterlagen öffentlich ausgelegt, mit der Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise flossen in die weitere Entwurfserarbeitung ein. Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet vom Ufer abgerückt, sodass i.S.d. § 61 BNatSchG die im parallel aufgestellten Bebauungsplan geplanten Gebäude einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferkante des Straussees einhalten. Zudem wurden Gutachten beauftragt (Schallgutachten, Artenschutzfachbeitrag, Grünordnungsplan), der Umweltbericht erstellt sowie die Begründung in mehreren Punkten fortgeschrieben.

Im Dezember 2017 bis Januar 2018 fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt. Aus der Beteiligung ergab sich keine Änderung der Planunterlagen. Aus eigener Sachkenntnis und zur Harmonisierung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ wurde nach Abschluss der förmlichen Behördenbeteiligung eine Änderung der Planzeichnung vorgenommen: Die Sondergebietsfläche wurde um etwa 1.000 m² zu Gunsten von Flächen für Wald verkleinert.

Nach Fortschreibung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung wurde im Mai / Juni 2018 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Auch die TÖB bekamen die Möglichkeit sich zur nachträglichen Änderung der Sondergebietsfläche zu äußern. Aus der förmlichen Beteiligung ergab sich kein Bedarf zur materiellen Anpassung der Planunterlagen. Die Begründung wurde in mehreren Punkten fortgeschrieben.

Bedenken und ablehnende Stellungnahmen wurden im Rahmen der beiden Beteiligungsschritte vom Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände und von einzelnen Bürgern vorgetragen. Die Stellungnahmen überschneiden sich inhaltlich und wiederholten die vorgebrachten Bedenken. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise (kursive Textpassagen), denen nach Abwägung nicht oder nicht in vollem Umfang Folge geleistet wurde, werden im Folgenden unter Angabe der Gründe wiedergegeben:

1. Der seitens einiger Anwohner vorgebrachten Forderung, einen Waldstreifen zwischen Siedlung und Klinik zu belassen, wurde, wie eingangs bereits begründet, nicht gefolgt. Auch konnten die wiederholten Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung insgesamt mit den Vorgaben von LSG, WSG und Landesplanung entkräftet werden.
2. *Die Schlussfolgerung des Landesbüros, das Planvorhaben sei nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz unzulässig, weil zumutbare Alternativen bestünden und somit die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeidbar wären, musste zurückgewiesen werden.*

Grundsätzlich gilt, dass § 15 BNatSchG bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden ist. Das ist hier der Fall: Das Planvorhaben soll auf der Grundlage des B-Plans Nr. 59/17 realisiert werden. Dementsprechend ist der Grundgedanke des § 15 BNatSchG - Eingriffsvermeidung – lediglich sinngemäß in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG nicht um die Vermeidung des Eingriffs handelt, also des Vorhabens an sich, sondern um dessen Wirkung.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG lautet:

„¹Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ²Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. ³Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Die Formulierung „am gleichen Ort“ soll zum Ausdruck bringen, dass das Vermeidungsgebot im Sinne der Vorschrift auf die Prüfung von schonenderen Ausführungsvarianten am in Rede stehenden Standort des Vorhabens abzielt. Nur insoweit verlangt das Vermeidungsgebot die Erstellung von Planungsalternativen. Das ist hier erfolgt. Im Ergebnis wird am gewählten Standort die umweltschonendste Variante zur Realisierung des Vorhabens gewählt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf das notwendige Maß reduziert. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine enge Abgrenzung der dargestellten Bauflächen; diese werden auf ein für das Vorhaben erforderliche Mindestmaß reduziert. Zugleich werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert. Weitergehende Regelungen und Maßnahmen trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59/17.

Davon zu unterscheiden ist die – zu Recht aufgeworfene Frage – der Auswahl des Standortes. Die Variantenprüfung des Standortes ist Teil der planerischen Abwägung und nach den für diese geltenden Grundsätzen durchzuführen. Das dabei gefundene Ergebnis unterliegt dann nicht mehr erneut der Vermeidungspflicht des § 15 Absatz 1 BNatSchG.

Im Rahmen der für das Planvorhaben „Kindernachsorgeklinik“ durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden insgesamt 16 Standorte betrachtet. Im Ergebnis hat sich der Standort in Strausberg als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt. Insbesondere die Erholungsfunktion der Umgebung spielt für die besonderen Anforderungen einer Rehabilitationseinrichtung für krebskranke Kinder eine entscheidende Rolle.

Der Standort in Strausberg am Amselweg erfüllt die für das Vorhaben erforderlichen harten und weichen Rahmenbedingungen als einziger Standort in der erforderlichen Art und Weise. Keiner der anderen geprüften Standorte erfüllte die relevanten Kriterien im gleichen Maße. Einzelheiten sind der Standortalternativenprüfung zu entnehmen, die in der Anlage der Begründung zusammen gefasst ist. Das vollständige Dokument wurde zudem als umweltbezogene Information öffentlich ausgelegt und ist damit Bestandteil der Verfahrensakte.

Gegen das Abwägungsgebot bei der Standortwahl wiederum würde nur ein Verstoß vorliegen, wenn das Ziel des Vorhabens ohne Aufopferung anderer Interessen mit geringerem Nachteil für Natur und Landschaft an anderer Stelle zu verwirklichen wäre. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

3. *Es wurde die Kritik geäußert, dass das Vorhabengebiet nicht ausreichend erschlossen wäre. Es bestünde auch keine ausreichende Anbindung an den ÖPNV. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände; Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)*

Der Einwand kann entkräftet werden: Das Vorhabengebiet wird durch den Amselweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße. Am Ufer des Straussees befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der Uferwanderweg, der bis ins Stadtzentrum führt. Die Personenfähre über den Straussee verbindet das Vorhabengebiet im Sommer im 30 min Takt mit der Strausberger Altstadt. Die S-Bahnlinie S 5 verbindet darüber hinaus die Stadt Strausberg mit Berlin. Über die bestehende ÖPNV-Anbindung hinaus bemüht sich der private Vorhabenträger über die Einrichtung eines Busverkehrs; der Haltepunkt soll auch dem benachbarten Seniorenwohnheim zugutekommen. Zudem wird die Klinik einen Shuttle-Bus anbieten, der neben Ausflugs- und Einkaufsfahrten die Patienten auch zur An- und Abreise zum Strausberger Bahnhof fährt. Damit kann insgesamt eine gute Anbindung des Standortes gewährleistet werden.

4. *Es wird vorgetragen, dass der Standort aufgrund zu hoher Immissionsbelastungen durch die Landstraße L23 oder durch Freiluftveranstaltungen in der Strausberger Altstadt für die Ansiedlung einer Kindernachsorgeklinik ungeeignet sei. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände; Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)*

Der Einwand, dass der Standort aufgrund zu hoher Lärmbelastungen für die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik ungeeignet sei, kann entkräftet werden. Die vorliegenden Lärmgutachten zeigen nur eine begrenzte Lärmbelastung des Standortes. Nach Rücksprache mit dem Lärmgutachter können auch die Bedenken bezüglich Lärmbelastungen durch Kulturveranstaltungen entkräftet werden. Es gibt nur in einem

zeitlich begrenzten Jahresabschnitt Freiluftveranstaltungen. Diese finden unter Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Vorschriften statt.

- Die Mehrzahl der Veranstaltungen findet im Tageszeitraum statt; sie enden vor Beginn der Nachtruhe um 22 Uhr.
- Veranstaltungen, die über den Beginn der Nachtruhe hinaus andauern, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 10 LImSchG durch die Verwaltung. Im Rahmen der gesetzlichen und ordnungsbehördlichen Bestimmungen werden entsprechende Genehmigungen erteilt.
- Veranstaltungen, die einer Ausnahmegenehmigung bedürfen, sind auf maximal zehn Veranstaltungen je Kalenderjahr begrenzt; sie dürfen nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind einschlägig; diese beugen schädlichen Lärmeinwirkungen vor.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes von den Veranstaltungsorten sind erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen; das lassen die näher liegenden schutzwürdigen Nutzungen schlussfolgern.

Fragen der Immissionsbelastung sind im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans zu klären. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss lediglich sichergestellt sein, dass die dargestellte Baugebietskategorie – Sondergebiet Rehabilitation – im Hinblick auf ihre Lage im Stadtgebiet grundsätzlich abwägungsgerecht ist. Es muss sichergestellt sein, dass sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan entwickeln lässt, der eine entsprechende sensible Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Darstellung des Sondergebietes wäre ausgeschlossen, wenn absehbar ist, dass der Standort erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt ist, die der Verwirklichung einer Kliniknutzung grundsätzlich entgegenstehen würden – z. Bsp. Lage neben einem immissionsreichen Industriegebiet. Das ist hier jedoch nicht der Fall; das Sondergebiet grenzt an eine Wohnbaufläche, von der keine erheblichen Immissionsbelastungen ausgehen können. Auf mögliche Immissionsbelastungen von der nahegelegenen Landesstraße kann in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Planumsetzung reagiert werden. Das ist hier nachweislich möglich, daher ist die Darstellung des FNP abwägungsgerecht.

5. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Klinik zu hohen Abgasbelastungen durch die Landesstraße ausgesetzt wird. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände)

Nach erster Einschätzung können Abgasbelastungen ausgeschlossen werden. Der zwischen dem Klinikgebiet und der Landesstraße liegende, mindestens 70 m breite Waldstreifen stellt einen wirksamen Puffer dar. Weiterhin sollen die schutzwürdigen Nutzungen der Klinik von der Straßenseite abgewandt angelegt und zudem durch vorgelagerte Wirtschaftsgebäude abgeschirmt werden. Auch die Immissionsschutzbehörde, LfU hat auf gezielte Nachfrage keine Bedenken im Hinblick auf Luftschadstoffbelastungen geäußert. Der Darstellung des Sondergebietes stehen keine Belange des Immissionsschutzes entgegen.

6. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Charakters von Wohnnutzung und Kliniknutzung wurde ein Mindestabstand zwischen den Baugebieten gefordert. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Einwand wird zurückgewiesen. Grundsätzlich gilt, dass lärmempfindliche Gebiete von störintensiven Gebieten getrennt oder zumindest abgeschirmt sein sollen. Sowohl bei der Wohnnutzung der Siedlung „Jenseits des Sees“ als auch bei der geplanten Kindernachsorgeklinik handelt es sich um lärmempfindliche Gebiete. Von der Kindernachsorgeklinik gehen keine Lärmemissionen aus, die das angrenzende Wohngebiet unzumutbar beeinträchtigen. Laut den Aussagen der schalltechnischen Gutachten sind die Beurteilungspegel, die vom Klinikbetrieb ausgehen nur sehr gering und liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Wohngebiete. Andersherum beeinträchtigt das Wohnen den Klinikstandort nicht. Im Ergebnis kann das Nebeneinander von Wohnen und Kindernachsorgeklinik als verträglich beurteilt werden.

7. Es wird befürchtet, dass die Sicherung von Waldflächen auf dem Klinikareal zu instabilen Waldresten führt. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände)

Die Befürchtung, die Sicherung von Waldflächen auf und im Umfeld des Vorhabens würde zu instabilen Waldresten führen, kann entkräftet werden. Die zu erhaltenden Waldflächen auf dem Betriebsgrundstück der Klinik werden bereits auf FNP-Ebene als Flächen für Wald dargestellt, auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 werden die zu erhaltenden Waldflächen durch rechtsverbindliche Festsetzung gesichert. Diese gemäß B-Planfestsetzung teilweise aufzuwertenden Waldflächen bleiben im Zusammenhang mit dem anliegenden übrigen Waldgebiet bestehen. Die Entstehung instabiler Waldreste ist daher nicht zu befürchten.

8. Es wird vorgebracht, dass aufgrund der Waldlage eine erhöhte Gefährdung von Personen auf dem Klinikgelände besteht. Es wird eine Prüfung gefordert, in wie weit Maßnahmen der Verkehrssicherung durchgeführt werden müssen oder ob hierfür auch Waldumwandlung mit Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Einwand, aufgrund der Waldlage bestünde eine erhöhte Gefährdung von Personen (z.B. bei Sturm oder durch herabfallende Äste), kann entkräftet werden. Auch der Einwand, dass ggf. erforderliche Maßnahmen der Verkehrssicherung als Waldumwandlungen zu beurteilen wären, die gemäß LWaldG zu kompensieren wären, kann zurückgewiesen werden: Die Darstellung von Maßnahmen der Verkehrssicherung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Grundsätzlich besteht eine Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers, diese ist jedoch zweckgemäß begrenzt. § 14 LWaldG regelt Fragen der Haftung im Wald; so ist eine Haftung des Waldbesitzers für walddtypische Gefahren ausgeschlossen (ausführlich dazu Urteil des Bundesgerichtshof (BGH) vom 02.10.2012, Az.: VI ZR 311/11. Im vorliegenden Fall gilt: Der Klinikbetreiber wird auf dem Klinikareal mit eigenen Waldanteilen für die erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen sorgen, um die Sicherheit von Patienten, Personal und Besuchern sicherstellen zu können. Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg; Hier ist die Stadtforst nach Maßgabe der Regelungen im LWaldG zuständig. Mit der unteren Forstbehörde wurde auch erörtert, ob ein zusätzlicher „Waldabstand“ zwischen dem Baugebiet mit seinen baulichen Anlagen und den angrenzenden städtischen Waldflächen erforderlich sei, der dementsprechend mit in die Eingriffsbilanzierung aufzunehmen wäre. Nach Auskunft der unteren Forstbehörde sind keine Abstandsflächen zwischen dem Baugebiet und dem anliegenden Wald erforderlich. Dementsprechend ergab sich kein gesonderter Kompensationsbedarf für anliegende Waldbereiche. Übliche Pflege- und Sicherungsmaßnahmen im Wald und an Waldrändern sind nach den Maßstäben der

ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zulässig, sie gelten nicht als Waldumwandlung und sind nicht kompensationspflichtig.

Die Abwägung zu allen einzelnen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsschritte eingingen, kann den Abwägungsprotokollen, welche Bestandteil der Verfahrensakte sind, entnommen werden.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab im Übrigen keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern. Damit konnte die Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan vorbereitet werden. Der Feststellungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

VI Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

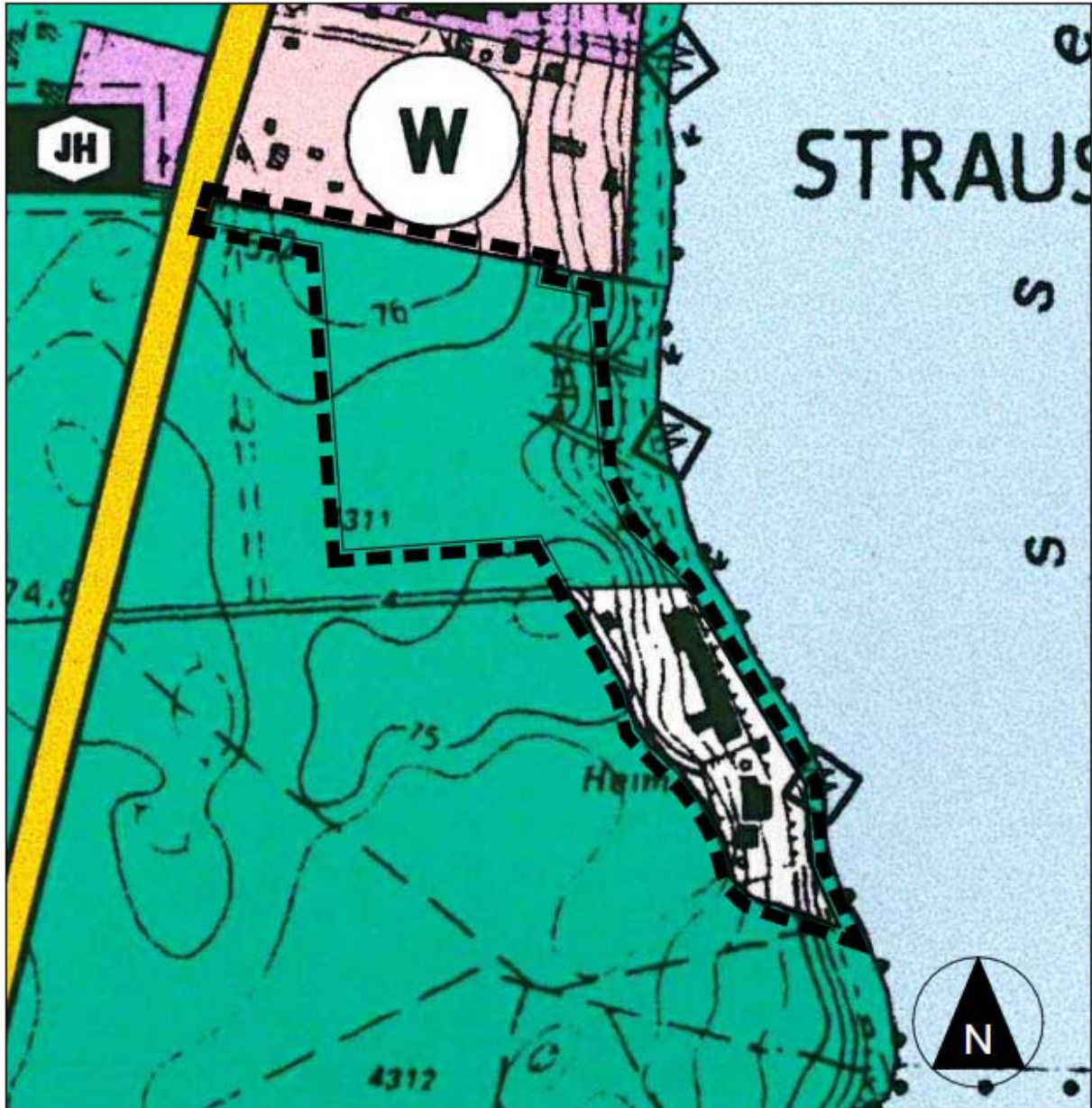
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

VII Anlagen

12. Planausschnitt des bisher wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



13. Planausschnitt der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



14. Standortalternativenprüfung

Der Vorhabenträger hat für das Vorhaben Kindernachsorgeklinik eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt, um den am besten geeigneten Standort zu finden. Die Standortalternativenprüfung war nicht nur auf die Stadt Strausberg begrenzt, sondern bezog sich auf einen Umkreis von 50 km um den derzeitigen Klinikstandort in Bernau. Der bisherige Standort in der Bernauer Waldsiedlung muss geschlossen werden; er entspricht nicht mehr den aktuellen medizinischen Anforderungen. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten wurde zum 31.12.2018 gekündigt. Eine Standortverlagerung ist daher unumgänglich. Die ausführliche Standortalternativenprüfung ist der Verfahrensakte zu entnehmen. Sie wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung als umweltbezogene

Information zur Verfügung gestellt. Nachfolgend werden die Standortkriterien und die Ergebnisse der einzelnen beurteilten Standorte zusammengefasst.

Folgende Standortkriterien spielten bei der Alternativenprüfung für einen neuen Klinikstandort eine Rolle:

Lage des Grundstücks

- Exponierte Lage in Brandenburg mit Hauptstadtnähe
Ist notwendig, um die Erreichbarkeit der Klinik von Spezialisten aus Berlin sicherzustellen.
- Umkreis von 50 km zum derzeitigen Standort in Bernau
Das ausgebildete und bereits tätige Fachpersonal soll auch am neuen Standort beschäftigt werden können. Der komplette Neuaufbau des Personals soll damit vermieden werden.
- Sehr gute Erholungsfunktion des Grundstücks
Dazu zählt insbesondere eine besondere natur- und landschaftsräumliche Lage, gute bio- und kleinklimatische Bedingungen, wie bspw. Wassernähe. Als unbedingt erforderlich werden eine ruhige und durchgrünte Atomsphäre und geringe Immissionsbelastungen für den Behandlungserfolg der Patienten angesehen. Städtische Lagen in Wohn- und Gewerbegebieten sind ungeeignet für den Therapieverlauf.

Nutzung

Der Standort darf sich derzeit nicht in Nutzung befinden. Sofern er genutzt wird, fällt er aus der Betrachtung heraus, da er für andere Entwicklungen nicht zur Verfügung steht.

Grundstücksanforderungen:

- Grundstücksgröße zwischen 3 – 3,5 ha
Für die optimale Entwicklung der Kindernachsorgeklinik wird ein Grundstück mit einer Fläche zwischen 3 – 3,5 ha benötigt. Kleinere Grundstücke ermöglichen i.d.R. keine ausreichende Erholungsfunktion und die Unterbringung der notwendigen Räumlichkeiten. Größere Grundstücke übersteigen den Bedarf der Kindernachsorgeklinik und können nicht wirtschaftlich betrieben werden.
- Grundfläche (GR): Ca. 9.000 m² GR notwendig
Für die Realisierung der notwendigen Räumlichkeiten wird eine GR von ca. 9.000 m² erforderlich, da die Räumlichkeiten auf dem Grundstück möglichst barrierefrei herzustellen sind. Daraus leitet sich eine notwendige Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 40.500 m² ab.
- Barrierefreiheit
Die innere Erschließung des Grundstücks muss Barrierefreiheit zulassen. Eine abschüssige Hanglage wird bspw. als ungünstig für die Herstellung der Barrierefreiheit erachtet und schränkt die Patienten unnötig in ihrer Bewegung ein.
- Eigentumsverhältnisse bzw. Verfügbarkeit des Grundstücks
Die Eigentumsverhältnisse müssen den Erwerb des Grundstücks zulassen. Dazu zählt auch der Erwerb zu einem vertretbaren Grundstückspreis.

Bebaubarkeit

- Bestandsgebäude
Für den Betrieb der Kindernachsorgeklinik ist es wichtig, den Patienten eine Behandlung ‚unter einem Dach‘ zu ermöglichen. In der Konsequenz muss sich die innere Erschließung vorhandener Bebauung nach den Vorgaben der Kindernachsorgeklinik umbauen und erweitern lassen. Das Raumkonzept erfordert bedarfsgerechte

medizinische und therapeutische Behandlungsräume, welche den Grunderkrankungen der Patienten gerecht wird. Zum derzeitigen Stand ist die Herstellung von ca. 45 Appartements (= 90 Betten) und 15 Einzelappartements für Jugendliche/Junge Erwachsene geplant. Der Beherbergungsbereich ist ebenfalls Teil der Kindernachsorgeklinik und innerhalb der Bebauung zu realisieren. Im Ergebnis muss auf dem Grundstück die Realisierung eines großräumigen zusammenhängenden Gebäudekomplexes möglich sein. Vorhandener Gebäudebestand wird aus dem Grund unflexiblen Raumnutzung und der zu erwartenden höheren Umbaukosten abgelehnt.

- Denkmalschutz

Ein unter Denkmalschutz stehender Standort benötigt eine tiefgreifendere Betrachtung, da Denkmalschutzaufgaben nicht mit dem Klinikbetrieb vereinbar sein könnten und der Realisierung entgegenstehen können.

Anschluss an die verkehrliche Infrastruktur

- Anschluss an den MIV

Es ist zu erwarten, dass der Großteil der Patienten mit dem eigenen PKW anreisen wird. Daher ist eine gute Verkehrsanbindung wichtig. Eine gute Verkehrsanbindung zeichnet sich durch ihre relative Nähe zu Autobahnen und wichtigen Bundesstraßen aus.

- ÖPNV-Anschluss

Für den Zeitraum der Behandlung erkunden die Patienten ihre neue Umgebung vornehmlich mit dem ÖPNV. Als vertretbarer Weg ins Ortszentrum wird ein Zeitrahmen von 30 min. erachtet. Es ist daher auf eine entsprechende Anbindung in den Ort zu achten.

Versorgung

- medizinische Versorgungsmöglichkeiten am Standort müssen vorhanden sein.

Ein Krankenhaus der Grundversorgung muss für die Versorgung von Notfällen im Stadtgebiet vorhanden sein.

- Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten

Den Patienten soll die Möglichkeit der unabhängigen Versorgung gegeben werden. Einkaufsmöglichkeiten sollen vom Standort aus in annehmbarer Entfernung erreichbar sein.

Planungsrechtliche Ausweisungen des Standortes

- Falls vorhanden: Aussagen zur FNP-Darstellung
- Vorhandensein eines B-Plans bzw. dessen Aufstellungsnotwendigkeit
- Weitere planungsrechtliche Beurteilung
(§ 34-Gebiet, Außenbereich etc.)

Umweltrelevante Belange / Natur- und Artenschutz

- Betroffenheit von Schutzgebieten

Z.B. Lage im Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet, Lage im Naturpark etc. welche der Planung entgegenstehen können.

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet

- Vorhandensein von Altlasten am Standort

Das Vorhandensein von Altlasten spricht prinzipiell gegen die Realisierung der Kindernachsorgeklinik, um die Patienten vor negativen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In der Stadt Strausberg selbst wurde neben dem Standort am Straussee mit dem ehemaligen Immaculata Pflegestift noch ein weiterer Standort in die Alternativenprüfung

einbezogen. Darüber hinaus wurden 14 weitere Standorte im Umfeld von Berlin geprüft. Sechs der insgesamt 16 geprüften Standorte stammen aus Alternativvorschlägen, auf die das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen hat. Nachfolgend werden die Beurteilungen der einzelnen Standorte zusammengefasst:

Stadt Buckow, Haus Wilhelmshöhe (Lindenstraße 10/11)

Der Standort ist aufgrund seiner relativ weit entfernten Lage von der Bundeshauptstadt Berlin nicht für die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik geeignet. Die Flächenverfügbarkeit am Standort überschreitet den Bedarf der Kindernachsorgeklinik um ein vielfaches. Außerdem erfordert die vorhandene Bebauung umfangreiche Umbaumaßnahmen. Die innere Gebäudeerschließung ist weitestgehend unbekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Erfordernisse der Kindernachsorgeklinik (KNK) nicht umfänglich abgedeckt werden können und Denkmalschutzaufgaben nicht mit den Anforderungen der KNK vereinbar sind. Die besondere Lage kann zu einem positiven Therapieverlauf beitragen, die sonstige Ausstattung am Ort insbesondere die geringe Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten mindern die selbstständige Lebensweise der Patienten jedoch, sodass in der Gesamtbetrachtung der Standort hinter dem favorisierten Standort in Strausberg zurück bleibt.

Stadt Buckow, FDGB Ferienobjekt (Bettenhaus am Weinbergsweg)

Der Standort entfällt aufgrund anderer Nutzungsvorstellungen der Gemeinde. Es ist beabsichtigt das Areal als Ferienhausgebiet zu entwickeln und den vorhandenen Gebäudebestand abzubauen. Als erster Schritt wurde dazu durch die Vertreter der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplans gefasst.

Stadt Strausberg, ehemaliges Immaculata - Pflegestift (Hennickendorfer Chaussee 2)

Der Standort befindet sich derzeit durch die Strausberger Jugendschule in Nutzung und scheidet daher aus der Betrachtung aus. Weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit zu gering für die Ansiedlung der Klinik bemessen und es ist mit starken Immissionsbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse Berlin-Küstrin zu rechnen. Die Betroffenheit der Fläche in überdurchschnittlich vielen Schutzgebieten wirkt sich ebenfalls nachteilig auf die Beurteilung aus. Daher wird von diesem Standort in der Gesamtbetrachtung abgesehen.

Gemeinde Wandlitz, ehemalige FDJ-Hochschule am Bogensee (Prenzlauer Straße 15, Am Bogensee)

Das Grundstück steht nur zur Pacht zur Verfügung. Zudem müssen alle Baulichkeiten in ein ganzheitliches Konzept integriert werden, was durch die Flächengröße und die vorhandenen baulichen Anlagen nicht möglich ist. Die starke Renovierungsbedürftigkeit der Gebäude ist ebenfalls nicht für den wirtschaftlichen Betrieb der KNK zuträglich. In der Gesamtbetrachtung wird daher von der weiteren Untersuchung dieses Standortes abgesehen.

Stadt Berlin - Buch, ehemaliger Klinikstandort „Waldhaus“ (Zerpenicker Straße 2)

Durch die Lage in Berlin besitzt der Standort eine geringe Erholungsfunktion. Barrierefreiheit ist durch die Hanglage nicht herstellbar und damit ungeeignet für die Realisierung der Kindernachsorgeklinik. Zudem sind die zur Verfügung stehende Fläche und die vorhandenen Gebäude zu groß um sie wirtschaftlich betreiben zu können. In der Gesamtbetrachtung wird daher von der weiteren Untersuchung dieses Standortes abgesehen.

Stadt Berlin - Spandau, Ella-Kay-Kinder- und Jugendzentrum

Durch die Lage an einer Durchgangsstraße in Berlin bietet der Standort eine geringe Erholungsfunktion. Die Grundstücksgröße ist für den Betrieb der Kindernachsorgeklinik ganz

deutlich zu gering bemessen. In der Gesamtbetrachtung wird daher von der weiteren Untersuchung dieses Standortes abgesehen.

Stadt Bernau, OT Lobetal (zwischen Bonhoefferhaus und Waldkante, entlang eines Weges von Lobetal nach Ladeburg)

Der Standort weist eine leicht abschüssige Topografie auf, was die Herstellung der Barrierefreiheit für die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik erschwert. Der zwingend notwendige Krankenhausstandort befindet sich zudem in 7 km Entfernung zur Stadt Bernau. Dies wirkt sich negativ auf die Beurteilung des Standortes aus. Die geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung am Standort schränken die selbstständige Lebensweise der Patienten zusätzlich ein.

Hinzu tritt, dass der Standort in Lobetal überregionale Bekanntheit für die Pflege behinderter Menschen besitzt und nicht in Einklang mit den Ansprüchen, die an eine familienorientierten Kindernachsorgeklinik gestellt werden, zu bringen sind. Der Standort wird daher aus der weiteren Betrachtung und Prüfung herausgenommen und aufgegeben.

Stadt Bernau, Bernau-Panke Park (Am Schönefelder Weg)

Der Panke Park befindet sich in relativer Lage zum Bahnhof in Bernau. Er ist mit Altlasten belastet und besitzt daher keine Erholungsfunktion, welche unbedingt für die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik notwendig ist. Derzeit befindet sich der Standort in Umnutzung. Der Eigentümer entwickelt ein innerstädtisches Wohngebiet. Der Standort steht daher nicht für die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik zur Verfügung.

Stadt Bernau, Bernau-Friedenstal (in der Nähe des S-Bahnhofs Bernau-Friedenstal / an der Zepernicker Chaussee)

Zu Standort ist nicht ausreichend dimensioniert um die Flächenanforderungen der Kindernachsorgeklinik unterzubringen. Das Raumprogramm lässt sich nicht in die vorhandenen baulichen Anlagen integrieren. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Denkmalschutzanforderungen die Klinik einschränken werden. Die vollumfängliche Versorgung der Patienten kann daher nicht gewährleistet werden. In der Gesamtschau ist die Umnutzung des Standortes nicht möglich. Zusätzlich ist das Gebiet durch Lärmimmissionen der Autobahn A11, die an der Ostseite des Grundstücks verläuft, sowie von der direkt angrenzenden S-Bahn- und Fernbahnlinie stark imitiert. Es handelt sich um einen erheblichen Standortnachteil, so dass der Standort aus der weiteren Suche herausgenommen wird.

Stadt Bernau, Bernau-Waldsiedlung 1 (Niederbarnimallee)

Die Fläche ist für die Realisierung der Kindernachsorgeklinik zu klein bemessen. Es würden sich Einschränkungen für die Versorgung der Patienten ergeben. Mit der Einfüll- und Pumpstation ergeben sich zusätzlich Immissionsbelastungen, die sich mit den Anforderungen der Kindernachsorgeklinik nach Ruhe und Erholung nicht in Einklang bringen lassen. Aus diesem Grund fällt der Standort aus der weiteren Betrachtung heraus.

Stadt Bernau, Bernau-Waldsiedlung 2 (Auf dem Gelände der Michels Kliniken zwischen Offenbach- und Bachstrasse)

Mit nur 0,5 ha ist das Grundstück viel zu klein für die Realisierung der Kindernachsorgeklinik bemessen und entfällt daher aus der weiteren Betrachtung.

Stadt Biesenthal (Uhlandstraße Nähe Wukensee)

Das Areal des Genesungsheims übersteigt auch nach sinnvoller Einteilung den Flächenbedarf der Kindernachsorgeklinik. Zudem weist das Gebäude in sich eine stringente Erschließung auf, welches nicht dem Bedarf der Kindernachsorgeklinik entspricht. Der

nächste Krankenhausstandort befindet sich außerdem nicht in unmittelbarer Entfernung. Der Standort wird daher aus der Betrachtung ausgeschlossen.

Stadt Strausberg, Jenseits des Sees (Westlich des Straussees)

Das Grundstück bietet offenkundig die besten Grundvoraussetzungen für die erfolgreiche Entwicklung der Kindernachsorgeklinik. Die besonders idyllische Lage im Wald und am Ufer des Straussees tragen in besonders hohem Maße zu einem erfolgreichen Therapieverlauf bei. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, auf dem die Kindernachsorgeklinik keine Kompromisse aufgrund vorhandener Bestandsgebäude eingehen muss. Auch die Flächengröße bietet die optimalsten Voraussetzungen um den Anforderungen der KNK gerecht zu werden. Die Klinik kann demnach ganz nach den medizinischen und therapeutischen Ansprüchen ihrer Patienten realisiert werden. Zudem ist am Standort nicht von dem Vorhandensein von Altlasten auszugehen. Zwar liegt der Standort im Landschaftsschutzgebiet und zu Teilen im Wasserschutzgebiet, jedoch besteht jeweils die Möglichkeit eine Befreiung erteilt zu bekommen.

Stadt Werneuchen (zwischen Klawitter- und Wiesenthaler Straße)

Der Standort in Werneuchen ist mit fünf ehemaligen Kasernengebäuden bestanden und wäre flächenmäßig für den Bedarf der Kindernachsorgeklinik ausreichend bemessen. Die angrenzende Wohnnutzung und das Gewerbegebiet sind allerdings nicht mit den Anforderungen der Kindernachsorgeklinik vereinbar. Aus diesem Grund entfällt der Standort aus der weiteren Betrachtung.

Stadt Werneuchen, Rosenpark (Wohngebiet Rosenpark an der Wesendahler Straße)

Die städtebauliche Einbindung des Standorts in das umgebende Wohngebiet Rosenpark und das Gewerbegebiet Hangar Werneuchen ist für den Betrieb der Nachsorgeklinik ungeeignet. Daher entfällt der Standort aus der weiteren Betrachtung.

Stadt Werneuchen (Wegendorfer Straße)

Der Standort an der Wegendorfer Straße in Werneuchen ist mit relativer Nähe zu einer Groß-Milchviehanlage mit eigener Kläranlage belastet. Aus diesem Grund ist der Standort ungeeignet. Die verfügbare Flächengröße ist auch hier um ein vielfaches zu groß für die Realisierung der Kindernachsorgeklinik und entfällt daher aus der Betrachtung.

Im Ergebnis hat sich der Standort in Strausberg am Straussee als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt. Insbesondere die Erholungsfunktion der Umgebung spielt für die besonderen Anforderungen einer Rehabilitationseinrichtung für krebskranke Kinder eine entscheidende Rolle.