

# STADT STRAUSBERG

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Fließstraße

**Begründung**

Vorentwurf

02.05.2019

**Stadtverwaltung Strausberg**

**Fachgruppe Stadtplanung**

Hegermühlenstraße 58

15344 Strausberg

Planerstellung:

**GfP**

Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur



## **Inhaltsverzeichnis**

I	Planungsgegenstand.....	2
1	Anlass und Erforderlichkeit .....	2
2	Beschreibung des Plangebiets .....	2
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	2
2.2	Flächennutzung und städtebauliche Einordnung.....	4
2.3	Natur, Landschaft und Umwelt.....	4
2.4	Verkehrsanbindung.....	5
2.5	Ver- und Entsorgung.....	5
2.6	Soziale Infrastruktur.....	5
2.7	Altlasten und Kampfmittel .....	5
2.8	Boden- und Baudenkmale .....	6
3	Planungsbindungen .....	6
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.2	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.3	Landschaftsplan.....	8
3.4	Schutzgebiete.....	8
3.5	Städtebauliche Rahmenpläne.....	9
II	Planinhalt.....	11
1	Planungskonzept .....	11
2	Geänderte Darstellung.....	11
3	Flächenbilanz.....	11
III	Umweltbericht.....	13
IV	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	14
1	Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen.....	14
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	14
3	Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen .....	14
4	Auswirkungen auf den Haushalt .....	14
V	Verfahren.....	15
1	Überblick über den Verfahrensablauf.....	15
2	Aufstellungsbeschluss .....	15
3	Planungsanzeige .....	15
4	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	15
5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
VI	Rechtsgrundlagen .....	16

# **I Planungsgegenstand**

## **1 Anlass und Erforderlichkeit**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg ist im Jahr 1999 in Kraft getreten und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert. Im Zuge der 3. FNP-Änderung soll der Planinhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erneut an geänderte Flächenanforderungen in einem Teilbereich des Stadtgebietes angepasst werden. Statt einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) soll im Änderungsbereich künftig eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Anstoß zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gab das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen schaffen. Da gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, dem Entwicklungsgebot im vorliegendem Fall nicht entsprochen werden kann, ist die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg erforderlich.

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden. Aufgrund der mittlerweile geänderten Rechtsauffassung zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wurde die Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Eine Anpassung im Wege der Berichtigung ist nicht mehr möglich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Beschluss vom 09.03.2017 eingeleitet.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der ca. 4,5 ha große Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Strausberg. Strausberg liegt ca. 35 Kilometer östlich von Berlin und gehört damit zum Berliner Ballungsraum. Mit ca. 26.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) ist Strausberg die größte Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland im Land Brandenburg und übernimmt als Mittelzentrum für das Umland wichtige Versorgungsfunktionen.

Der Bereich der 3. FNP-Änderung liegt unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt. Er grenzt im Norden an die südlichen Flurstücksgrenzen der Straßenrandbebauung an der Elisabethstraße, im Osten an die ehemalige Gleisstrasse der Strausberger Eisenbahn, im Süden durchschneidet der Geltungsbereich die Flurstücke 674-676, 695, 696 und 2450 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg und orientiert sich an der Grenze des Betriebsgeländes des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze in Nord-Süd-Richtung in einem Teilbereich an der westlichen Grenze des Flurstücks 557 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg (Fließstraße) und umfasst zusätzlich die Flurstücke 552, 546, 547, 542 und 2055 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg nördlich der Krümmen Straße und die

### Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg, 3. Änderung

Vorentwurf für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Flurstücke 642, 643, 655, 656 und 670 der Flur 12 der Gemarkung Strausberg südlich der Krummen Straße.

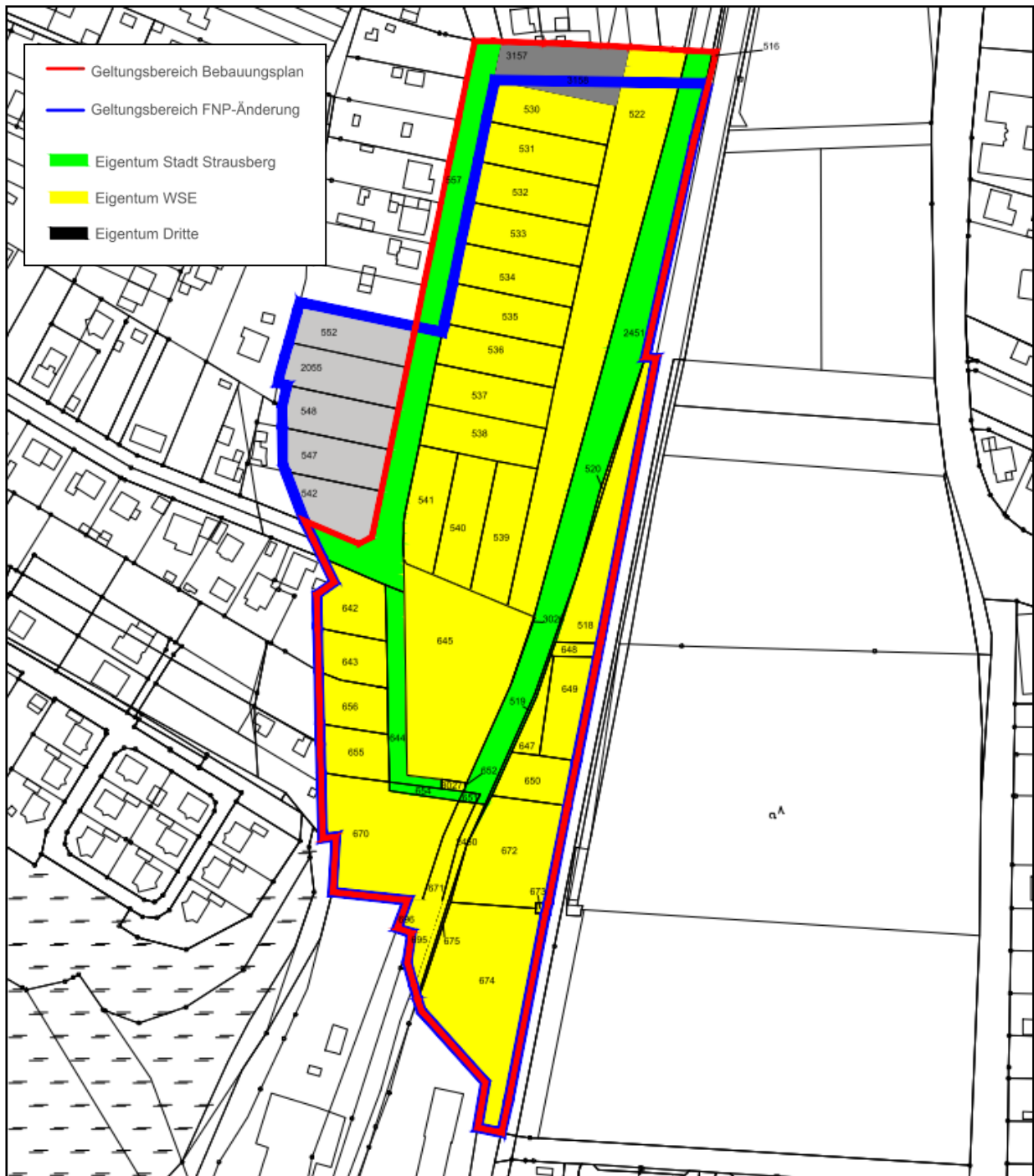


Abb. : Übersicht Geltungsbereiche und Eigentumsverhältnisse, ohne Maßstab  
Quelle: Stadtverwaltung Strausberg, 2017

Der Änderungsbereich erfasst im Unterschied zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ auch Flächen westlich der Fließstraße.

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen im Eigentum des Wasserverbands Strausberg-Erkner und teilweise im Eigentum der Stadt Strausberg. Die Flächen nordöstlich und westlich der Fließstraße befinden sich in privatem Eigentum.

## **2.2 Flächennutzung und städtebauliche Einordnung**

Der Änderungsbereich umfasst ehemalige Konversionsflächen sowie teilweise private Flächen westlich der Fließstraße.

Die Flächen westlich der Fließstraße werden als Wohn- und Erholungsgrundstücke genutzt und sind teilweise bebaut. Die ehemaligen Konversionsflächen wurden in der Vergangenheit als Industriestandort genutzt. Seit der Aufgabe der Nutzung liegt das Gelände brach, teilweise ist auf dem Gelände ein Pionierwald entstanden. Lediglich die Reste der ehemaligen Schienenanlage (Schotter sowie Schuttablagerungen) weisen auf die vergangene Nutzung hin. Außerdem war auf dem Gelände eine Brunnengalerie des Wasserverbandes Strausberg-Erkner installiert, die mittlerweile aufgegeben und verfüllt wurde.

Das Gelände wird gegenwärtig vorrangig zur Erholungs- und Freizeitgestaltung, u.a. zum Ausführen von Hunden, genutzt. Die Nutzung wird teilweise durch Einzäunungen eingeschränkt. Es finden sich diverse Müllablagerungen und Gartenabfälle im Gebiet.

Im Osten grenzt an den Änderungsbereich eine ehemalige Gleistrasse, die künftig als kombinierter Geh- und Radweg entwickelt werden soll, sowie das ehemalige Gelände der Sowjetarmee, die sog. WGT-Liegenschaft (Westgruppe der Truppen). Die ehemalige WGT-Liegenschaft wird gegenwärtig nicht genutzt und liegt brach. Der nördliche Bereich der Liegenschaft soll zeitnah als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Stadt strengt dazu in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ein Bebauungsplanverfahren an. Zum südlichen Bereich können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden, da die Fläche bis zum Jahr 2020 mit einer Fördermittelsperre belegt ist. Unabhängig davon ist diese Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die im FNP dargestellte Flächennutzung entspricht weiterhin weitestgehend der Entwicklungsabsicht der Stadt Strausberg.

Im Norden grenzt an den Änderungsbereich ein Wohngebiet, das von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Das Wohngebiet erstreckt sich in westliche Richtung bis zur August-Bebel-Straße. Vereinzelt sind im Nordosten Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an das Betriebsgelände des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Der WSE betreibt am Standort ein Wasserwerk. Östlich des Wasserwerkes grenzt ebenfalls ein Wohngebiet, das von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist.

## **2.3 Natur, Landschaft und Umwelt**

Strausberg liegt inmitten einer seen- und waldreichen Landschaft, welche eiszeitlich geprägt ist. Besonders landschaftsprägend sind dabei zwei westlich der Stadt befindliche eiszeitliche Rinnen, die heute von Süd nach Nord verlaufende Seenketten bilden. Der Stadtkern liegt am Ostufer des Straussees, des größten der umliegenden Seen, zu denen noch der Bötzer-, der Ihland- und der Fängersee zählen.

Das Höhenland der Stadt gehört zur Ostbrandenburgischen Platte. Die im östlichen und nordöstlichen Brandenburg gelegene Ostbrandenburger Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des nordostdeutschen Flachlandes. Sie umschließt zu etwa gleichen Teilen Formen und Ablagerungen des Brandenburger und des Frankfurter Stadiums, die teilweise eng miteinander verzahnt sind.

Laut der aktuellen Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg aus dem Jahr 2016 befinden sich im Plangebiet überwiegend Braunerden, z.T. aus durch Tonverarmung geprägtem Sand über Schmelzwassersand. Die dominierende Bodenart wird als Sand angegeben.

Weitere Aussagen zur landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **2.4 Verkehrsanbindung**

Strausberg liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A10 (östlicher Berliner Ring) und der Bundesstraße B1/5. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbauflächen schließt an das bestehende überörtliche und örtliche Straßennetz an. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft die Fließstraße, die das Plangebiet an die Elisabethstraße im Norden, die Krumme Straße im Westen und die Straße Am Wasserwerk im Süden an das örtliche Straßennetz anbinden. Die Anbindung an übergeordnete Erschließungsstraßen erfolgt über die Berliner Straße im Westen und die Hegermühlenstraße im Osten.

Zudem befindet sich in direkter Umgebung zum Plangebiet der S-Bahnhof Strausberg Stadt (Linie S5 - S-Bahnverbindung nach Berlin). Der S-Bahnhof ist ca. 950 m vom Plangebiet entfernt. Der S-Bahnhof Strausberg Hegermühle kann mit Hilfe der Straßenbahn (Haltestelle Strausberg, Elisabethstr. ca. 300 m) erreicht werden. Außerdem verkehrt in der Hegermühlenstraße der Bus der Linie 931 (Altlandsberg via Stadtzentrum Strausberg).

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über den in der Fließstraße befindlichen Leitungsbestand gesichert.

Die Abfallentsorgung wird über den regionalen Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) durchgeführt werden. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Stromversorgung ist über die Stadtwerke Strausberg gesichert. Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg soll das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden (weitere Informationen zum Thema Wasser (siehe Umweltbericht).

## **2.6 Soziale Infrastruktur**

Die Umgebung des Plangebietes weist ein breites Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen auf. Die Kita am See in der Weinberstraße liegt weniger als 500 m, die Kita Sonnenschein in der Artur-Becker-Straße ca. 1,9 km entfernt vom Plangebiet. Die Hegermühlen-Grundschule mit integriertem Hort befindet sich ca. 500 m entfernt in der Hegermühlenstraße. Das Theodor-Fontane-Gymnasium in der August-Bebel-Straße ist ebenfalls ca. 500 m entfernt.

## **2.7 Altlasten und Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlast- und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich. Auch ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.

Das Baugrundbüro Wenzel, das im Jahr 2016 eine Baugrunderkundung für die Verlegung des Trinkwasserkanals aus dem Plangebiet durchführte, untersuchte u.a. die Kontamination ungebundener Tragschichten. Die Proben wiesen Materialien der Einbauklasse 1 (eingeschränkter offener Einbau) auf. Eine Bodenbelastung durch Altlasten und Kampfmittel wurde nicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

## **2.8 Boden- und Baudenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor. Dennoch bestehen nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben Stein- oder Metallgegenstände Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben die zuständigen Stellen die Möglichkeit zur Aktualisierung der vorliegenden Informationen.

## **3 Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg weist im Änderungsbereich derzeit eine Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Die öffentliche Grünfläche des Änderungsbereiches ist Teil eines bestehenden Grünzuges, der von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, teilweise gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, umschlossen ist. Teilweise ist der Grünzug als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) im Sinne des Naturschutzgesetzes dargestellt. Der LB Igelpfuhl ragt am südwestlichen Ende in den Änderungsbereich. Laut FNP der Stadt Strausberg aus dem Jahr 1999 besitzt dieser eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich ein Schutzgebiet für Grundwasser mit den Schutzzonen I/II und III aus.

Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsreich nicht dargestellt, jedoch sind Altablagerungen und Altstandorte auf der östlich angrenzenden Wohnbaufläche (WGT-Liegenschaft) sowie nördlich und südlich des Änderungsbereiches eingetragen. Außerdem ist im Süden eine Versorgungsanlage Wasser gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Die bestehende Flächendarstellung einer Grünfläche im Änderungsbereich beruht auf der Bereichsentwicklungsplanung Hegermühlenstraße (1995).

### **3.2 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, rechtswirksam seit 15. Mai 2009) aufgezeigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 03.11.2015 mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.



Für den Änderungsbereich sind dabei folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B (die Stadt Strausberg erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich möglich; dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Rechnung zu tragen)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4. LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung).

Nach den zeichnerischen Darstellungen in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung ist der auf der Ebene der Raumordnung festgelegte Bereich, in dem die künftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen ist hier grundsätzlich möglich. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes soll dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist daher bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie aus 4.1 LEP B-B zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen werden bei der Planungsabsicht berücksichtigt.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 04.11.2015 die Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung bestätigt.

Da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden soll, der FNP demzufolge geändert werden soll, ist von einer Vereinbarkeit der 3. FNP-Änderung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auszugehen.

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 Bereich der 3. FNP-Änderung in Strausberg besonders relevant und als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Ziel Z 3.5 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 HR ergeben sich für die vorliegende Planung inhaltlich keine neu zu berücksichtigenden Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben die zuständigen Stellen die Möglichkeit zur Aktualisierung der vorliegenden Informationen.

### 3.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Strausberg liegt der Landschaftsplan im Entwurf vor. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen, der die Ziele des Landschaftsplans darlegt.

### 3.4 Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich 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. Aufgrund der Lage des Plangebiets im LSG stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG. Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die untere Naturschutzbehörde am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um eine erneute Beurteilung des Vorhabens lt. Erlass zur Zuständigkeit (MLUL) vom 22.09.2017 gebeten.

Da bereits im Rahmen der Voranfrage der Stadt vom 27.10.2015, einschließlich Ergänzung vom 23.03.2017 die Vereinbarkeit des Wohnbauvorhabens vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) in Aussicht gestellt wurde, wird von der Überwindbarkeit der Widersprüche ausgegangen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg, festgesetzt mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19.07.2012 (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1).

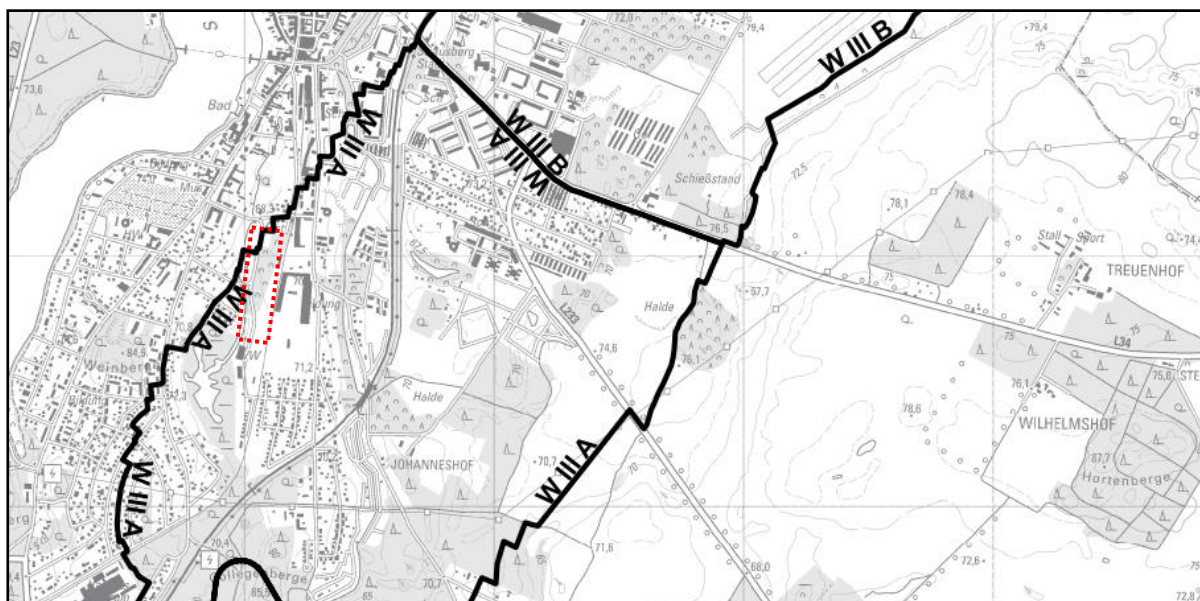


Abb. : Übersichtskarte der Verordnung zur Festsetzung des WSG für das Wasserwerk Strausberg  
Quelle: Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2012

Gemäß § 4 Nr. 16 der Verordnung ist in der Schutzzone III A Folgendes verboten:

1. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, 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.

Ein Antrag auf Befreiung von den besonderen Anforderungen im Wasserschutzgebiet wurde von der Stadt Strausberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“) gestellt. Mit dem Bescheid vom 24.07.2015 wurde von dem o.g. Verbot des § 4 Nr. 15 der Schutzgebietsverordnung mit Auflagen befreit. Die Nebenbestimmungen des Bescheides werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens behandelt. Ob ein Antrag auf Befreiung von den besonderen Anforderungen im Wasserschutzgebiet im Rahmen der 3. FNP-Änderung gestellt werden muss, wird derzeit geprüft.

Da die Festlegung der Schutzzone nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg erfolgte, wird im Rahmen des Änderungsverfahrens die Darstellung der Trinkwasserschutzzone gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19. Juli 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 65]) die Schutzzone im Änderungsbereich angepasst.

Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Wasserwirtschaft (uWB) wird im Verfahren zur 3. FNP-Änderung während der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und erhält Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **3.5 Städtebauliche Rahmenpläne**

#### Bereichsentwicklungsplanung „Hegermühlenstraße“

Die Bereichsentwicklungsplanung „Hegermühlenstraße“ (1995) ist ein Stadtteilkonzept für ein ca. 62 ha großes Untersuchungsgebiet südlich der Strausberger Altstadt. Anlass für die Untersuchung war die Möglichkeit, die in dem Bereich gelegenen ehemals militärisch genutzten Flächen einer zivilen Nutzung zuzuführen und in das vorhandene Stadtgefüge einzubinden. Die Planung sah vor, bestehende Gebäude zwischen der Hegermühlenstraße und der ehemaligen Gleistrasse zu erhalten und umzunutzen. Außerdem sollten die Niederungsbereiche östlich der Gleistrasse und südlich der Hegermühlenstraße aufgrund eines fehlenden Entwicklungsdrucks von Bebauung freigehalten und tlw. als öffentliche Grünanlagen gestaltet werden. Das Plangebiet (Teilgebiet „Wohngebiet / technische Infrastruktur „Fließ- / Elisabethstraße“) sollte aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II nicht verdichtet, sondern als Bestandteil des Grünzugs entwickelt werden.

Die Bereichsentwicklungsplanung bildete die Grundlage für die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im FNP.

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Strausberg ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die langfristigen Strategien der Stadt abbildet und eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie formuliert. Das INSEK 2035 wurde am 14.12.2017 beschlossen.

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen für das Berliner Umland und dem aktuellen Entwicklungstrend wird laut INSEK 2035 ein weiteres Einwohnerwachstum für Strausberg erwartet. Um den geschätzten Wohnraumbedarf von ca. 900 Wohnungen für den Zeitraum von 2015 bis 2020 zu decken, sieht das Konzept die Entwicklung von Wohnbaupotentialen vor. Das Wohngebiet an der Fließstraße wird als eine Wohnbaupotentialfläche im Bereich des Eigenheimbaus im Entwicklungskonzept berücksichtigt.

## **II Planinhalt**

### **1 Planungskonzept**

Die Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitpläne bildet ein städtebauliches Konzept. Das Konzept wurde von dem Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Strausberg erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf (Stand: 04.12.2017) sieht die Entwicklung von ca. 45 Einfamilienhäusern vor, die durch eine ringförmig angelegte Verkehrsfläche erschlossen werden. Im Durchschnitt sollen Grundstücksgrößen von 600 – 800 m<sup>2</sup> veräußert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung eines Einfamilienhauses mit ca. 2,1 bis 2,3 Einwohnern<sup>1</sup> ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs um ca. 100 Einwohnern.

### **2 Geänderte Darstellung**

Um im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich sichern zu können, soll im FNP für den Teilbereich künftig eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt der Änderungsbereich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das Landschaftsschutzgebiet wird als Hinweis übernommen. Allerdings teilte das MLUL mit Schreiben vom 27.10.2015 mit, dass beabsichtigt wird, das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ zu überarbeiten und die Fläche des Plangebietes nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen.

Die Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteils entfällt, da laut Aussagen der UNB der Igelpfuhl keinen geschützten Landschaftsbestandteil oder ein Naturdenkmal im Sinne der §§ 28, 29 Bundesnaturschutzgesetz<sup>2</sup> darstellt. Darüber hinaus wurden Grenzen der Wasserschutzzone angepasst. Mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19. Juli 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 65]) wurden die Schutzzonen neu festgelegt. Der Änderungsbereich liegt nunmehr in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg. Lediglich der nördliche Teil der Fließstraße liegt nicht in der Schutzzone.

Die Darstellungen der Schutzgebiete für Grundwasser, einschließlich der Schutzzonen sowie die Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (geschützter Landschaftsbestandteil) werden im weiteren Verfahren überprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Aktualisierung der vorliegenden Informationen.

### **3 Flächenbilanz**

Planbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 42/08 "Wohngebiet an der Fließstraße"
Stadt:	Strausberg
Landkreis:	Märkisch-Oderland

---

<sup>1</sup> Erfahrungswerte der Stadtverwaltung Strausberg

<sup>2</sup> E-Mail von Frau Wagler (UNB) zum Thema Schutzstatus für Gebiete/Objekte in bzw. um Strausberg vom 22.01.2018.

---

## Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg, 3. Änderung

Vorentwurf für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

---

<b>Art der Nutzung</b> gemäß BauNVO	<b>Flächengröße</b> bisheriger FNP	<b>Anteil</b>	<b>Flächengröße</b> 3. FNP-Änderung	<b>Anteil</b>
<b>Grünfläche</b> mit der Zweckbestimmung Park- anlage	4,54 ha	100 %	0 ha	0 %
<b>Wohnbaufläche (W)</b>	0 ha	0 %	4,54 ha	100 %
<b>Summe</b>	<b>4,54 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>4,54 ha</b>	<b>100 %</b>

### **III Umweltbericht**

Siehe Umweltbericht des Büros Natur+Text GmbH (gesonderter Teil der Begründung).

## **IV Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **1 Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Damit bereitet der FNP eine Flächenumnutzung vor. Die Umnutzung ist abgestimmt mit dem parallel zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“. Durch die bauleitplanerische Neuordnung des Gebietes werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und der damit verbundenen baulichen Entwicklung Freiraumflächen in Anspruch genommen. Insgesamt ca. 4,5 ha werden als Bauflächen ausgewiesen.

In Bezug auf die Bauleitplanverfahren ist von einer räumlichen und funktionalen Bereicherung Strausbergs auszugehen. Verkehrlich gesehen sind die dargestellten Bauflächen direkt an die Fließstraße und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Aufgrund der Anzahl an zu schaffenden Wohneinheiten (ca. 45 Einfamilienhäuser) ist von einem unproblematischen Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre auszugehen, so dass mit der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr einhergehen.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen des Bauleitplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst wurden (siehe Umweltbericht).

### **3 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen**

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten, deren Realisierung durch das Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, ist von keinen relevanten sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen. Der steigende Bedarf an sozialer Infrastruktur, die durch die Bauleitplanung vorbereitet wird, kann vom vorhandenen Angebot gedeckt werden.

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen gehen öffentliche Grünflächen verloren, die derzeit als Erholungsflächen dienen. Aufgrund der in Strausberg flächendeckend vorhandenen öffentlichen Grünflächen, die der Bevölkerung als Erholungsflächen zur Verfügung stehen, fällt die geplante Umnutzung der Grünfläche nicht wesentlich ins Gewicht. Ausweichflächen lassen sich sowohl direkt in der Stadt Strausberg finden (Straussee, Igelpfuhl, Annafieß und Weinberge) oder in der wald- und wasserreichen Umgebung der Stadt.

### **4 Auswirkungen auf den Haushalt**

In Folge der Entwicklung der dargestellten Bauflächen ist perspektivisch mit einem erhöhten Steueraufkommen zu rechnen, insbesondere dadurch bedingt, dass die Konzeption der Bauflächen auch für bislang nicht ortsansässige Betriebe und Personen eine attraktive Perspektive bieten kann. Gleichzeitig entstehen Kosten durch erhöhte Bedarfe im sozialen und schulischen Bereich. Eine vertiefte Wirkanalyse kann an dieser Stelle aus Zumutbarkeitsgründen nicht erfolgen; es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich durch die Flächennutzungsplanänderung auch mittelbar keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg ergeben werden.

In Bezug auf die Planungskosten übernimmt der WSE aufgrund der Eigentumsverhältnisse den Hauptteil der Kosten. Die Regelung der Kostenübernahme wird in einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Strausberg und dem WSE geregelt.



## **V Verfahren**

### **1 Überblick über den Verfahrensablauf**

Aufstellung als Bauleitplan im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB

**09/03/2017 Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 22/317/2017)**

25/03/2017 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, Amtsblatt für die Stadt Strausberg Nr. 02 - 26. Jahrgang

Planungsanzeige (parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung)

voraussichtlich 05/2019 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

voraussichtlich 05/2019 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 09.03.2017 das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

### **3 Planungsanzeige**

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige) erfolgt im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### **4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

### **5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich zur Planung zu äußern.

## **VI Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

