

Stadt Strausberg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße-Ost“

Vorentwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.07.2021



Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
info@pfe-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen und Ziele	4
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung....	4
3.	Ausgangssituation	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Städtebauliche Einordnung.....	6
4.	Planungsbindungen.....	9
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Geltendes Planungsrecht.....	11
4.5	Bebauungspläne in der Umgebung.....	11
4.6	Sonstige Planungsbindungen.....	11
5.	Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	13
5.1	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung.....	13
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
5.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	25
5.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	26
II.	Planinhalt.....	29
1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	29
1.1	Städtebauliches Konzept	29
2.	Inhalt der Festsetzungen.....	31
2.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	31
2.2	Private Verkehrsfläche.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	32
2.4	Flächenbilanz	32
III.	Auswirkungen der Planung.....	33
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	33
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	33
3.	Verkehrliche Auswirkungen	33
4.	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	34
IV.	Verfahren.....	35

Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“
Vorentwurf

1. Aufstellungsbeschluss	35
V. Rechtsgrundlagen	35

I. Grundlagen und Ziele

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarfs¹ beabsichtigt die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH die brachgefallene Fläche an der Hegermühlenstraße 11 als innenstadtnahe Wohnbauflächen südlich der Altstadt zu entwickeln. Der Bebauungsplan basiert auf einem mit der Stadt Strausberg abgestimmten städtebaulichen Konzept, das die Errichtung eines landschaftlich geprägten Wohnparks mit ca. 11.300 m² Geschossfläche vorsieht.

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich stellt den Übergangsbereich zwischen mehrgeschossigen Wohnungsbau im Westen sowie im Süden und Osten anschließenden, homogen geprägten Einfamilien- und Reihenhausbau dar. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung bildet die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung weiteren Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von unerschlossenen Außenbereichsflächen eingeräumt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe, voll erschlossene Fläche, die verkehrlich gut angebunden ist.

2. Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung

Innerhalb der Wiedernutzbarmachung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs wird der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche von 20.000 m² aus den folgenden Gründen nicht überschritten. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sieht eine GRZ von 0,4 vor. Hieraus ergibt sich bei einer Größe der Baugebiete von ca. 17.600 m² eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 7.040 m². Mit der Berücksichtigung einer 50 %-igen Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erhöht sich diese auf ca. 10.560 m².

Gemäß § 13a Abs. sind Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen mitzurechnen. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ ermöglicht eine Grundfläche inkl. Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen von etwa 8.600 m². Somit bleibt die zulässige Grundfläche in Summe der beiden Bebauungspläne unterhalb von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern diese bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder die zuständige Behörde nach einer Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis gelangt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Das geplante Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden gilt nicht als Vorhaben, für die gemäß des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit Anlage 1 die Durchführung einer Prüfung verpflichtend ist. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

¹ Stadt Strausberg (2017): Strausberg 2035 INSEK, S.49

– BbgUVPG) ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes bestehen (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG). Dies ist nicht der Fall.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Da der Bebauungsplan dem Fall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist (weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2021 abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens die grundlegenden Vorschriften zum Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies erfolgt in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Somit werden die Belange von Natur und Landschaft bei Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und auch in dieser Begründung zum Bebauungsplan abgearbeitet.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Strausberg, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 2591 sowie 3285. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen begrenzt die Hegermühlenstraße das Plangebiet. Gegenüberliegend befindet sich der Geltungsbereich zum Wohnbauvorhaben „Wohnen an der Elisabethstraße“ (Bebauungsplan Nr. 62/18). Die Stadtvilla Hegermühlenstraße 10A ist Teil des Geltungsbereiches.
- Im Norden bilden das Flurstück 2999, genutzt durch ein Bürogebäude (u.a. Verkehrs-Institut-Strausberg), sowie das südliche Flurstück 1900 der Kleingartenanlage „Annafleiß“ die Begrenzung.
- Im Osten begrenzt das Fließgewässer des Annafleißes, Flurstück 2160, das Plangebiet. Die am Annafleiß angrenzenden Freiflächen des Plangebietes sind dem innerstädtischen Grünzug zu zuordnen. Im Anschluss an das Annafleiß ist die Doppel- und Reihenhaussiedlung „Am Annafleiß“ zwischen Fließgewässer und Nahverkehrsstrasse verortet.
- Im Süden grenzt die aufgelockerte Wohnbebauung des Flurstücks 89, Hegermühlenstraße 13, an.

3.1.1 Eigentumsverhältnisse

Alle im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Strausberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH (SWG). Die Kfz-Werkstatt wird aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses mittel-fristig auf dem Grundstück verbleiben, sodass eine bauliche Entwicklung des betreffenden Bereichs später erfolgen wird. Die im Norden angrenzenden Flurstücke 2999, Flur 12, genutzt durch u.a. das Verkehrs-Institut-Strausberg und 1900 der Kleingartenanlage befinden sich ebenfalls im Eigentum der SWG.

3.2 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt zwischen der Altstadt im Norden und Hegermühle im Süden. Es befindet sich in zweiter Reihe zur verdichteten Bebauung entlang der August-Bebel-Straße, unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt, an der Hegermühlenstraße. Es handelt sich um einen ehemaligen durch unterschiedlicher Kleingewerbe sowie den früheren Firmensitz der SWG geprägten Standort. Die Nachbarschaft ist aktuell überwiegend durch Brachflächen und Wohnnutzungen geprägt, die eine heterogene Baustruktur aufweisen. Hierzu zählen Geschosswohnungsbau in offener Bauweise nördlich der Elisabethstraße, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser südlich sowie östlich des Geltungsbereiches und Stadtvillen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließt sich ein Bürogebäude an. Von Nord nach Süd verändert sich die Bebauung entlang der Hegermühlenstraße von grobkörnigen öffentlichen Nutzungen unmittelbar südlich der Altstadt, wie z.B. der Stadtverwaltung, über Geschosswohnungsbau bis hin zu Einfamilienhausgebieten im Süden. Somit zählt das Plangebiet zum Übergangsbereich zwischen der dichteren Wohnbebauung nördlich der Elisabethstraße und der südlich sowie östlich anschließenden aufgelockerten Baustruktur. Eine Ausnahme bildet die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Kleingartenanlage, durch den sich der am Plangebiet westlich angrenzende innerstädtische Grünzug um das Annafließ bis zur 1 km entfernten Altstadt zieht. Wichtige Versorgungsbereiche sind die Altstadt im Norden sowie das ca. 1,7 km entfernte Handelszentrum im Süden des Stadtbereichs Mitte. Der Stadtbereich besitzt Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. die Hegermühlen-Grundschule (ca. 500 m) nördlich des Plangebietes. Der S-Bahnhof Strausberg Stadt ist etwa 1 km entfernt. Die im Westen angrenzende Brachfläche wird mittels des im Verfahren befindlichen B-Plans „Wohnen an der Elisabethstraße“ ebenfalls für Geschosswohnungsbau entwickelt.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 140 m in Ost-West-Richtung und von ca. 230 m in Nord-Süd-Richtung.

3.2.1 Baulicher Bestand

Anfang der 2000er Jahre gehörte das Plangebiet zu einem größeren Industrie- und Gewerbestandort, der sich überwiegend zwischen der ehemaligen Strausberger Eisenbahntrasse östlich der Fließstraße und der Hegermühlenstraße im Osten, von der Elisabethstraße nach Süden erstreckte.² Das Plangebiet wurde hauptsächlich durch eine Vielzahl an kleinteiligen Gewerbestrukturen im mittleren Grundstücksbereich geprägt. Im Norden begrenzten größere Hallenstrukturen und im Süden der ehemalige Sitz der SWG die gewerbliche Nutzung. Zwischen 2000 und 2009 wurden sowohl die kleinteiligen Gewerbestrukturen östlich und südlich der Stadtvilla als auch die großen Hallen im Norden abgebrochen. Letztere wurde durch das heute vorhandene Bürogebäude, Hegermühlenstraße 9c,

² Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 2 Flächennutzung

ersetzt.³ Mit der Verlagerung des Firmensitzes der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft in die Kastanienallee standen die südlichen Strukturen leer.



Abbildung 1 und 2: Luftbildaufnahmen des Plangebietes (links: 2000 | 2017 rechts; Google Earth, Zugriff 08.07.2021)

Die bewohnte, straßenbegleitende Stadtvilla an der Hegermühlenstraße 10A sowie die nördlich angrenzende Kfz-Werkstatt Kraftwerk bilden die Bestandsbebauung des Plangebietes. Zusammen mit der nördlich anschließenden Büronutzung zählt die Werkstatt zu den verbliebenen gewerblichen Nutzungen an dem Standort. Der ehemalige Firmensitz der SWG im Süden sowie rückwärtigen kleingewerblichen Strukturen im Osten wurden zusammen mit ihren zugehörigen, versiegelten Erschließungsflächen bereits im Winter 2020/2021 abgebrochen.

Gemäß den Darstellungen des Geoportal Märkisch-Oderland wurden im Plangebiet keine denkmalrechtlich festgestellten Anlagen festgestellt.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Strausberg befindet sich ca. 14 km östlich des Berliner Rings, dessen Anschluss über die Landstraße L33 gesichert wird. Die ca. 10 km südlich gelegene B1 ist über die Landstraßen L303, L23 und L232 erreichbar. Vom Plangebiet aus bildet die August-Bebel-Straße/Berliner Straße, erreichbar über die Elisabethstraße, die Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das Plangebiet ist über die Hegermühlenstraße erschlossen, die parallel zur westlich gelegenen August-Bebel-Straße/Berliner Straße eine direkte Verbindung zur nördlichen Altstadt (ca. 1 km) bildet. Über die nördliche Anbindung An der Stadtmauer ist sowohl der Siedlungsbereich östlich der Nahverkehrsstraße und des S-Bahnhofs Stadt Strausberg (ca. 1 km) als auch der Stadtbereich nördlich der Altstadt erreichbar. Nördlich und südlich der Stadtvilla befindet sich jeweils eine Grundstückszufahrt. Eine weitere Grundstückszufahrt ist der Stadtvilla selbst zuzuordnen.

³ Google Earth Luftaufnahmen, Zugriff 08.07.2021

Entlang des Plangebietes besitzt die Hegermühlenstraße einen gepflasterten kombinierten Geh- und Radweg. In der Gegenrichtung existiert nördlich der Elisabethstraße ebenfalls ein kombinierter Geh- und Radweg, südlich davon ist dieser unbefestigt.

Die Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Tramlinie 89, die auf der August-Bebel-Straße/Berliner Straße zwischen der Altstadt (Lustgarten) im Norden und dem S-Bahnhof Strausberg im Süden verkehrt. Sie ist über die Elisabethstraße fußläufig in 600 m zu erreichen. Über die gleichnamige Haltestelle wird im 20-Minutentakt eine Anbindung geboten. Die nächstgelegene Busverbindung ist über die ca. 800 m entfernte Haltestelle Lustgarten im Nordwesten gegeben. Über die dort verkehrenden Buslinien, zu denen u.a. die Linien 931, 937, 946 und 947 zählen, wird das Plangebiet an die nördlich und östlich gelegenen Siedlungsbereiche von Strausberg sowie die umliegenden Gemeinden Altlandsberg und Petershagen-Eggersdorf angeschlossen. Der nordöstlich gelegene S-Bahnhof Strausberg Stadt befindet sich in ca. 1 km Entfernung und bietet über die S5 eine Anbindung im 20-Minuten-Takt bis zur Berliner Stadtbahn sowie an das regionale Schienenverkehrsnetz (RB 26).

3.2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Hegermühlenstraße stadttechnisch erschlossen.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Wasserverbands Strausberg-Erkner. Südlich des Flurstücks 2591 ist die Trinkwasserübergabe verortet. Die Abwasserentsorgung hingegen erfolgt aktuell unmittelbar südlich der nördlichen Grundstückszufahrt. Der Anschluss für die Stadtvilla, Hegermühlenstraße 10A, befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 2591.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen zur Regenwasserversickerung, sodass das anfallende Regenwasser der verbliebenen Nutzer über die Abwasserleitungen entsorgt wird. Ein Großteil der versiegelten Erschließungsflächen und Büronutzung wurde im Winter 2020/21 abgebrochen. Das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen versickert derzeit vor Ort. Bei der Entwicklung des Wohngebietes ist die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg zu beachten, die eine dezentrale Versickerung zum Ziel hat. Hierbei ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen.

Über den angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße ist das Plangebiet an die Niederspannung des Leitungsnetzes von e.dis angeschlossen. Der Grundstücksanschluss an die Niederspannung erfolgt jeweils südlich der zwei Grundstückszufahrten. Der Anschluss der Stadtvilla erfolgt entlang der südlichen Stirnseite (Flurstück 2591). Zwischen dem nördlich gelegenen Trafo-Standort und dem Flurstück 2591 verlaufen die Mittel- und Niederspannungsleitungen im angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße. Unmittelbar südlich des Flurstücks verschwenken beide Leitungen auf das Grundstück und sind im Verfahren ggf. durch z.B. die Aufnahme von Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist eine von Süden kommende, straßenbegleitende Freileitung entlang des angrenzenden Gehwegbereichs bis zum Flurstück 2591 zu beachten.

Die Wärmeversorgung über Fernwärme erfolgt über die Stadtwerke Strausberg. Die Grundstücksübergabe ist südlichen der nördlichen Grundstückszufahrt verortet. Der Anschluss der Stadtvilla erfolgt über dessen südwestlichen Grundstücksbereich. Im Süden des Geltungsbereiches verlaufen die Leitungen zur Versorgung des im Osten gelegenen Doppel- und Reihenhauses „Am Annafließ“, die es in der Planung ggf. durch Leitungsrechte zu berücksichtigen gilt.

Im angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße verlaufen die Gasleitungen der EWE. Es besteht aktuell kein Anschluss an das Grundstück.

Gemäß der Planauskunft der Telekom bestehen mehrere Anschlüsse vom angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße auf das Grundstück. Die Leitungsanschlüsse erfolgen nördlich des Flurstück 2591, auf dem Flurstück 2591 selbst sowie im Süden und ziehen sich bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein.

4. Planungsbindungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1.1 Lepro2007

Das Netz der zentralen Orte bildet gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 (18. Dezember 2007) die Entwicklungsgrundlage in der Hauptstadtregion. Hierbei stellt die zukünftige Siedlungsentwicklung die Stärkung der zentralen Orte gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 innerhalb von raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen dar. Die Siedlungskonzentration setzt gemäß Abs. 2 das Ausschöpfen von Entwicklungspotenzialen der Innenbereiche im bestehenden Bebauungszusammenhang voraus und bildet den Grundstein einer nachhaltigen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. In diesem Zusammenhang ist die Sicherung der Freiräume in ihrer Funktionalität sowie zugehörigen Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt) gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 in ein Gleichgewicht mit den wirtschaftlichen und sozialen Ansprüchen zu bringen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Zielen und Grundsätzen des LEPro 2007 nicht entgegen.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg beschlossen und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Für den ergänzenden Strukturraum Landkreis Märkisch-Oderland bildet die Stadt Strausberg ein Mittelzentrum aus. Gemäß der zentralörtlichen Gliederung übernimmt die Stadt Strausberg somit übergeordnete Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden (Z 3.6). Aufgrund der Lage im Gestaltungsraum Siedlung (gem. Z 5.6 Abs. 1) sowie der Rolle als Mittelzentrum (Abs. 2) bildet das Stadtgebiet einen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnsiedlungsflächen. Unter der Berücksichtigung des Grundsatz 5.1 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung unter der Konzentration der Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen vorzusehen.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Strausberg werden innerhalb des wirtschaftsorientierten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), beschlossen am 14.12.2017, bis 2035 dargestellt.

Die Stadt Strausberg gehört zum östlichen Ballungsraum von Berlin, dessen aktueller Entwicklungstrend ein Einwohnerwachstum für Strausberg bedingen kann. Der zu erwartende Wohnraumbedarf wurde für den Zeitraum bis 2020 mit ca. 900 Wohneinheiten und bis 2030 mit ca. 1.600 Wohneinheiten prognostiziert. Das INSEK sieht zur Deckung der Wohnraumbedarfe die Erschließung und Ent-






wicklung von identifizierten Wohnbaupotenzialen vor. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Mitte, der durch eine Konzentration an Wohnbaupotenzialen geprägt wird. Hierzu gehört u.a. der sich in Aufstellung befindende B-Plan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“, der westlich der Hegermühlenstraße verortet ist. Zu den wohnungspolitischen Handlungsbedarfen zählen darüber hinaus der Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen sowie die Bereitstellung gemeinschaftlicher Wohnformen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) der Stadt Strausberg stellt für den Bereich um die Hegermühlenstraße und Elisabethstraße eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Über die Hälfte des Plangebietes ist dem zu zuordnen. Der rückwärtige Bereich östlich der Stadtvilla, Hegermühlenstraße 10A, bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Östlich der ausgewiesenen Bauflächen schließt sich eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB an. Sie ist Teil eines übergeordneten, geschützten Landschaftsbereichs entlang des Annafleiß.

Die Ausweisung gemischter Bauflächen erfordert eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen. Die beabsichtigte Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ kann daher in diesem Bereich nicht aus dem FNP entwickelt werden, da ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des B-Plans angepasst.

Flächennutzungsplan Stadt Strausberg

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Dauerkleingärten
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes

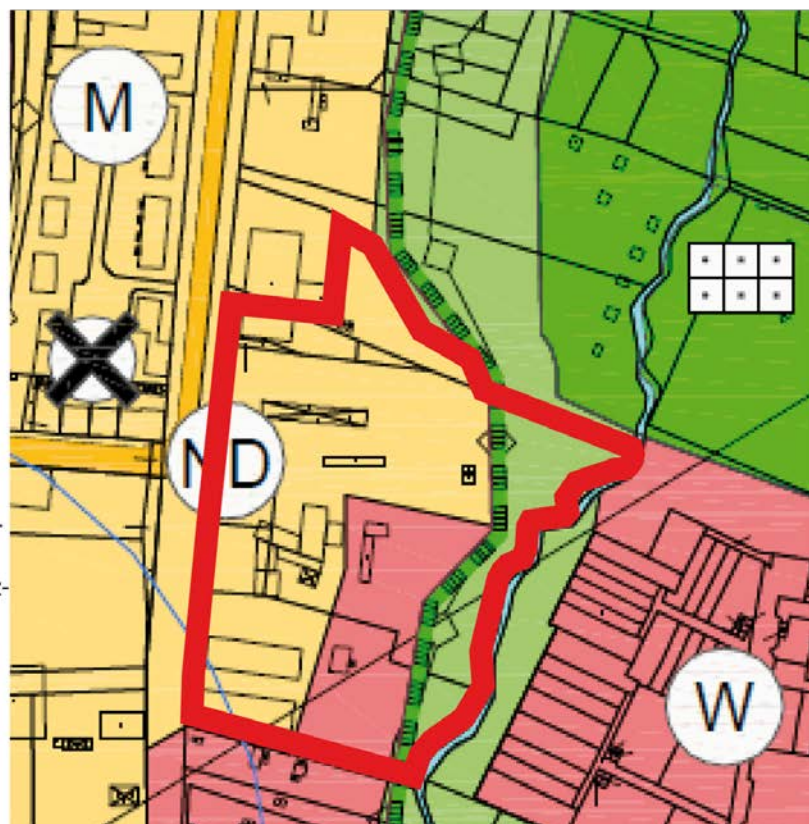


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP

In der Nähe zur Straßenkreuzung Hegermühlenstraße und Elisabethstraße ist im FNP ein Naturdenkmal ausgewiesen. Dies stimmt nicht mit den Darstellungen des Landschaftsplans überein und wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Durch die erst kürzlich abgebrochene Bebauung auf dem Grundstück wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen. Das Plangebiet keiner Baugebietskategorie gemäß BauNVO zu zuordnen. Somit sind Art und Maß der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen (Einfügen in die Umgebung). Prägend sind kleinteilige Bebauungsstrukturen, die sich bis in die 2. Bebauungsreihe erstrecken. Bezüglich der Art der Nutzung ist Wohnungsbau zulässig, allerdings überschreitet das vorgesehene Maß die ortsübliche Bebauung in dem Bereich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.5 Bebauungspläne in der Umgebung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die folgenden Bebauungspläne (BP) sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP):

Rechtswirksame BP und VEP

Nordwesten: BP Nr. 50/10 „Hegermühlenstraße/Walkmühlenstraße, rechtswirksam 15.04.2011

BP Nr. 36/05 „Walkmühlenstraße“, rechtswirksam 09.03.2007

Südwesten: BP Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“, rechtswirksam 13.02.2004

Osten: VEP „Wohnsiedlung Annafließ“, rechtswirksam 21.03.2000

Südosten: VEP „Wohnen am Annafließ II“, rechtswirksam 21.01.1993

In Aufstellung befindliche BP

Westen: BP Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“

BP Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“

Die rechtswirksamen Pläne der verbindlichen Bauleitplanung setzen überwiegend allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,25 und 0,35 sowie 2 bis 3 Vollgeschosse in offener Bauweise fest. Der benachbarte, im Verfahren befindende Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ strebt eine geringfügig höhere städtebauliche Dichte an. Dementsprechend werden in Teilen eine GRZ bis zu 0,4 sowie 4 Vollgeschossen festgesetzt.

4.6 Sonstige Planungsbindungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich der 1. Änderung vom 05.05.2011, Anwendung. Gemäß der Anlage 1 zu den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind für Ein- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen mit Nutzflächen über 100 m² 2 Stellplätze nachzuweisen.

Spielplatz Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 12.08.2004 Anwendung. Die Satzung gilt für Mehrfamilienhäuser im Bestand sowie Neubau mit mehr als 4 Wohnungen. Die Berechnung der Spielplatzgröße richtet sich nach der Anzahl der Aufenthaltsräume jeder Wohnung für die je 1 m² Nettospielfläche für

jeweils Kleinkinder und Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren vorgesehen wird. Darüber hinaus sind die ausgewiesenen Mindestgrößen zu beachten.

5. Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

5.1.1 Fachrecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB werden ohne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Unabhängig davon bleibt die Pflicht zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Pkt. 7 i.V.m. §1a BauGB bestehen. Danach sind z. B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden 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.“

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden.

Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴ und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)⁵. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

5 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)

Die §§ 44 und 45 des BNatSchG regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutz-status. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer Waldgesellschaften.

Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Baumschutz

Die Stadt Strausberg verfügt über eine Baumschutzsatzung⁶. Diese regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Strausberg (inklusive Ortsteil Hohenstein).

Demnach sind alle Bäume ab 50 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe geschützt. Bäume der Gattungen Eibe, Weiß- und Rotdorn, Haselnuss, Eberesche, Weide und Zypressengewächse stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Der Schutzstatus erstreckt sich ebenfalls auf Ersatzbaumpflanzungen. Bei mehrstämmige Bäumen erfolgt die Messung unterhalb der Gabelung. Die Satzung gilt nicht für Obstbäume. Ausnahmen sind die Arten Walnuss und Esskastanie sowie Wildobstbäume.

Für Grundstücke im Außenbereich (außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gilt das Bundesnaturschutzgesetz. Eingriffe an Bäumen auf Grundstücken im Außenbereich bedürfen nach Maßgabe dieses Gesetzes unter bestimmten Umständen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Entsprechend ist für zu fallende Bäume zur Vorbereitung von Bauvorhaben ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Strausberg zu stellen.

Alleenschutz

Der Baumbestand entlang der Hegermühlenstraße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) als Allee geschützt.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁷ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

⁶ Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10.04.2003

Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁸ definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Niederschlagswasser

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor. Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen.

Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.

5.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt aus dem Jahr 1996 vor.

Er stellt das Plangebiet überwiegend als Industrie- und Gewerbegebiet sowie den rückwärtigen Bereich als feuchtes bis nasses Grünland dar. Im Norden und Süden schließen sich Flächen einer lockeren Bebauung an.

Im Entwicklungskonzept, das das Plangebiet als Siedlungsgebiet darstellt, wird als Erfordernis die Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate formuliert.

In diesem Zusammenhang sind in der Planung die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß sowie die Regenwasserversickerung auf dem Vorhabengrundstück zu berücksichtigen. In Bezug auf den Freiraum um das Annafieß steht neben dem Erhalt der Bodenfunktion die Berücksichtigung und Sicherung geschützter Biotope und Landschaftsbereich im Vordergrund.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Naturräumlich⁹ lässt sich die Fläche in das Gebiet der Ostbrandenburgischen Platten mit der Untereinheit Barnimplatte (Scholz, 1962) einordnen. Der Barnim wird in den niederen und oberen Barnim unterteilt. Eine Linie von Strausberg Richtung Eberswalde bildet den ungefähren Grenzverlauf.

⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I.S. 3465)

⁸ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I.S. 1328)

⁹ Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

Es handelt sich um eine in der Weichseleiszeit gebildete Zone der Brandenburgischen Platten, die zwischen Berliner und Eberswalder Urstromtal liegt. Das Plateau des Barnim wird größtenteils aus typischen flachwellig Grundmoränenflächen gebildet. Die Grundmoränenplatten können insbesondere in der Umgebung von Strausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sein.

Die Höhenlagen im gesamten Naturraum liegen zwischen 40 und 90 m über NHN.

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet im Naturraum „Barnim und Lebus“. Dieser Naturraum hat sowohl aufgrund der landschaftsbezogenen Voraussetzungen als auch wegen der räumlichen Nähe zu Berlin besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklung als Erholungs- und Erlebnisraumes.

5.2.2 Mensch (Verkehr und Lärm)

Erholung

Das Grundstück steht aktuell und stand auch vor der Nutzungsaufgabe nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung.

Lärm

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Hauptverursacher von Lärm ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Mit der Neuausweisung eines Wohngebietes sowie der weiteren Entwicklung von Wohnbauprojekten in der direkten Umgebung wird es zu einer Zunahme von Verkehr und damit Lärm kommen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ wurde hierzu bereits ein schalltechnisches Gutachten¹⁰ erarbeitet, in dem als eine der Hauptlärmquellen die Hegermühlenstraße betrachtet wurde. Da sich dieses Bauvorhaben direkt gegenüber vom B-Plangebiet 66/21 befindet, sind die Werte entsprechend übertragbar.

Festgestellt wurde, dass die zugrunde gelegten Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die Überschreitungen betragen in der Hegermühlenstraße max. 6 dB(A) tagsüber und auch in der Nacht.

Prognose

Dementsprechend sind für die straßenbegleitende Bebauung an der Hegermühlenstraße notwendige Schallminderungsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Schienenverkehr

Die Gleisanlagen der östlich gelegenen Nahverkehrstrasse liegen ca. 260 m vom Plangebiet entfernt. Im weiteren Verfahren ist die Relevanz für das Plangebiet zu klären.

Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,9 km vom Strausberger Flugplatz entfernt. Im weiteren Verfahren ist die Relevanz für das Plangebiet zu klären.

5.2.3 Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Winter 2020 / 2021 mehrere Gebäude abgebrochen. Diese wurde vor Abriss auf dauerhaft geschützte Lebensstätten untersucht. Es ergaben sich arten-

¹⁰ ISU Plan (2019): Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ Stadt Strausberg, Schalltechnische Untersuchung

schutzrechtliche Konsequenzen, die im Kapitel 5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtungen aufgeführt werden.

Im Juli 2021 wurde für den Geltungsbereich eine faunistische Potenzialanalyse erarbeitet.¹¹

Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtliche Konsequenzen werden ebenfalls im Kapitel „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ 5.4 aufgezeigt.

5.2.4 Pflanzen und Biotope

Für das Bebauungsplanverfahren wurde im Juli 2021 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einstufung erfolgte nach der Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg¹², eine plangraphische Darstellung liegt im Anhang (Anlage VI.2) vor.

Das Gelände wurde bis vor kurzem von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft genutzt. Es befanden sich Büroräume, Parkplätze und diverse Wege- und Platzflächen auf dem Gelände. Sämtliche Gebäude wurden abgebrochen, die Erschließungsflächen entsiegelt, so dass ein Großteil des Geltungsbereiches im Wesentlichen von offenem Boden (vegetationsfreie und -arme Sandflächen, Biotop-Code 03110) geprägt ist.

Insbesondere von den Rändern dringt erster Bewuchs ein. Es konnten aufkommende Sämlinge von Baumarten ausgemacht werden. Der sehr spärliche Bewuchs auf der Fläche beschränkt sich auf Arten wie z. B. Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) oder Borstenhirse (*Setaria ssp.*).

Die ursprünglich gärtnerisch angelegten Freiflächen sind mittlerweile stark ruderalisiert und je nach Anteil des Grasbewuchses als ruderale Wiese (Biotop-Code 05113) oder sonstige ruderale Staudenfluren (Biotop-Code 03249) kartiert. Es kommen Arten wie Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) vor.

Vom Bewuchs der ehemaligen Außenanlagen sind auf dem Gelände noch zwei Flächen mit Strauchpflanzungen zu erkennen.

In den Geltungsbereich integriert ist eine mehrstöckige Stadtvilla, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Zur Straße wird das Grundstück von einer Mauer abgegrenzt und im rückwärtigen Bereich friedet eine Thuja-Hecke den Garten ein. Die Außenanlagen sind im Wesentlichen durch Zierrasen geprägt.

Östlich dieses Bestandsgebäudes schließt sich mit der Kfz-Werkstatt „Kraftwerk“ ein kleiner Gewerbebetrieb mit großflächigen Erschließungsflächen an. Im hinteren Grundstücksteil werden Autos geparkt.

Im Osten begrenzt ein dichter Gehölzmantel die Fläche. Hier führt eine relativ steile Böschung zum Annafließ. Der Bewuchs setzt sich im Wesentlichen aus Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zusammen. Eingestreut finden sich Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) sowie Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*). Nicht vollständig von Bäumen eingenommene Bereiche sind mit Brennnesseln (*Urtica dioica*) bewachsen. Es kommt zudem Holunder (*Sambucus nigra*) in der Fläche auf.

¹¹ Scharon, Jens 2021: artenschutzfachliche Bewertung (Potenzialeinschätzung) des B-Plangebietes „Hegermühlenstraße“ in der Stadt Strausberg

¹² Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

In direkter Nähe zum Annafließ wachsen dann typische gewässerbegleitende Arten wie Weiden (*Salix alba*), Eschen (*Fraxinus alnus*) und Schilf-Röhricht (*Phragmites australis*).

Umgeben ist der Geltungsbereich in Richtung Süden und östlich des Annafließes von Einfamilien- und Reihenhäusern mit Ziergärten. Im Norden schließt ein von unterschiedlichen Mietern genutztes Bürogebäude an.

Geschützte Biotope / geschützte Pflanzen

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope oder gefährdete Pflanzen kommen im für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor.

Am Annafließ konnten Weiden- und Röhrichtbestände festgestellt werden, die als Gehölzsaum an Gewässern (Biotop-Code 07190) und Schilf-Röhricht (Biotop-Code 012111) zu den geschützten Biotopen zählen.

Nach der Biotopschutzverordnung¹³ sind dominante Bestände von Schilf-Röhricht mit mehr als 100 m² geschützt. Die Schilf-Röhrichtbestände erreichen im Zusammenhang (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flächen) mit rd. 900 m² die angegebene Flächengröße, so dass es sich hier um ein geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG handelt. Allerdings ist festzustellen, dass die Schilf-Bestände stark mit Brennesseln durchsetzt sind, was auf eine Degradierung hinweist.

Die Weidenbestände unterliegen gemäß Biotopschutzverordnung als Weichholz-Aue ab einer Flächengröße von 400 m² dem gesetzlichen Schutz. Diese Flächengrößen werden für die im Biotopplan verorteten Bestände erreicht.

Baumbestand

Einzelbäume auf dem Gelände wurden vermessungstechnisch erfasst. Dabei handelt es sich bei einem Großteil der Bäume um geschützten Baumbestand. Es handelt sich im Wesentlichen um Linden (*Tilia cordata*) und Ulmen (*Ulmus glabra*) sowie die nicht heimischen Baumarten Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

Westlich erschließt die Hegermühlenstraße den Geltungsbereich. Diese ist beidseitig mit Bäumen bestanden, die als Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) einzustufen sind. Parallel zum Geltungsbereich besteht die Allee aus den Baumarten Linde (*Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus glabra*) und Esche (*Fraxinus alnus*).

Prognose

Zukünftig wird das gesamte derzeit von offenem Boden geprägte Gelände erneut bebaut werden. Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen beeinflusst, einerseits durch die ehemalige Bebauung und andererseits durch die überwiegend gärtnerische Nutzung des Geländes. Insgesamt handelt es sich um wenig wertvolle, wenig naturnahe Biotoptypen. Sie kommen verbreitet vor und sind typisch für Brachen in Siedlungsgebieten.

Da sich die Laubgebüsche an der Böschung im östlichen Geltungsbereich überwiegend aus nicht heimischen Arten wie dem Eschen-Ahorn zusammensetzen, werden auch sie als nicht wertgebend eingestuft.

Da die Bebauung lediglich bis an die Böschungskante herangeführt wird, können sämtliche Gehölzbestände erhalten bleiben. Damit ist ebenfalls ein Erhalt der Schilf-Röhrichte und der Weiden-Bestände

¹³ Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438)

bzw. der geschützten Biotope möglich. Zudem wird der gesamte Böschungsbereich mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert.

5.2.5 Biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommen ausschließlich anthropogen überformte Biotope vor, die floristisch als verarmt zu bezeichnen sind und folglich nur einen eingeschränkten Wert für den Erhalt der biologischen Vielfalt aufweisen. Gefährdete oder geschützte Pflanzen kommen nicht vor. Lediglich entlang des Annafließes finden sich unter Schutz stehende Biotope (Schilf- und Weidenbewuchs).

Bei den Brutvögeln handelt es sich ebenfalls überwiegend um allgemein verbreitete, häufig vorkommende Arten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kann aufgrund der Habitatausstattung nicht mit dem Fund von streng geschützte Arten gerechnet werden.

Prognose

Mit der Realisierung der Bebauung kann sich die Strukturvielfalt an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sogar verbessern.

Derzeit kommen im Geltungsbereich allgemein verbreitete Biotoptypen und Vogelarten vor. Die wenig spezialisierten Brutvogelarten können entweder in der direkten Umgebung oder auch innerhalb der neu zu gestaltenden Freiräume der Neubebauung einen neuen Lebensraum finden.

Wichtige Lebensräume wie der Böschungsbereich bleiben erhalten und werden entsprechend durch die Festsetzung einer Grünfläche geschützt.

5.2.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das Gebiet wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 festgesetzt. Zielsetzung ist u. a.:

- die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsumgestaltung,
- die Aufrechterhaltung einer leistungsstarken und nachhaltig ertragsreichen Bewirtschaftung der erneuerbaren Naturreserven und des Grund und Bodens,
- die Abstimmung aller Anlagen, Einrichtungen und technologischer Prozesse, die den Erholungswert des Schutzgebietes irgendwie nachteilig beeinflussen oder beeinträchtigen können oder insbesondere Gewässer oder Luft verunreinigen können,
- die Entwicklung aller Bauvorhaben in ständigem Kontakt mit der Bezirks- und Kreisnaturausschussverwaltung und die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen,
- die Schaffung von Voraussetzungen für eine sinnvolle Erschließung und Nutzung des Gebietes als Erholungsgebiete im Einvernehmen mit den staatlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen für Erholung, Touristik und Sport durch Ausarbeitung spezieller Pflegepläne.

Prognose

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist im Verfahren die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG durch den Ordnungsgeber zu prüfen und darüber zu entscheiden.

Im weiteren Verfahren ist deswegen vom Planungsgeber eine Anfrage auf Zustimmung beim MLUL als Verordnungsgeber zu stellen.

5.2.7 Geologie / Boden / Fläche

Die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe¹⁴ weist das Plangebiet als Ablagerungen durch Schmelzwassersande (Sander) aus. Diese setzen sich aus einer Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z. T. schwach kiesig bis kiesig, zusammen.

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Rinne des Annafließ ist gekennzeichnet durch Moorbildungen (Anmoor, "Moorerde") mit Sand-Humus-Mischbildungen über Ablagerungen in Altwasserläufen (See- und Altwassersande): Fein- und Mittelsand, meist schluffig, +/- humos; dünne Lagen von Mudde, verschwemmtem Torf oder Humus.

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand für das Plangebiet dar, die zum Teil mit Tonteilchen durchschwemmt sind (lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm). In der Substrathauptgruppe zeichnen sich die Böden durch ihre glazialen Sedimente einschließlich ihrer periglaziären Überprägung aus. Der für die Bebauung vorgesehenen Bereich stellt somit wasserdurchlässigen, sandigen Boden mit geringem Retentionspotenzial dar, während im Annafließ Erdniedermoore überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand dominieren.

Der Geltungsbereich verfügt über eine deutliche Höhendifferenz und fällt Richtung Osten zum Annafließ von ca. 70,6 m über NHN auf ca. 66,1 m über NHN an der Böschung und innerhalb der Niederung nochmal um weitere 3,00 m ab (Angaben Vermesserplan).

Prognose

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war massiv versiegelt und ist erst vor Kurzem entsiegelt worden. Die Flächen sind im Vermesserplan noch kenntlich. Es handelte sich um rd. 10.500 m² Versiegelung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Der Flächenverbrauch insgesamt kann allerdings als gering angesehen werden, da es sich um ein vollständig erschlossenes, bereits in das Stadtgebiet integriertes Plangebiet handelt.

Altlasten

Die im Plangebiet durchgeführte Baugrunduntersuchung (Juni 2019) durch Bodenproben weist auf möglicherweise zwei kontaminierte sowie einen bedenklichen Bereich hin. Die möglicherweise kontaminierten Lagen befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich: zum einen in der Verlängerung der südlichen Grundstückszufahrt und zum anderen im nordöstlichen Grundstücksbereich, östlich des Bürogebäudes der Hegermühlenstraße 9c. Die als bedenklich ausgewiesene Bodenprobe ist östlich der Kfz-Werkstatt zu verorten.

Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

¹⁴ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Internetzugriff Juni.2021

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die Fachbehörde darauf hin, dass 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 bestehen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5.2.8 Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Das Annafließ verläuft parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Damit befindet sich ein Fließgewässer in direkter Nähe, jedoch bis auf wenige Meter außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei dem Annafließ handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Je nach Jahreszeit und Niederschlägen weist es eine Breite von 0,5 bis 2,00 Metern auf. Das Fließ ist zwar begradigt, jedoch unverbaut.

Grundwasser

Gemäß Kartenportal des LfU liegt für das Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von rund 5 bis 7,5 m vor, der sich Richtung Annafließ auf 2 bis > 1,0 m verringert.

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg wird für den Siedlungsbereich eine potenzielle Gefährdung für das Grundwasser durch diffuse Einträge dargestellt.¹⁵

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III A für das Wasserschutzgebiet Strausberg. Die Verordnung¹⁶ sieht in § 3 für den Schutz der Zone III A eine Reihe von Auflagen vor, die zu beachten sind. Hieraus ergibt sich ein enger Abstimmungsbedarf mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Auflagen zur Herstellung von Abwasserleitungen, Verkehrsflächen und zur Niederschlagsversickerung.

Die Ausweisung von Baugebieten ist nur dann möglich, wenn diese bereits vor Inkrafttreten der Verordnung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland ausgewiesen waren. Dies trifft auf den Geltungsbereich zu. Damit besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Verordnung.

¹⁵ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 7 Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildung

¹⁶ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19. Juli 2012 (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1)



Abbildung 4: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B

Niederschlagswasser

Gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG), des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sowie der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser Strausberg ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Nach derzeitigen Erkenntnissen und der Auswertung der einschlägigen Planwerke zu Bodenbeschaffenheit und Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es sind die Bestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet zu beachten. So ist das Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser verboten. Ausgenommen ist das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau verboten ist.

Prognose

Als Bestandssituation wird die bis vor kurzem flächige Versiegelung des Geltungsbereiches angesehen. Demgegenüber wird zukünftig der Grad der Versiegelung nicht zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Grundsätzlich ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser komplett im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu verdunsten oder zu versickern.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers aufgrund des großen Abstands zum Grundwasserleiter trotz versickerungsfähigem Ausgangsmaterial nicht zu befürchten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht erscheint nach aktueller Kenntnis möglich.

5.2.9 Lufthygiene

Kennwerte zu verkehrsbezogenen lufthygienischen Belastungen wie Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Als Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden eine Überschreitung von PM₁₀- und NO₂-Konzentrationen im Jahresmittel von 40 µg/m³ und eine Überschreitung des 24-Stunden-Grenzwerts für PM₁₀-Konzentrationen von 50 µg/m³ an 35 Tagen pro Kalenderjahr festgelegt.

Der Geltungsbereich ist durch die Lage an der Hegermühlenstraße gekennzeichnet, die als durchaus stärker frequentiert bezeichnet werden kann.

Die in der Nähe befindliche Luftgütemessstationen Bernau stellt Daten für die Messungen des Verkehrs in städtischer Umgebung an einer Bundesstraße zur Verfügung. Die vorgegebenen Werte werden nicht überschritten, sodass angenommen werden kann, dass auch an der Hegermühlenstraße mit deutlich weniger Verkehr als an einer Bundesstraße die Grenzwerte eingehalten werden.

Prognose

Mit Umsetzung der Planvorgaben und Entwicklung eines Wohngebietes wird sich der Individualverkehr erhöhen. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass hiermit eine Überschreitung der Grenzwerte einhergeht.

5.2.10 Klima

Brandenburg befindet sich im Übergang von ozeanischem zu kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 9 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge bei 600 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die Barnimplatte liegt dabei im Bereich des sogenannten ostdeutschen Binnenlandklimas mit warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Auf dem niederen Barnim, zu dem Strausberg zu zählen ist, liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag bei ca. 550 mm/Jahr mit einem ausgeprägten Sommermaximum und einem Winterminimum.

Gemäß Landschaftsplan zählt der Geltungsbereich zu den Belastungsräumen Überwärmung, d. h., es handelt sich um ein Gebiet mit hohen Baukörpern und Versiegelungsgrad. Ausgleichend dazu ist das Annafließ als kaltluftbildender Bereich dargestellt mit offenen feuchten Niederungen und feuchten Waldinseln.¹⁷

Prognose

Befestigte Flächen heizen sich generell stärker auf als Vegetationsflächen und rufen dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervor. Allerdings war der Geltungsbereich bis vor kurzem stark versiegelt, so dass eine erneute Überplanung keine veränderte Ausgangssituation hervorruft.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept sieht derzeit neun Gebäude vor.

¹⁷ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan, Karte 10 Klima, Luft, Lärm

Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie nachteiligen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes durch die grünordnerischen Festsetzungen effektiv abgemildert werden können.

Zudem bleibt mit dem Annafließ und der Niederung ein Ausgleichsraum erhalten. Auch der Erhalt der Böschungsvegetation wird auf mikroklimatischer Ebene für eine positive Wirkung im Wohngebiet sorgen. Durch die locker verteilte Bebauung kann Kaltluft einströmen.

5.2.11 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Strausberg. Die unmittelbar angrenzende Bebauung stellen ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser dar.

Vor Beräumung des Geländes fügte sich der Geltungsbereich mit seiner Bebauung in den Siedlungszusammenhang ein. Die Bestandsgebäude stellten jedoch keinen städtebaulich befriedigenden Gesamteindruck dar.

Nach Beräumung ist die Fläche im Wesentlichen durch Offenland mit geringem Bewuchs gekennzeichnet. Hier befinden sich einzelne überschirmenden Bäume bzw. ein Gehölzriegel, der die Fläche derzeit in zwei Bereiche unterteilt.

Besonders dominant zeigt sich die Gehölzkulisse Richtung Osten. Sie stellt eine gründominierte Zäsur dar, sodass die dahinterliegende Böschung und auch das Annafließ vom Geltungsbereich oder der vorbeiführenden Straße nicht wahrgenommen werden können. Die gehölzdominierten Strukturen stellen aber zugleich auch einen wesentlichen Wert für das Landschaftsbild dar.

Ein weiteres strukturierendes Element stellt die Allee (außerhalb des Geltungsbereiches) an der Hegermühlenstraße dar. Sie wurde bereits im Landschaftsplan als Landschaftselemente mit positiver Wirkung eingestuft.¹⁸

Prognose

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Mit der Umsetzung der Planungsintensivierung erfolgt auf etwa zwei Dritteln des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Dabei werden die räumlichen Rahmenbedingungen (Böschung, Annafließ), Zielsetzungen des Landschaftsplans und der Anspruch an eine effiziente Bauflächennutzung berücksichtigt. Der Vegetationsbestand an der Böschung zum Annafließ wird im östlichen Drittel des Plangebiets durch die Ausweisung einer Grünfläche gesichert.

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird in das städtebauliche Konzept integriert, während das barackenartige Gebäude der Werkstatt zukünftig abgebrochen wird.

¹⁸ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 12 Landschaftsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung

5.2.12 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

5.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Siedlungsflächenbedarf auf einer erschlossenen Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu decken. Mit der Nutzung des innerörtlichen Flächenpotenzials für den Wohnungsbau können eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen im Außenbereich und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche auf eine GRZ von 0,4 (Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,6 GRZ) begrenzt. Das Maß der Begrünung wird im weiteren Verfahren geprüft. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Auf rund einem Drittel der Fläche im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs soll die Bestandsvegetation zum Erhalt festgesetzt werden. Dies umfasst insbesondere auch die als geschützte Biotope identifizierten Röhricht- und Weidenbestände.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umsetzung Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna zu erwarten. Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren wird geprüft, die Versiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen zu beschränken, indem diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen.

Zur Sicherung des Ortsbilds sowie als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren weitere Festsetzungen entwickelt.

Baumschutz

Die Stadt Strausberg verfügt über eine Baumschutzsatzung (siehe 5.1.1).

Gemäß städtebaulichem Entwurf können nicht alle Bestandsbäume auf dem Grundstück erhalten werden. Dementsprechend ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Antrag bei der Stadtverwaltung Strausberg zu stellen. Hier wird entsprechender Ersatz festgelegt.

5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden
- und welche artenschutzfachlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d. h. für

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG und
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Abriss vorhandener Gebäude 2020 / 2021

Die innerhalb des Geltungsbereiches abgebrochenen Gebäude wurden im Vorfeld im Oktober 2020 durch einen faunistischen Fachgutachter auf den Bestand von Quartieren besonders geschützter Arten bzw. aktuell besetzte Quartiere untersucht.¹⁹

Die Gebäude wurden am 22.10.2020 an den Fassaden und in den Innenräumen auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Lebensstätten untersucht. Hier wurde speziell auf Nachweise wie Nistmaterial, Kots Spuren oder Verfärbungen des Untergrunds geachtet. Auch Hinweise bezüglich eines Fledermausvorkommen (Kot-/Urinspuren, Fraßreste, verschiedene abiotische Faktoren) wurden bei der Beurteilung berücksichtigt.

An einem ehemaligen Bürogebäude wurde eine unbesetzte Niststätte des Mauerseglers gefunden. Zudem gab es zwei für Haussperling und Hausrotschwanz geeignete Gebäudestrukturen, allerdings ohne Quartiernachweis.

Gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme waren keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten für Zwergfledermäuse vorhanden.

Da alle europäischen Vogelarten nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören und Fledermäuse sogar zu den streng geschützten Arten zählen, ergeben sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Entsprechend wurden für die Beseitigung des Mauerseglerquartiers ein Antrag auf Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Als Ausgleich wurden gemäß Gebäudebrüterverordnung zwei für Mauersegler geeignete Ersatzquartiere angebracht.

¹⁹ bioloGIS, Allenbacher, Rainer (2020): Bauvorhaben Hegermühlenstraße 11, Artenschutzfachliche Betreuung

Zudem empfiehlt der Gutachter die Anbringung von zwei für Zwergfledermäuse geeigneten Quartierhilfen. Zur Erhöhung der Annahmewahrscheinlichkeit sollten verschiedene Fledermausquartiertypen angebracht werden.

Die Anbringung von Ersatzquartieren muss in räumlicher Nähe erfolgen, damit die ökologische Funktion der durch das Vorhaben beschädigten oder zerstörten Quartiere im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten ist.

Die beiden Fledermauskästen sind innerhalb des Laubgebüsches an der Böschung zu finden. Die Mauerseglerkästen wurden am zu erhaltenden Bestandsgebäude angebracht.

Artenschutz

Die Begehung des Geltungsbereiches erfolgte am 5. Juli 2021 und beinhaltet die Einschätzung zum Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung in Bezug zum Lebensraum geschützter Arten. Grundlage der artenschutzfachlichen Einschätzung bildete die Bestandssituation unter der Berücksichtigung „vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen“ (Scharon 2021, 7). Ergänzt wird diese durch eine Erfassung von Brutvögeln anhand von Reviernachweisen. Die Ausführungen zur artenschutzfachlichen Untersuchung sind in der Anlage VI.3 zu finden.

Für den Geltungsbereich können die Vorkommen der folgenden streng geschützten sowie planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen anhand der vorgefundenen Biotopausstattung, Lage des Untersuchungsgebietes und Strukturen ausgeschlossen werden:

- „Fledermausquartiere wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie geeignete Gebäude). Die Fläche und vor allem die Säume entlang der Gehölzstreifen im Norden und Osten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagd-/Nahrungsgebiete genutzt.
- An ruderale Wiesen, trockene Gehölzsäume und andere Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*. Auf Grund der isolierten Lage der Fläche, der umgebenden Barrieren (Annafließ, nährstoffreiche Gehölzbestände, Siedlungsgebiete, Hegermühlenstraße, der Vornutzung und die gerade erfolgte Bepflanzung der Fläche) wird ein Vorkommen der Art ausgeschlossen.
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nautithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica* spec. gefunden.“ (Scharon 2021, 7)

Brutvögel (Aves)

Im Plangebiet wurden fünf Vogelarten während der Begehung innerhalb des Gehölzmantels des Böschungsbereiches nachgewiesen. Der identifizierte Bereich wird im Bebauungsplan mittels der festgesetzten Grünfläche gesichert. Sollten Bäume entfernt werden sind die entsprechenden Zeiträume

gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG einzuhalten sowie eine Prüfung auf Baumhöhlen durchzuführen.²⁰

Zauneidechse Lacerta agilis

Vorkommen der Zauneidechse werden aktuell ausgeschlossen, dennoch „kann eine künftige Besiedlung nicht gänzlich ausgeschlossen werden“ (Scharon 2021, 10). In dem strukturell als Lebensraum geeigneten Geltungsbereich des westlichen angrenzenden B-Plan 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ wurden 2018²¹ Tiere nachgewiesen, sodass „ggf. Schutzmaßnahmen abgestimmt werden [müssen], die eine Besiedlung verhindern“ (Scharon 2021, 10).

Wassergebundene Arten entlang des Annafließ

Das im Osten gelegene Annafließ kann „in Abhängigkeit der Wasserführung und Fließgeschwindigkeit [den Lebensraum] von Fischen, Amphibien und Reptilien [...] sowie Libellen [...]“ bilden (Scharon 2021, 11). Zusammen mit den von Vegetation geprägten Flächen entlang der östlichen Böschung wird der Bereich grundsätzlich durch die festgesetzte private Grünfläche gesichert.

²⁰ Scharon, Jens (2021): Artenschutzfachliche Einschätzung des Bebauungsplangebietes Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“, S. 8 ff.

²¹ Stadt Strausberg (2021): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“. Offenlageexemplar. Stand: 03.02.2021, S. 15 f.

II. Planinhalt

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen der Hegermühlenstraße 11 geschaffen werden. Die vorhandene Wohnnutzung, der Hegermühlenstraße 10A, wird durch den Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus soll der naturräumlich geprägte Bereich der Böschung bis zum Annafließ als Grünfläche in ihrem Bestand gesichert werden.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage, ca. 1 km südlich der Altstadt, sowie den vorhandenen Anschlüssen an das städtische Erschließungsnetz und stadttechnische Infrastruktur eignet sich das Plangebiet zur Entwicklung als Wohngebiet. Der umgebende Nutzungswandel trägt, nicht letztlich durch die Entwicklungsabsichten benachbarter Planungsverfahren, zu einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft bei. In diesem Zusammenhang befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen aufgelockerten Geschosswohnungsbau, unmittelbar nordwestlich und lockerer Einfamilienhausbebauung südlich des Plangebietes. Letztere ist in Teilen in zweiter Reihe realisiert worden. Im Osten schließt sich die Doppel- und Reihenhausbauung am Annafließ an.

1.1 Städtebauliches Konzept

Zur baulichen Entwicklung ist der noch bis vor kurzem bebaute Bereich zwischen der Hegermühlenstraße im Westen und Böschungskante im Osten vorgesehen. Die Sicherung des östlich anschließenden innerstädtischen Grünzugs zwischen Böschungskante und Annafließ ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Entwurf orientiert sich in seiner straßenbegleitenden Baustruktur und Bauweise an der Bestandsbebauung in der Hegermühlenstraße 54, die sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Dementsprechend wird eine aufgelockerte Bauweise angestrebt, die gleichzeitig die vorhandene Bauflucht der Bestandsbebauung zwischen dem nördlichen Bürogebäude und der Stadtvilla aufnimmt. Der Entwurf sieht eine zweireihige Bauweise vor, die im umgebenden Bestand ebenfalls zu finden ist. Die rückwärtige Bauweise schafft mithilfe der großzügig gehaltenen Abstände zueinander einen lockeren Übergang zwischen dem Wohngebiet und dem anschließenden Freiraum im Osten.

Mit Ausnahme des südöstlichen Neubaus sind die Geschosswohnungsbauten dreigeschossig mit zusätzlichen, zurückgesetzten Staffelgeschossen geplant. In zweiter Reihe wird für den Neubau im Südosten ein baulicher Übergang zur angrenzenden lockeren Wohnbebauung mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss angestrebt.

Neben einer landschaftlichen Gestaltung der unbebauten Flächen ist die Errichtung eines Kinderplatzes Bestandteil der Planung.

Das Wohngebiet wird mittels einer geplanten, privaten Erschließungsstraße an die Hegermühlenstraße in zwei Punkten angeschlossen. Die Kfz-Stellplätze sind ebenerdig im südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Es handelt sich um Sammelstellplatzanlagen, sodass v.a. die rückwärtigen Wohnbereiche frei von Stellplätzen sind.



Abbildung 5: städtebauliches Konzept, eigene Darstellung

2. Inhalt der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der östlich gelegenen Grünfläche sowie privaten Verkehrsfläche, werden alle Baugebietsflächen einheitlich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Erschließungsstraße, wird als private Verkehrsfläche dargestellt und trennt das allgemeine Wohngebiet in zwei Baugebiete WA1 und WA2.

Aufgrund des hohen Störgrades und der hohen Flächeninanspruchnahme sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1). Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die geplante Neubebauung soll sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Deshalb sind Regelungen zur Höhenentwicklung im Plangebiet erforderlich. Gemäß § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zählen auch Dach- und Staffelgeschosse zu den Vollgeschossen. Für die Gebäude wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximale Anzahl von vier Geschossen sowie eine Oberkante der baulichen Anlagen von 85 m über NHN festgesetzt. Das Grundstück hat an der Hegermühlenstraße ein Niveau von durchschnittlich 72 m über NHN, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 13 m zulässig ist. Die textlichen Festsetzung Nr. 2 ermöglicht es, dass technische Aufbauten die Oberkante bis zu 2 m überschreiten dürfen. Dies entspricht auch den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 auf der Westseite der Hegermühlenstraße.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Entlang der Hegermühlenstraße werden Baulinien in der vorhandenen Bauflucht von Stadtvilla und des Bürogebäudes im Norden vorgesehen, wodurch eine einheitliche Straßenfront und Fassung des Straßenraums gewährleistet wird. Die weiteren Baugrenzen ermöglichen eine flexible Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche.

2.1.4 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten und Gebäude bis maximal 50 m Länge zulässig. Auf diese Weise wird die Realisierung einer ortstypischen Bebauung gesichert.

2.2 Straßenverkehrsfläche

Der Geltungsbereich wird durch die Hegermühlenstraße erschlossen. Sie ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Bereich der Straße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ersetzt. Die innere Erschließung wird durch eine private Straße gesichert.

Die private Verkehrsfläche hat eine Breite zwischen 7 und 8,35 m und ermöglicht die Ausgestaltung einer Mischverkehrsfläche mit einer Befahrung im Zweirichtungsverkehr und einem gefahrlosen Ein- und Ausparken im Bereich von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Zusätzlich sind in dem Querschnitt Mulden zur Entwässerung der Verkehrsfläche realisierbar.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

2.3.1 Private Grünfläche

Östlich des Siedlungsbereiches schließen sich die Freiflächen des innerstädtischen Grünzugs am Anfließ an die Baugebiete an. Um diesen landschaftlich geprägten Bereich zu sichern, wird eine private Grünfläche festgesetzt, die nicht baulich genutzt werden kann.

2.3.2 Weitere Festsetzungen

Im weiteren Verfahren werden ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung sowie zum Schutz der Umwelt ergänzt.

2.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	17.560 m ²
Private Verkehrsfläche	1.890 m ²
Private Grünfläche	6.850 m ²
Geltungsbereich	26.310 m²

Alle Werte sind gerundet.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Innerhalb der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich trägt die Entwicklung des Plangebietes zu einer nachhaltigen Stadtstruktur bei. Die innenstadtnahe Lage sichert eine adäquate Versorgung durch die vorhandene soziale Infrastruktur sowie Nahversorgungsangebote. Darüber hinaus können die vorhandene stadtechnische sowie verkehrliche Erschließung genutzt werden. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV sowie Nähe zur Innenstadt reduziert sich die Anzahl an täglichen Fahrten aus dem Gebiet.

2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Stadtbereich Mitte verfügt über mehrere Betreuungs- und Bildungsangebote. Hierzu zählt die westlich gelegene Kita am See (Weinbergstraße, ca. 800 m), die ca. 160 Plätze für 0 - 6-Jährige bietet. Die Kita Sonnenschein verortet im angrenzenden Stadtbereich Ost (engerer Bereich) östlich der Nahverkehrsstrasse, verfügt über ca. 100 Plätze für die Altersgruppen 2-6 Jahre (Artur-Becker-Straße, ca. 1,7 km).

Innerhalb des Stadtbereichs Mitte sind zwei Bildungsstandorte gelegen. Zum einen die ca. 500 m nördlich des Plangebietes entfernte Hegermühlen-Grundschule (ca. 400 Schüler), die über einen integrierten Hort sowie den Neubau einer Schulsportmehrzweckhalle verfügt. Zum anderen ist das Theodor-Fontane-Gymnasium (August-Bebel-Straße, 900 m / 900 Schüler) nordwestlich der Hegermühlenstraße 11 verortet. Eine weitere Oberschule ist die Anne-Frank-Oberschule (ca. 320 Schüler), die nordöstlich der Altstadt liegt. Die Stadt Strausberg verfügt über ein Oberstufenzentrum (OSZ Märkisch-Oderland), das in ca. 2 km, nördlich der Altstadt Ausbildungs- und Abschlussmöglichkeiten für mehr als 1.700 Schüler bietet.

Das Angebot der sozialen Infrastruktur wird über diese Standorte hinweg erweitert. Es steht die Sanierung der Grundschule „Am Annatal“ (Hegermühle, ca. 3,5 km südlich) an, zu der ebenfalls ein Erweiterungsbauprojekt inkl. Hort zählt. Zusätzlich ist für den Schulcampus am Wäldchen (Otto-Grotewohl-Ring, ca. 2 km), östlich der Nahverkehrsstrasse eine Sanierung vorgesehen (2020-2021). Die SWG hat ca. 2 km nördlich des Plangebietes die Kita Zwergenland (Peter-Göring-Straße) realisiert, die eine Kapazität von bis zu 249 Kinder hat.

Unter Betrachtung des bereits laufenden Ausbaus in der sozialen Infrastruktur wird von einer Deckung der Bedarfe des Vorhabens ausgegangen.

3. Verkehrliche Auswirkungen

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet werden mit dem Bebauungsplan 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ und 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“ zwei weitere Bebauungspläne erarbeitet, die ebenfalls Wohnbebauung zum Ziel haben. Auch hier werden zusätzliche Verkehrsströme erwartet.

Da in Strausberg zudem weitere Bauvorhaben geplant sind, wurde ein Verkehrsgutachten²² erarbeitet, welches die gesamte Verkehrssituation betrachten sollte. Geprüft wurden die verkehrstechni-

²² Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2018): Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen der Stadt Strausberg

schen Auswirkungen auf das innerstädtische Straßennetz und die vorhandenen Kapazitätsreserven der Verkehrsanlagen.

Es konnte festgestellt werden, dass selbst mit Realisierung sämtlicher Bauvorhaben für nahezu alle der untersuchten Knotenpunkte auch in den Spitzenstunden der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es stehen darüber hinaus noch zusätzliche Kapazitätsreserven zur Verfügung. Das bedeutet, dass noch größere Verkehrsmengen an den Knotenpunkten bewältigt werden können bzw. auch abweichende Szenarien leistungsfähig abgewickelt werden können.

4. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Kapitel I.5.2 beschrieben.

5. Kosten und Finanzierung

Voraussichtlich entstehen für die Stadt Strausberg keine Kosten in Bezug auf die Festsetzung des Bebauungsplanes. Als Eigentümer der Grundstücke werden sämtliche Planungskosten von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft getragen. Hierfür wurde zwischen der Stadt Strausberg und der SWG ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses soll im Amtsblatt Nr. 07/2021 für die Stadt Strausberg am 22.09.2021 veröffentlicht werden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

VI. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. In den Baugebieten sind technische Aufbauten, wie beispielsweise Aufzugüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

3. Die Geltungsbereichsline zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2. Biotypen und Nutzungsplan

3. Artenschutzfachliche Einschätzung