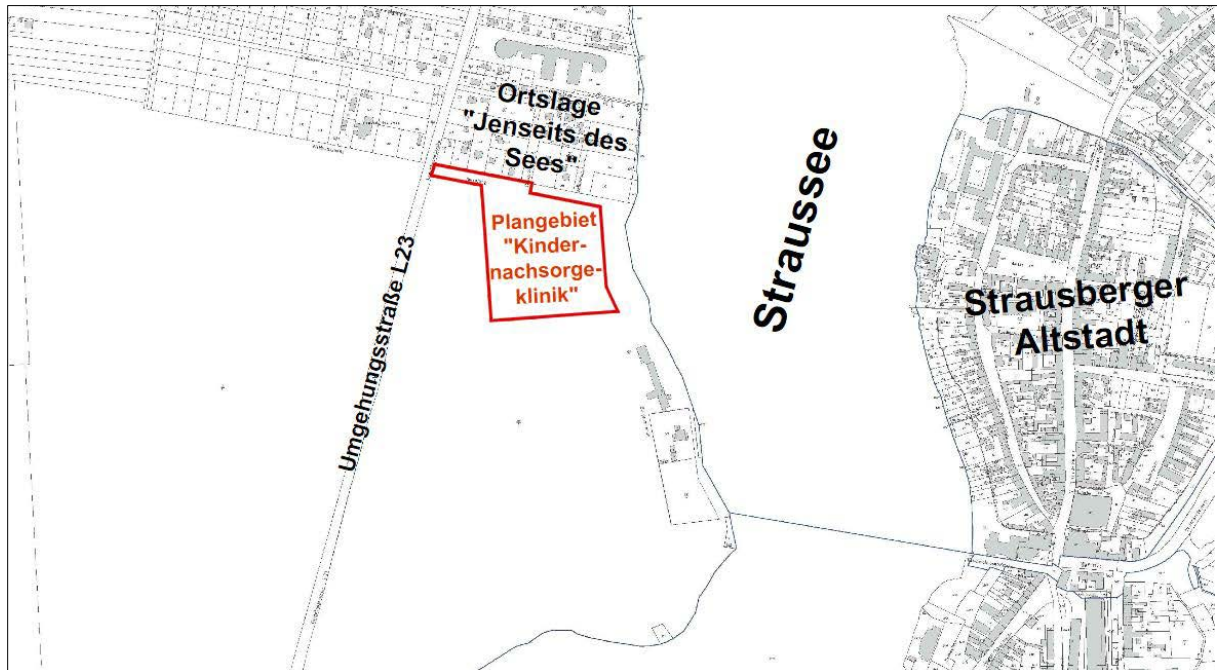


**Zusammenfassende Erklärung
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 59/17 „Kindernachorgeklinik“**



**Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 59/17 „Kindernachorgeklinik“**



Stadt Strausberg

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist u.a. für vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ gibt das Vorhaben im Anschluss an die bebaute Siedlung Jenseits des Sees eine Rehabilitationseinrichtung für Kinder und deren Familien (sog. Kindernachsorgeklinik) zu errichten.

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 herzkranken Kinder anbietet. Da der derzeitige Standort in Bernau nur noch befristet nutzbar ist und nicht mehr den Anforderungen entspricht stellt ein Klinikneubau die einzige Möglichkeit dar, die dringend benötigten Rehabilitationsplätze dauerhaft im Land Brandenburg zu etablieren.

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.

Für das Betriebsgrundstück der Klinik sind die verschiedenen Betriebsbereiche zu ordnen sowie die erforderliche verkehrliche Erschließung zu regeln; zugleich soll den vielfältigen naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich südlich der Ortslage Jenseits des Sees).

Grundsätzliche Planungsalternativen

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

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 59/17 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 aufgestellt. Als Vorhabenträger tritt die Peter und Ingeborg Fritz – Stiftung für chronisch kranken Menschen auf. Mit dem vorliegenden Plan wird von den Regelungen des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) gebunden ist. Der vorliegende Plan übersetzt die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans jedoch weitestgehend in die Sprache der BaunVO und Planzeichenverordnung (PlanVZ).

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB mit Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg Beschluss Nr. 21/298/2017 Bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.02.2017 sowie erneut am 13.05.2017	26.01.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 19.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 29.03.2017 (mit einer Fristsetzung von einem Monat)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Jeweils bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.02.2017	Erörterungsveranstaltung am 21.02.2017 und öffentliche Auslegung vom 22.02.2017 bis 10.03.2017
Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg zu den Entwurfsunterlagen (Beschluss Nummer 31/427/2018)	03.05.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 04.05.2018 (Fristsetzung bis zum 30.06.2018)
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.05. bis einschließlich 30.06.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	18.10.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Strausberg	06.03.2019

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Konflikte, die durch die Inanspruchnahme von Waldflächen und Errichtung des Klinikbetriebes ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu wurden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Im Einzelnen verfolgt die Planung folgende Ziele:

- Schaffung der möglichst umweltverträglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Kindernachsorgeklinik durch Ausweisung eines Sondergebietes und Sicherung von Waldflächen auf dem Betriebsgrundstück
- Definition und Gliederung der zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet
- Regelung des zulässigen Nutzungsmaßes auf dem Betriebsgrundstück
- Sicherung der Erschließung des Klinikgeländes sowie der Anwohner am Amselweg
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Berücksichtigung der betroffenen Naturschutzbelange (u.a. Wald, Artenschutz, Landschaftsschutz)
- Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnsiedlung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

Die Stadt und der Vorhabenträger standen bereits seit Beginn des Planverfahrens in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu klären und herzustellen. Im vorliegenden Fall prüft die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland ob die Zustimmung erteilt werden kann. Sofern die Zustimmung erfolgt, wird in eine sogenannte Befreiungslage hineingeplant. Die endgültige Entscheidung erfolgt dann aus der

Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen der Baugenehmigung. Aufgrund der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall in eine Befreiungslage hineingeplant wird.

Grundsätzlich wurde eine möglichst umweltschonende Variante in der Planung gewählt. Durch die Wahrung von Abstandsräumen zur Uferlinie des Straussee sind keine negativen Einflüsse auf den Wasserhaushalt sowie das ökologische Potenzial des Sees zu erwarten. Der Gewässerrandstreifen des Sees wird nicht berührt. Der Eingriff in den Wald sowie das Schutzgut Arten und Biotope wird durch die Anordnung des Klinikgeländes nah am Amselweg soweit wie möglich reduziert.

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

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ wird gem. § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG waldrechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung nach § 8 LWaldG entfällt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes werden gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG bereits im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht und dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) dargestellt und durch einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) abgesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsbereichs für den Verkehrslandeplatz Strausberg. Die höchste Stelle der geplanten Bebauung liegt unterhalb des Flugplatzbezugspunktes, sodass seitens der Oberen Luftfahrtbehörde sowie der Strausberger Flugplatz GmbH keine Einwände bestehen.

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

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einem Verlust von Waldflächen und mit einer Zunahme der versiegelten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Beide Eingriffstatbestände betreffen die Schutzgüter Boden und Klima. Die Eingriffe werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ausgeglichen. Die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 tragen im Wesentlichen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen in einem größeren Betrachtungsradius kompensiert. 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 insgesamt nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind bei Verlust von dauerhaft geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vorgezogene CEF-Maßnahmen durchzuführen. Im Plangebiet wurden fünf streng geschützte Fledermausarten und zehn besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt. Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, das unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die betrachteten Arten keine Verbotsvletzungen gem. § 44 BNatSchG einschlägig sind. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft und mögliche zugehörige Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan vorgestellt und bilanziert. Mit diesem umfangreichen Maßnahmenkatalog können alle Eingriffe, bis auf Eingriffe in den Boden, vollständig ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Boden verbleibt nach dem Grünordnungsplan ein Ausgleichsdefizit welches über eine vertragliche Vereinbarung mit der Flächenagentur Brandenburg über den Flächenpool Teufelstein Heinersdorf ausgeglichen wird.

Auch den Belangen des Immissionsschutzes wird vollumfänglich Rechnung getragen: Die strengen Orientierungswerte der DIN 18005 für Klinikgebiete werden im schutzbedürftigen Teil der Klinik weitgehend

eingehalten. Mindestens werden dort die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet erreicht. Damit ist sichergestellt, dass eine hohe Qualität des Außenwohnbereichs gegeben ist. An der Fassade der Beherbergungsräume werden die noch strengeren Orientierungswerte für Klinikgebiete eingehalten oder gar unterschritten; das ungestörte Schlafen der Patienten bei geöffnetem Fenster ist ohne weiteres möglich. Für den westlichen Bereich der Kindernachsorgeklinik – abseits der Beherbergungsgebäude – ist es hingegen nicht unbedingt erforderlich, die strengen Orientierungswerte für Klinikgebäude anzuwenden, da sich dort die Patienten nur temporär aufhalten. Dieser Bereich hat vielmehr einen Mischgebietscharakter, weshalb es angemessen ist, hier auch nur Orientierungswerte eines Mischgebietes heranzuziehen.

Bei der Planung wurden auch die Belange des benachbarten Wohngebietes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnungen des Schallgutachters belegen, dass die Beurteilungspegel, die vom Klinikbetrieb ausgehen, nur sehr gering sind und deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Wohngebiete liegen. Die durch die Kindernachsorgeklinik verursachten zusätzlichen Verkehre auf dem Amselweg führen zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der nahegelegenen Landesstraße zu einer Verdeckung der Verkehrsgeräusche des Amselwegs kommt und sich damit die Lärmbelastung des Amselwegs für die Anwohner nicht wesentlich erhöht. Es ergibt sich lediglich das Erfordernis, auf die Berechnungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel zu reagieren, in dem für die geplante Sondergebietsnutzung selbst Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Fast alle Einwendungen der Bürger zielen darauf ab, das Plangebiet von der benachbarten Wohnbebauung der Siedlung „Jenseits des Sees“ abzurücken, sodass ein Waldstreifen als Pufferabstand bestehen bleiben kann. Einige Bürger wünschen, die Klinik auf dem Standort der Ruine des ehemaligen Kinderferienlagers zu errichten. Zwei Bürger stellten den Standort auf der westlichen Seite des Straussees insgesamt in Frage.

Zudem werden u.a. folgende Bedenken vorgetragen:

- Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet,
- Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet,
- Zerstörung von Wald und der Bauminseln im Amselweg,
- Auswirkungen auf den Pegelstand des Straussees,
- Emissionsbelastung.

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

- Berücksichtigung des Wasserstandpegels des Straussees im Umweltbericht,
- Beauftragung eines Schallgutachters,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages und Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. „CEF-Maßnahmen“.

Besonderes Augenmerk der Öffentlichkeit lag auf dem Zuschnitt des Klinikgeländes und damit auf der Nähe zur Wohnbebauung der Siedlung Jenseits des Sees. Zur Abwägung der Punkte – Erschließung des Klinikareals und Abrücken von der Siedlungslage – wird auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung in den Kapiteln „9. Kleinräumige Verortung des Klinikgeländes“ sowie 10.2 Abwägung der Erschließungsvariante über das Turmgestell“ in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 30.06.2018 statt. Insgesamt gaben acht Bürger Stellungnahmen ab.

Die Inhalte der Stellungnahmen decken sich z.T. mit der bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Forderungen, die Erschließung über das Turmgestell abzuwickeln oder einen Waldrandstreifen zwischen Klinikgelände und Wohnsiedlung auszuweisen. Hierzu wird auf die Erläuterung der Begründung in den Kapiteln „9. Kleinräumliche Verortung des Klinikgeländes“ sowie „10.2 Abwägung der Erschließungsvariante über das Turmgestell“ verwiesen. Den Abwägungsprotokollen zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann im Einzelnen entnommen werden, wie mit den Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit umgegangen worden ist.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 (mit Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats) um die Beteiligung am Planverfahren gebeten. Von den 44 am Verfahren beteiligten TöBs, Behörden und Nachbargemeinden, haben insgesamt 32 Beteiligte eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 abgegeben.

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

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

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

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2018. Die angeschriebenen Stellen bekamen Gelegenheit, sich bis zum 30.06.2018 zu äußern. Von den insgesamt 46 am Verfahren beteiligten TöB, Behörden und Nachbargemeinden gaben 20 Beteiligte eine Stellungnahme zum Verfahren ab.

Die Stellungnahmen mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurde, 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“ in der Begründung in zusammengefasster Form zu entnehmen.

Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis, wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten ergänzt. Materielle Änderungen waren nicht erforderlich.