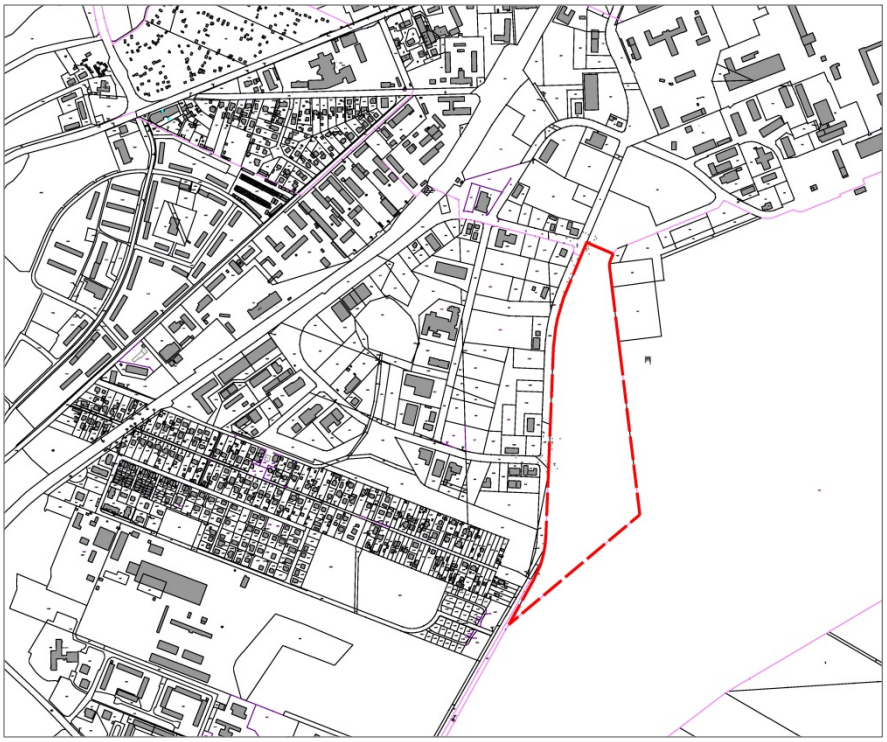
Bebauungsplan Nr. 63/18
„Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“
der Stadt Strausberg



Kartengrundlage: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2018>

Begründung zur Satzung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 1. November 2021

Bebauungsplan Nr. 63/18
„Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“
der Stadt Strausberg

Aufstellung:

Stadt Strausberg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Tel.: 03341/ 381-0

Bearbeitung/Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 / 264 923 - 0
buero@pgruppe.de
www.pgruppe.de

Stefan Wallmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin
Tel.: 030 / 4170567 – 0
wallmann@buero-wallmann.de
www.buero-wallmann.de

Inhalt

1. Grundlagen und Ziele 7
1.1 Planungsanlass und -erfordernis 7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 7
1.3 Rechtsgrundlagen 8
1.4 Ausgangssituation 8
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches 8
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet 10
1.4.3 Umgebung des Plangebietes 10
1.4.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen 10
1.4.5 Topographie, Geologie, Baugrund 11
1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten 11
1.4.7 Denkmalschutz 11
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben 12
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung 12
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 13
1.5.3 Lokale Agenda Strausberg 2030 14
1.5.4 Klimaschutzkonzept 15
1.5.5 Flächennutzungsplan 16
1.5.6 Planungsrechtliche Ausgangslage 16
1.6 Städtebauliche Konzeption 16

2. Umweltbericht 19
2.1 Einleitung 19
2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 19
2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben 20
2.1.3 Bedarf an Grund und Boden 21
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung 22
2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen 27
2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 27
2.3.2 Schutzgut Tiere 27
2.3.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope 32
2.3.4 Schutzgut Fläche 35
2.3.5 Schutzgut Boden 35
2.3.6 Schutzgut Wasser 37
2.3.7 Schutzgut Luft 38
2.3.8 Schutzgut Klima 39
2.3.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 39
2.3.10 Schutzgut biologische Vielfalt 40
2.3.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete 41
2.3.12 Schutzgut Mensch 41
2.3.13 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 42
2.3.14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 42

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 43
2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere 43
2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotope 44
2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 46
2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 46
2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 48
2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 49
2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima 49
2.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 50
2.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt 51
2.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete 51
2.4.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 51
2.4.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 53
2.4.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 53
2.4.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 54
2.4.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 54
2.4.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 55
2.4.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 55
2.4.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 55
2.4.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 55
2.4.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 56
2.4.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 56
2.4.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 56
2.4.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 57
2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung 57
2.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB 64
2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 64
2.6.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB 65
2.7 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz 68
2.7.1 Schutzgut Boden 68
2.7.2 Geschütze Biotope Trockenrasen 70
2.7.3 Besonders geschützte Pflanzenarten 72
2.7.4 Fauna 72
2.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 74
2.9 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 74
2.10 Zusätzliche Angaben 75
2.10.1 Beschreibung der technischen Verfahren 75
2.10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 75
2.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 75

3. Inhalte des Bebauungsplanes 83
3.1 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB) 83
3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 83
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 86
3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) 88
3.1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 89
3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) 90
3.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB) 91
3.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 98
3.3 Hinweise 99

4. Auswirkungen des Bebauungsplans 100
4.1 Kosten und Finanzierung 100
4.2 Städtebaulicher Vertrag, Sicherungsinstrumente 100
4.3 Bodenordnung 101
4.4 Verkehr 101
4.5 Immissionsschutz 102
4.6 Städtebauliche Flächenbilanz 103

5. Verfahren 103
5.1 Verfahrensübersicht 103
5.2 Aufstellungsbeschluss 104
5.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung 104
5.4 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit 104
5.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 104
5.6 Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 112
5.7 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 112
5.8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 114
5.9 Ergebnis der Abwägung und Satzungsbeschluss 126

6. Anlagen 128
6.1 Textliche Festsetzungen 128
6.2 Biotoptypenkarte 132
6.3 Ausgleichsfläche NABU-Stiftung 133

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Ein bedeutendes und durch das aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2017 nochmals bekräftigte Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Strausberg ist die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Beschäftigungssituation in der Stadt. Als ein wichtiger Baustein wird hierbei die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts im Bereich des bestehenden Gewerbeparks Nord und des Verkehrslandeplatzes benannt. Hier konzentrieren sich bereits heute ein großer Teil der gewerblichen Nutzungen. Mit einer Ergänzung des Standortes soll die Stadt auch weiterhin Ihrer Funktion als Mittelzentrum und ihrer damit verbundenen Vorsorgepflicht gerecht werden.

Der Anlass der Planung begründet sich durch die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen. Hierfür sollen im Bereich des bestehenden Gewerbestandorts zusätzliche Flächen für Gewerbeansiedlungen bereitgestellt werden. Auf den planungsrechtlich und erschließungstechnisch bereits entwickelten Flächen des Gewerbegebietes stehen in den nachgefragten Größen und Ausprägungen keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung. Ein weiterer konkreter Anlass besteht zudem in der Notwendigkeit, die mit der Planfeststellung des Verkehrslandeplatzes 2008 ermöglichten gewerblichen Bauflächen für flughafenaffines Gewerbe auch straßenverkehrstechnisch zu erschließen. Die im Plangebiet des beabsichtigten Bebauungsplans vorgesehene Erschließungsstraße soll neben der Erschließung des Plangebietes auch die östlich angrenzenden, planfestgestellten Baufelder mit erschließen. Hier sind Investitionen geplant, die auf die Erschließung angewiesen sind.

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu entwickelnde Ergänzungsstandort hat eine Größe von etwa 11,4 ha und befindet sich in integrierter stadträumlicher Lage zwischen bestehenden Bauflächen der Gewerbegebiete sowie planfestgestellten gewerblichen Baugrundstücken des Verkehrslandeplatzes.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich demnach nach § 35 BauGB. Baurecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes kann nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ergänzung und Arrondierung der gewerblichen Bauflächen der Stadt Strausberg zur Deckung der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit ihrem Erschließungsgerüst in der Form der Ergänzung des Lehmkuhlenrings (Planstraße),
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere auch bezüglich der Nutzungsart und der Höhe und baulichen Dichte der zulässigen Nutzungen und der Vereinbarkeit mit den Belangen der benachbarten Nutzungen,

- die Sicherstellung, Integration und Abwägung privater und öffentlicher Belange, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) 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])
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. Land Brandenburg II/25, S. 438)
- 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
- Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch 1. Änderungssatzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 05.05.2011

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Innenstadt in dem bestehenden zentralen Gewerbegebiet der Stadt zwischen dem Verkehrslandeplatz und dem bestehenden „Gewerbegebiet Strausberg Nord“. Es ist nahezu vollständig von bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen für gewerbliche Nutzungen umgeben.

Die kürzeste Entfernung zum S- Bahnhof Strausberg Nord beträgt ca. 600 m und zur Altstadt ca. 2,3 km. Das Plangebiet ist über die Straße Am Flugplatz / Prötzeler Chaussee sowie die Straße Am Flugplatz / Hohensteiner Chaussee an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Prötzeler Chaussee und Gielsdorfer Straße und daran anschließend die Umgehungsstraße besteht eine Anbindung in Richtung Petershagen-Eggersdorf, die Autobahn A10 und Berlin.

Begrenzt wird das Plangebiet:

Im Süden und im Osten: durch gewerbliche Baugrundstücke für flugplatzaffine Nutzungen sowie durch sonstige Nutzungen der planfestgestellten Fläche des Verkehrslandeplatzes,

im Norden: durch gewerbliche Grundstücke, die über den Bebauungsplan Nr. 29/2000-A planungsrechtlich gesichert sind und

im Westen: durch die Straße „Am Flugplatz“ und die daran angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die über den Bebauungsplan Nr. 2/1991 entwickelt wurden, planungsrechtlich gesichert sind und die in großen Teilen durch Gewerbebetriebe belegt sind.

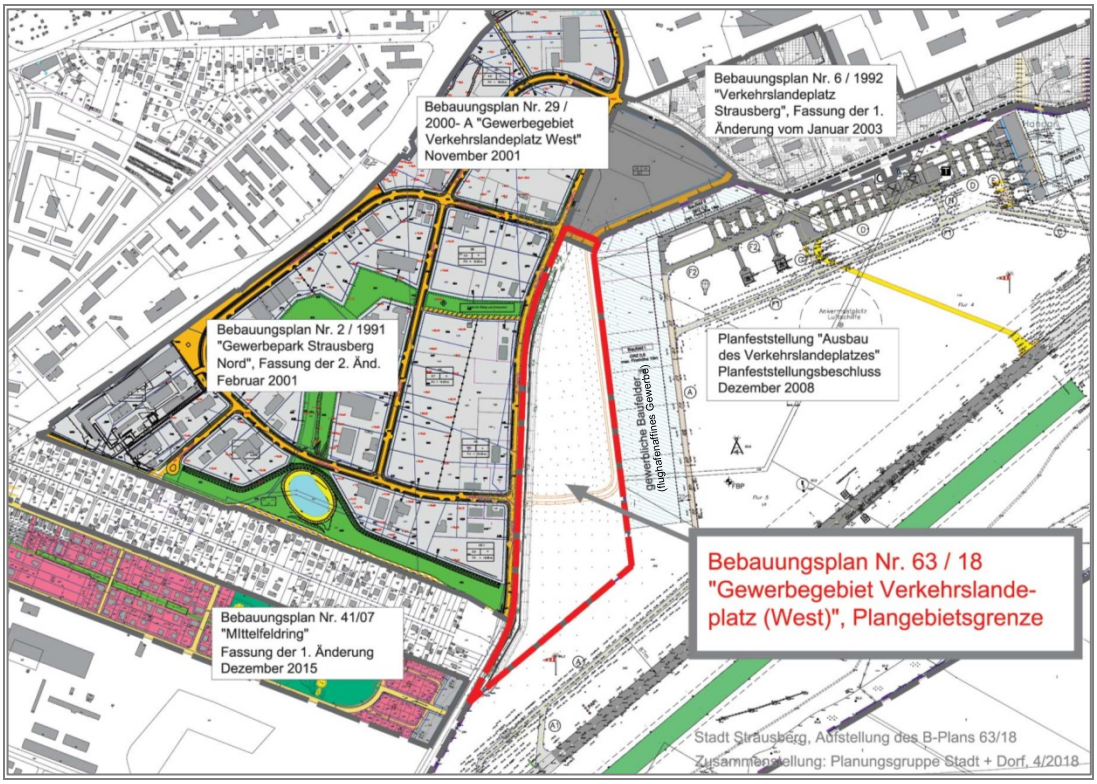


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, angrenzende Bebauungspläne, eigene Darstellung

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan einen Teil der Flurstücke 268 und 269 der Flur 20 der Gemarkung Strausberg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 113.820 m².

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet weist derzeit überwiegend keine Nutzung auf. Ein Großteil der Fläche liegt brach und wird vor Gehölzaufwuchs durch eine regelmäßige Mahd gepflegt. Parallel zur Straße Am Flugplatz verläuft ein etwa 2,50 m bis 3,00 m hoher Erdwall, der im Rahmen der Entwicklung des westlich angrenzenden Gewerbeparks aufgeschüttet wurde und mittlerweile eine Gehölzvegetation aufweist und als Sichtbarriere zum angrenzenden Gewerbegebiet wirkt. Östlich des Walls besteht ein geschotterter Fahrweg sowie die Leitungstrasse einer Mittelspannungsleitung.

Der Großteil des Plangebietes, d.h. der gesamte Bereich östlich des Walls, stellt einen Trockenstandort mit Trockenrasenbeständen dar. Von dem Bereich des Erdwalls ist dieser östliche Bereich durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt.

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bau- und Nutzflächen. Wie schon unter Punkt 1.4.1 beschrieben grenzen allseitig Gewerbegebiete bzw. Gewerbegrundstücke des Verkehrslandeplatzes an. Die Gewerbeflächen der Stadt Strausberg sind mittlerweile weitgehend ausgelastet. Bestehende und noch ungenutzte Flächen des Gewerbegebietes sind bereits vergeben oder für Erweiterungen der bereits angesiedelten Unternehmen vorgehalten. Auch auf den östlich angrenzenden, planfestgestellten Bauflächen des Flugplatzes stehen noch geringe Flächenanteile für flugplatzaffine Nutzungen zur Verfügung.

Der angrenzende Verkehrslandeplatz wurde 1927 als Segelfluggelände gegründet. 1936 wurde er als Militärflugplatz ausgebaut. Neben einer Übungs- und Ausbildungsstelle lagen bis zum Kriegsende 1945 verschiedene Luftwaffen-Einheiten auf dem Platz. Danach nutzte die Rote Armee das Gelände. Die militärische Trägerschaft wurde 1992 beendet und in eine zivile Nutzung überführt. Seitdem ist die Stadt Strausberg Eigentümer. Der Flugplatz dient der gewerblichen Luftfahrt, dem Geschäftsverkehr, der fliegerischen Ausbildung sowie dem Luftsport. Er kann unter Sichtflugbedingungen bei Tag und Nacht angeflogen werden. Mit 40.000 Flugbewegungen gehört er zu den größeren Standorten im Land Brandenburg.

Das Plangebiet grenzt an seiner westlichen Seite direkt an die fertig ausgebaute Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes, die Straße „Am Flugplatz“ an.

1.4.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende, öffentliche Straßennetz (Straße Am Flugplatz, Planstraße) sowie über eine neu anzulegende, innere Erschließungsstraße. Letztere soll zugleich der straßenverkehrlichen Anbindung der planfestgestellten, verkehrslandeplatzbezogenen Bauflächen dienen.

In der Straße am Flugplatz und der Planstraße liegen die Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Telekommunikation. Das Plangebiet selber ist hinsichtlich der Medien der technischen Infrastruktur bislang unerschlossen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Grundsicherung von 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten, um für sämtliche zulässige Vorhaben einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten (vgl. § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG i.V.m. 3.1 Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz). Im städtebaulichen Vertrag wird verbindlich geregelt, dass die Löschwasservorhaltung vom Vorhabenträger zu gewährleisten

ist.

1.4.5 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes ist in Bezug auf die Gesamtgröße eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Geländehöhen liegen bei einer Ausdehnung des Plangebietes von über 800 m in Nord-Süd-Richtung und bis zu 200m in Ost-West-Richtung bei etwa 79,5 bis 81,5 m über NHN (geringfügiger Abfall der Geländehöhen in Richtung Süden).

Abweichend von der ebenen Beschaffenheit besteht parallel zur Straße am Flugplatz ein 2,5 bis 3,0 m hoher Wall, der innerhalb des Plangebietes am nördlichen und südlichen Ende flach ausläuft.

Eine Baugrunduntersuchung und Angaben zum Grundwasserabstand liegen nicht vor. Derzeit bestehen keine Anhaltspunkte für einen im Sinne der vorgesehenen Planung schwierigen Baugrund. Die Lage in der Trinkwasserschutzzone III b ist zu berücksichtigen

1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum der städtischen Gesellschaft Strausberger Eisenbahn GmbH.

Baulasten und Grunddienstbarkeiten, die eine Entwicklungsmöglichkeit beeinflussen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildet die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mittelspannungsleitung (zwei Mittelspannungskabel), die über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert ist und deren Verlegung im Rahmen des Straßenneubaus vorgesehen ist.

1.4.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschütze Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Der **Landesentwicklungsplan** LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze sind in ihm konkretisiert und verräumlicht:

Wesentlicher Punkt der Siedlungsentwicklung ist weiterhin die Konzentration auf die zentralen Orte. Ergänzend werden u.a. Möglichkeiten für Ober- und Mittelzentren in der „zweiten Reihe“, d.h. im weiteren Metropolenraum, eröffnet.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Strausberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Ziel 3.6).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden (Grundsatz 2.2).

Im März 2018 und im März 2021 sind für den Bebauungsplan die Planungsanzeige beim Landkreis und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, gestellt worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 26. März 2018 und erneut mit Schreiben vom 26.April 2021mitgeteilt, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht erkennbar ist und die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Hier gilt lediglich der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“. Mit Schrieben vom 20. April 2021 wird die Planung als vereinbar angesehen und aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewebegrundstücken in der Region ausdrücklich begrüßt. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben.

Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK

Das INSEK 2017 (Stadtverwaltung Strausberg in Zusammenarbeit mit complan - gesellschaft für kommunalberatung) bildet die langfristigen Strategien der Stadt Strausberg mit dem Zeithorizont bis 2035 ab und formuliert eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie. Es bildet eine tragfähige konzeptionelle Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen und darüber hinaus für die Akquise von Städtebaufördermitteln des Landes und des Bundes. Das bisherige „Wirtschaftsorientierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept Strausberg“ von 2007 wird hierbei aktualisiert und fortgeführt.

Die Stadt Strausberg wird als bedeutender Behördenstandort und Gewerbestandort in der Region dargestellt. Der Standort Strausberg Nord ist mit 35 ha das größte zur Verfügung stehende Gewerbegebiet für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleister und mit Stand 2016 bereits weitgehend ausgelastet bzw. die Grundstücke vorgemerkt. Nach dem INSEK werden die „derzeit verfügbaren Kapazitäten zukünftig nicht ausreichen, um weitere Gewerbeansiedlungen zu unterstützen“ (vgl. S.25).

Als Handlungsschwerpunkte werden u.a. die „Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen in Strausberg-Nord“ und die „Stärkung entwicklungsfähiger Branchenschwerpunkte / Profilierung als Luftfahrttechnikstandort“ benannt. Im Themenfeld „Innovativ arbeiten“ heißt es entsprechend: „Um auch weiterhin eine positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung zu befördern, sind zusätzliche Gewerbeflächen in diesem Bereich mit moderner und bedarfsgerechter Ausstattung bereitzustellen. Zukünftig werden die derzeit verfügbaren Gewerbeflächen nicht mehr ausreichen. Für die weitere Profilierung des Verkehrslandeplatzes und für die dort ansässigen Unternehmen werden Investitionen in den Verkehrslandeplatz wie die Installation eines Instrumentenlandeanflugsystems notwendig.“

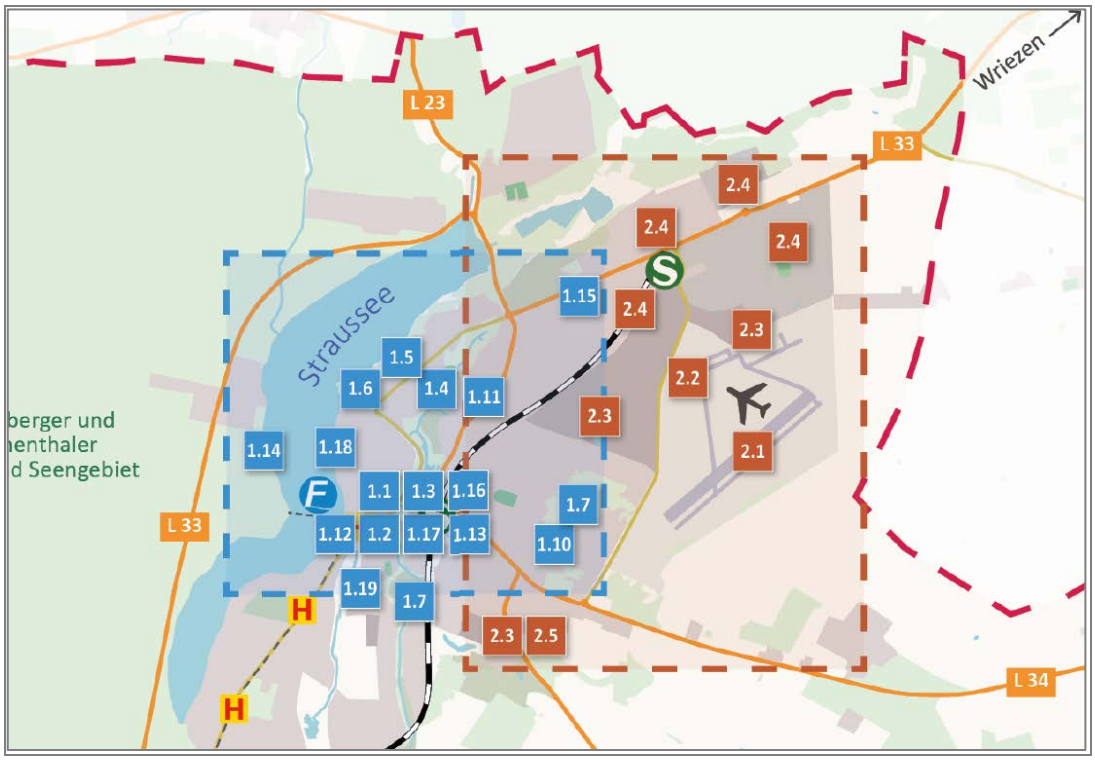


Abbildung 2: Auszug aus INSEK 2017, S.79, Maßnahme 2.2

Unter „zentrale Vorhaben und Einzelmaßnahmen“ wird das vorliegende Plangebiet unter „2.2 Planung und Erschließung neuer Gewerbeflächen“ konkret benannt.

1.5.3 Lokale Agenda Strausberg 2030

Die lokale Agenda in der Fortschreibungsfassung 2017 sieht als ein wesentliches Handlungsfeld im Themenschwerpunkt Wirtschaft eine „aktive, den Erfordernissen der Zeit entsprechende, begleitende Wirtschaftsförderung durch die Stadt“. Neuansiedlungen und Kooperationen der Unternehmen mit Forschungseinrichtungen und mit Partnern in der Region stärken dabei die Leistungskraft der Unternehmen. Die in Strausberg ansässigen wissenschaftlich-technischen Institutionen unterstützen im Rahmen ihrer Tätigkeit den Technologie- und Innovationstransfer in die Strausberger Unternehmen und eine nachhaltige Wirtschaftsweise dieser. Es wird festgestellt, dass der „Gewerbepark Strausberg-Nord“ mit steigender Tendenz bereits zu 80 % (2016) ausgelastet ist *(Hinweis: Mittlerweile - Stand 2020 – besteht eine Vollbelegung)*.

1.5.4 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Strausberg hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen, dass mit Stand vom November 2010 vorliegt. Kommunale Klimaschutzkonzepte geben Aufschluss über die spezifischen Potenziale und Handlungsmöglichkeiten zur Erreichung der Klimaschutzziele. Im Wesentlichen werden im Klimaschutzkonzept Strausberg Maßnahmen der Energieerzeugung sowie Maßnahmen der Reduzierung des Energieverbrauchs behandelt. Spezifische Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung werden nicht benannt. Als klimabegünstigende Empfehlungen für die Bauleitplanung sind jedoch grundsätzlich folgende Aspekte anerkannt:

- Ausrichtung der Gebäude (südexponiert, solardachtauglich)
- Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Abstände zwischen Gebäuden, um gegenseitige Verschattung vermieden
- Bepflanzungsvorgaben (Straßenbäume, Pflanzbindungen, Dachbegrünung) zur Erhöhung des Grünvolumens
- Rückhaltung und dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zur Entlastung der Vorflut
- Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Erhöhung großer unversiegelter Freiflächen
- Vertragliche Vereinbarungen bei größeren Entwicklungsträgern sowie Auflagen bei der Veräußerung städtischer Grundstücke zu Wärmestandards, Anschluss an die Nahwärmeversorgung sowie zu weitergehenden Regelungen zum aktiven Klimaschutz

Gewerbegebiete weisen in der Regel ihrem Wesen nach hohe Versieglungsgrade und geringe Grünanteile auf. Im Rahmen einer sinnvollen Nutzbarkeit der Flächen wird der Versieglungsgrad durch einzelne Festsetzungen beschränkt. Denkbar sind auch Flachdachbegrünungen, wobei derartige Festsetzungen in Angebots-Bebauungsplänen oftmals schwierig umzusetzen sind und im Einzelfall zu Unvereinbarkeiten mit spezifischen Anforderungen von Vorhaben führen können. Vorgesehen und gesichert sind hingegen Randbegrünungen auf den Baugrundstücken sowie eine geschlossene Alleepflanzung mit 110 Bäumen im Straßenraum. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen Ziele des Klimaschutzes mindestens auch dadurch berücksichtigt werden, dass Beschränkungen zur Ausrichtung von Gebäuden vermieden werden und dadurch eine optimierende Bebauung die Errichtung von Solaranlagen begünstigen kann. Zudem ist beabsichtigt, die neuen Baugebiete an das bestehende Fernwärmenetz (Heizkraftwerk Nord mit 3 BHKW-Modulen und drei Heißwassererzeugern) anzubinden. Diese Maßnahme wird durch das Klimaschutzkonzept ebenfalls gestützt.

Am 10. September 2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Strausberg beschlossen, eine neues Klimaschutzkonzept Strausberg 2040 aufzustellen, dass die bestehenden Ansätze, Ziele und Maßnahmen prüft und spezifische Maßnahmen u.a. aufzeigen soll, wie die Klimaziele des Bundes auf städtischer Ebene in Strausberg umgesetzt werden können.

1.5.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1999 in Kraft getreten und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist eine private Grünfläche dargestellt.

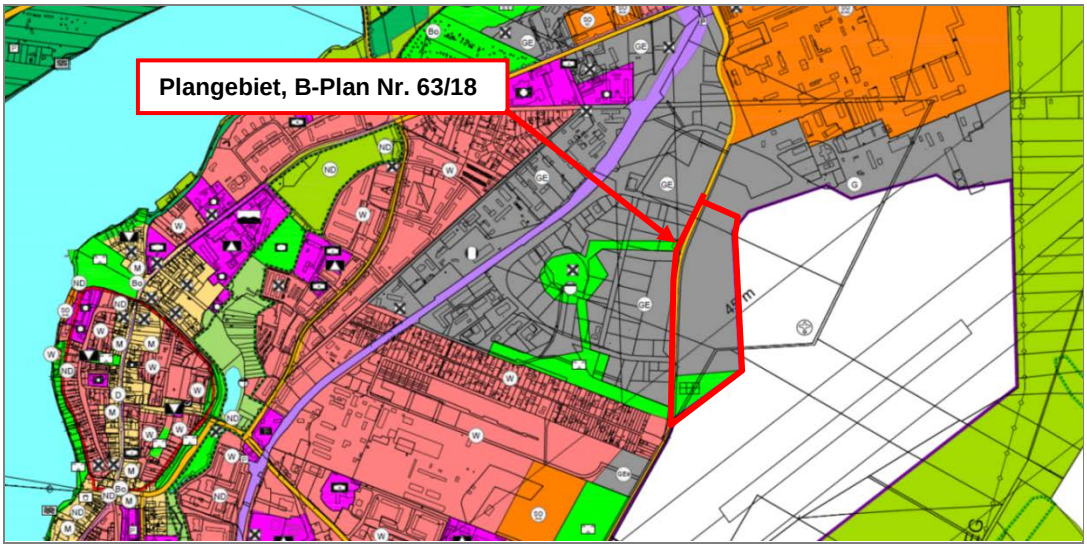


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Strausberg in der aktuellen Arbeitsfassung, eingezeichnete Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 63/18 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5.6 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund seiner Lage und seiner Größe und der damit fehlenden baulichen Prägung planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung in der vorgesehenen Art ist dementsprechend derzeit nicht zulässig.

Der Bebauungsplan schließt an die bebaute Ortslage und an bestehende Bebauungspläne sowie an planfestgestellte, verkehrslandeplatzbezogene gewerbliche Baugrundstücke an.

1.6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich aus der Struktur und Entwicklung des Umfeldes. Sie wurde bereits mit der Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen und dem Verkehrslandeplatz mitgedacht und fügt sich nunmehr harmonisch in das Erschließungssystem des nördlichen Strausberger Gewerbegebietes ein.

Konzeptionell ist vorgesehen, den Erschließungsring des Lehmkuhlenrings mit einer neuen etwa 15 m breiten Erschließungsstraße zu ergänzen und damit – neben den neu entstehenden Bauflächen – zugleich die östlich angrenzenden, planfestgestellten Bauflächen des Verkehrslandeplatzes mit anzubinden.

Für die Straße wurde eine Vorplanung erstellt, die neben den erschließungstechnischen Anforderungen auch die normgerechten Anschlüsse an das Straßennetz, die Versickerung der Niederschlagswasser über Mulden sowie eine Begrünung mit etwa 110 Alleebäumen vorsieht.

Abbildung 4: Konzeption 2018 (eigene Darstellung)

Die neuen Bauflächen haben eine Größe von insgesamt etwa 8,8 Hektar und werden als Gewerbegebiet, im südlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt. Der bestehende Wall entlang der Straße „Am Flugplatz“ stellt eine Aufschüttungsfläche aus der Zeit der Umsetzung des Gewerbeparks dar. Durch seine inselartige Lage besitzt er weder naturschutzfachlich noch als Sicht- oder Immissionsschutz eine maßgebliche Funktion. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine intensivere Nutzung am vorliegenden Standort eine Nutzung von stadträumlich sensibleren Flächen verhindern hilft. Die Erhaltung des Walls bleibt deshalb den Grundstückseigentümern der Gewerbegrundstücke überlassen. Anders verhält es sich lediglich bei dem Wallabschnitt im südlichen, spitz zulaufenden Bereich. Diese Fläche soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden und auch für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Hier besteht auch eine natürliche Fortsetzung des Grünbandes aus den westlich anschließenden Baugebieten. In diesem Bereich wird der Wall zur Erhaltung gesichert, da er hier auch eine Funktion als Sicht- und Immissionsschutz für die südwestlich gelegenen Wohnstandorte aufweist. Die Fläche soll – ebenso wie im Bestand - für die Öffentlichkeit nicht begehbar sein, um die Funktionen für den Naturschutz dauerhaft sicherstellen zu können.

Kriterien für die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur sind:

- Einbindung des Gebietes in die Wege- und Erschließungsstrukturen des Umfeldes, Straßenanbindung nach Norden zur Planstraße sowie nach Westen zu den Straßen Am Flugplatz und zum Lehmkuhlenring
- Wirtschaftliche und dennoch qualitätvolle Verkehrs- und Stadttechnik-Erschließung für das Plangebiet über geplante Erschließungsstraße, die auch der straßentechnischen Erschließung von planfestgestellten Baugrundstücken dienen soll.
- Schaffung einer Alleebepflanzung entlang der Erschließungsstraße nach den Standards der angrenzenden Gewerbegebiete.
- Erhalt des aufgeschütteten und mittlerweile grüngeprägten Walls im südlichen Bereich des Plangebietes.
- Sinnvolle und flexible Grundstücksgrößen, die nachfrageorientiert bestehende Angebotsdefizite ausgleichen können.
- Gewährleistung stadtklimatischer Anforderungen bzw. Nutzungsqualitäten wie Besonnung, Durchlüftung und Mikroklima
- Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen angrenzender Nutzungen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Verkehr, Lufthygiene, Erschütterungen), Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Orts- und Landschaftsbild sowie die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter) bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da voraussichtlich von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Die Darstellung zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung beinhalten das Vorhabengebiet und darüber hinaus die direkt angrenzenden Gebiete, insbesondere die Wohngebiete im Südwesten des Geltungsbereiches.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Klima / Luft erstreckt sich ebenfalls auf das erweiterte Umfeld und bezieht die angrenzenden Gebiete mit ein.

Um visuelle Auswirkungen des Vorhabens prüfen zu können, wird beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild der Betrachtungsbereich auf den Raum ausgedehnt, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird.

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

In den Randbereichen des Verkehrslandeplatz Strausberg hat sich mit den Gewerbegebieten „Nord“ und „Verkehrslandeplatz“ ein wichtiger gewerblicher Standort für die Stadt Strausberg entwickelt. Auf diesen planungsrechtlich bereits entwickelten Flächen stehen allerdings nur noch geringe Flächenpotenziale zur Verfügung.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen möchte die Stadt Strausberg zusätzliche Potenziale erschließen, um die wirtschaftliche Entwicklung und die Beschäftigungssituation weiter zu stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen dementsprechend weitere Flächen für Gewerbe erschlossen werden.

2008 wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes Strausberg Baufelder für luftfahrtaffine Unternehmen benannt. Für diese Baufelder ist die straßenverkehrstechnische Erschließung über die Verkehrsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zu sichern.

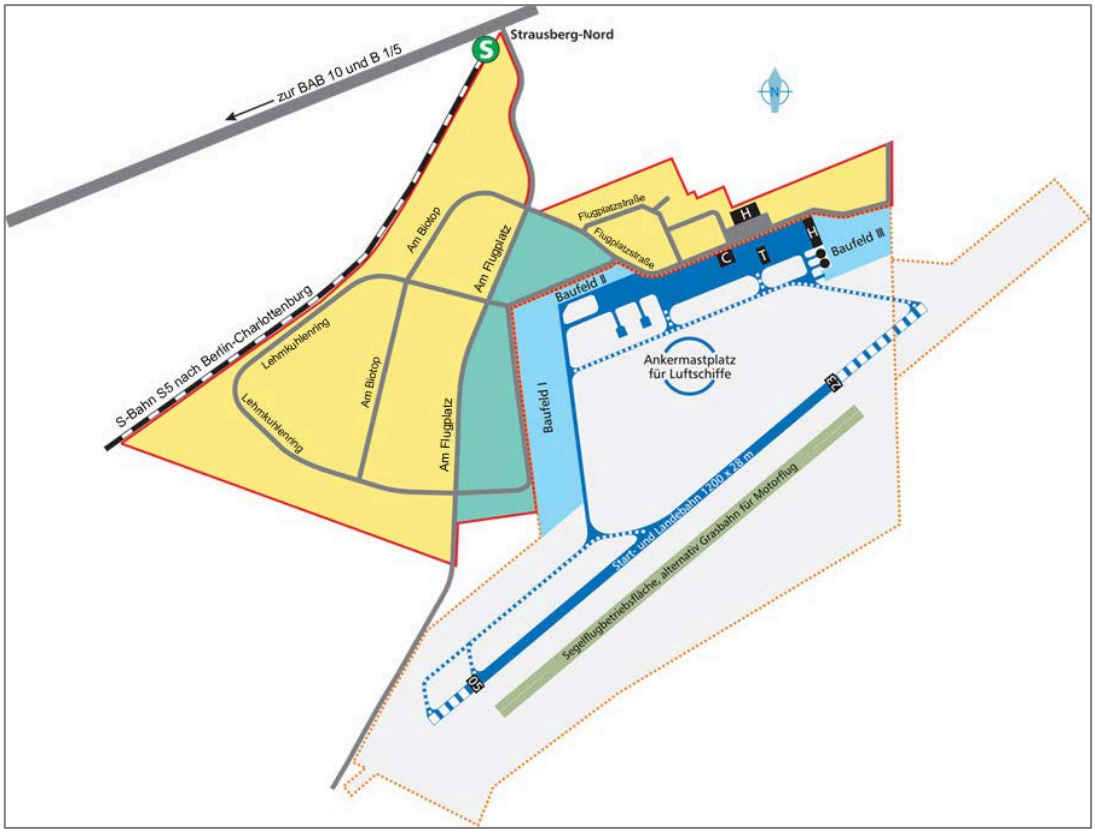


Abbildung 5: Flächengliederung Verkehrslandeplatz Strausberg (Quelle: https://www.flugplatz-strausberg.de/)

2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt in der Stadt Strausberg. Diese befindet sich nordöstlich von Berlin und liegt im Landkreis Märkisch-Oderland des Landes Brandenburg. Mit ca. 28.000 Einwohnern handelt es sich um ein Mittelzentrum.

Strausberg verfügt über einen Autobahnzubringer. Die A 10 / Berliner Ring verläuft in ca. 12 km Entfernung. Zudem verbinden mehrere Landesstraßen Strausberg mit Berlin und der Umgebung.

Über die S-Bahn-Linie 5 (Strausberg-Nord / Berlin-Westkreuz) und die Regionalbahn RB 26 Berlin-Lichtenberg – Kostrzyn (Polen) ist Strausberg an Berlin und die Metropolregion angebunden. Der Endbahnhof Strausberg-Nord der S-Bahnlinie liegt je nach Ausgangslage 600 – 1.500 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Altstadt Strausberg liegt in ca. 2,3 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zusammen mit dem Verkehrslandeplatz östlich vom Strausberger Innenstadtkern. In dieser Stadtrandlage befinden sich mehrere Gewerbegebiete, die westlich und nordöstlich angrenzen. Die im Norden angrenzende Wiesenfläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 29/2000-A planungsrechtlich ebenfalls als gewerbliches Grundstück gesichert.

Östlich vom Geltungsbereich liegen die planfestgestellten Flächen des Verkehrslandeplatzes, der ebenfalls Baufelder für die gewerbliche Nutzung bereithält. An seiner östlichen Grenze geht der Verkehrslandeplatz in die offene Landschaft aus Wiesen und Feldern über.

Angebunden ist der Geltungsbereich über die Straße „Am Flugplatz“. Südlich mündet diese in die Hohensteiner Chaussee, die in die Innenstadt führt. Nördlich geht sie in die Prötzeler Chaussee / L 33 über, die ebenfalls in den Ortskern führt bzw. die Verbindung zu den Bundesstraßen 168 und 158 herstellt.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang berücksichtigt:

- Es ist die Ausweisung von Gewerbe mit einem Maß der baulichen Nutzung (GRZ) von 0,8 und eingeschränktes Gewerbe mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich 50 % Überschreitung (max. 0,8) vorgesehen.
- Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Flächen von mindestens 35 % als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen (Mulden).
- Entlang der Verkehrsfläche ist beidseitig die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen.
- Festgesetzt wird eine Mindestbegrünung auf den Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich.
- Die Regenwasserversickerung soll auf den Grundstücken erfolgen.
- Stellplätze sind zu begrünen.
- Eine südliche Teilfläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 11,4 ha.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes, im südlichen Bereich eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor. Es ist eine Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen bis 80 % geplant.

Ausgehend von den westlich liegenden Kreuzungspunkten „Lehmkuhlenring“ / „Am Flugplatz“ soll die Erschließung am östlichen Geltungsbereich entlanggeführt und damit gleichzeitig die planfestgestellte Baufläche des Flugplatzes angebunden werden.

Für die Belange des Biotop- und Artenschutzes wird eine Maßnahmenfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im südlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Es werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Gewerbefläche 57.380 m²
- eingeschränktes Gewerbe 30.430 m²
- Verkehrsfläche 10.790 m²
- Maßnahmenfläche 15.220 m²

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf 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 auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz[1] (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG[2]). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, 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 Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

---

1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

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

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. 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.

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung 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.[3] 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 mehrstämmigen 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.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)[4] ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. 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.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

---

3 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

4 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Niederschlagswasser

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor.[5] 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.

Immissionsschutz (Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung)

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie[6] verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u.a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt. Die Erhebung der Lärmpegel, die durch Bahnstrecken hervorgerufen werden, erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt.

[5] Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001

[6] Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

Für das Land Brandenburg wurde 2017 die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen fortgeführt. Lärmrelevante straßenverkehrsbedingte Auswirkungen auf das Plangebiet stellen die Lärmkarten nicht fest.[7]

Luftverkehrskonzeption für das Land Brandenburg / Planfeststellungsverfahren

Der Verkehrslandeplatz Strausberg wird als Flugplatz mit hohen Verkehrszahlen eingestuft. Er soll hinsichtlich seines Betriebes und seiner Nutzung langfristig vorgehalten werden. Er wird als „besonders entwicklungsfähiger Standort“ eingeordnet, dem eine besondere Bedeutung der Verkehrslandeplätze innerhalb Brandenburgs zugestanden wird.[8]

Zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes Strausberg liegt ein Planfeststellungsbeschluss von 2008 vor.[9] Die Start- und Landebahnen entsprachen nicht mehr den Anforderungen. Dementsprechend wurde im Planfeststellungsverfahren im Interesse des Wohls der Allgemeinheit einem Ausbau zugestimmt, damit der Verkehrslandeplatz weiterhin seine Funktion bedarfsgerecht erfüllen kann. Mit Bescheid vom 12.07.2018 wurde dem Verkehrslandeplatz zudem die Genehmigung zur Anlage und Betrieb des Verkehrslandeplatzes zusätzlich für Flüge nach Instrumentenflugregeln erteilt. Dieses IFR-Verfahren wird im Jahr 2021 umgesetzt werden und trägt zur Stärkung der Bedeutung des Verkehrslandeplatzes durch eine weitgehend wetterunabhängige, satellitengestützte Erreichbarkeit bei.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele. Die schutzbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Strausberg auf die naturräumliche Region „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.

Landschaftsplanung

Strausberg liegt im Landkreis Märkisch-Oderland. Dort wurde kein Landschaftsrahmenplan aufgestellt.

Landschaftspläne sind per Gesetz auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne aufzustellen (§ 7 Abs. 5 BbgNatSchG). In diesem werden unter Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Planungsebenen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und begründet.

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt aus dem Jahr 1996 vor. Das damalige Entwicklungskonzept stellte den Verkehrslandeplatz inklusive dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Fläche für die Pflege und Entwicklung Biotop- und Artenschutz dar. Durch eine extensive Bewirtschaftung der Wiesen soll das Habitat der Feld- und Heidelerche erhalten bleiben. Durch die aktuelle Darstellung im rechtskräftigen FNP ist diese Zielsetzung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr Grundlage.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für Strausberg besteht ein Flächennutzungsplan (FNP), der im Jahr 1999 aufgestellt wurde und seitdem in Teilbereichen geändert wurde. Dieser stellt die Fläche des Bebauungsplans als „gewerbliche Baufläche“ sowie „private Grünfläche“ dar. Der Bebauungsplan kann dementsprechend aus dem FNP entwickelt werden.

---

7 http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/, Internetzugriff 28.05.2018

8 FNP Änderung Erläuterungsbericht

9 Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (2008): Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrslandeplatz Strausberg

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und –bewertung dargestellt.

2.3.2 Schutzgut Tiere

Für den Planbereich wurde durch einen Fachgutachter im Jahr 2018 eine faunistische Untersuchung[10] durchgeführt. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde Märkisch-Oderland und wurde im Rahmen der Erarbeitung mit der Behörde vorabgestimmt.

Die neun Begehungen des Gebietes erfolgten zwischen dem 06. April und dem 28. August 2018 (06. und 19. April, 02. und 16. Mai, 01. und 12. Juni, 26. Juli sowie 14. und 28. August).

Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt.

Fledermäuse

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und zur Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume nach geeigneten Strukturen wie z. B. Baumhöhlen abgesucht.

Dabei konnten keine geeigneten Quartiere festgestellt werden, da Altbäume mit Baumhöhlen fehlen. Auch weitere oftmals als Quartiere genutzte Strukturen wie Gebäude oder andere Bauwerke fehlen im Plangebiet, so dass ein Vorkommen von Fledermäusen weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Brutvögel

In Anlehnung an die standardisierte Methode von SÜDBECK et al. (2005) erfolgte eine qualitative Erfassung während sieben Begehungen im Zeitraum von April bis Mitte Juli 2018.

Es wurden alle revieranzeigenden Merkmale wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Nach Greifvogelhorsten und Nestern von Krähenvögeln wurde gezielt gesucht. Während der späten Begehung im Juli wurde auf fütternde Altvögel und gerade ausgeflogene Jungvögel spät brütender Arten geachtet.

[10] Scharon, Jens (2018): Artenschutzfachlicher Bericht und faunistische Erfassung der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen für das B-Plangebietes 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ - Stadt Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Berlin August 2018

Die späte Begehung im Juli diente insbesondere dem Nachweis spät brütender Arten, wie z. B. dem Neuntöter.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt zehn Vogelarten nachgewiesen werden. Davon sind acht Arten Brutvögel im Gebiet. Zwei Arten (Kohlmeise und Feldsperling) wurden als Nahrungsgäste zusätzlich aufgenommen.

Tab. 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopanbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

	Arten		Status	Biotop	Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
							§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote-Liste	
	dtsch. Name	*wiss. Name*						ge-schützt	er-lischt	BB	D
1.	Neuntöter	*Lanius collurio*	1	H/G	0	Bu	§ I	1	1	V	
2.	Elster	*Pica pica*	1	G	+1	Ba	§	2a	3		
3.	Feldlerche	*Alauda arvensis*	6+Rs	W	-1	Bo	§	1	1	3	3
4.	Kohlmeise	*Parus major*	Ng	Gh/Si	0	Hö	§	2a	3		
5.	Dorngras-mücke	*Sylvia communis*	2	H	0	Bu	§	1	1		
6.	Schwarz-kehlchen	*Saxicola rubicola*	2	Kf	+2	Bo	§	1	1		
7.	Goldammer	*Emberiza citrinella*	1	G	0	Bo	§	1	1		V
8.	Grauammer	*Emberiza calandra*	3	H/Kf	+2	Bo	§§	1	1		V
9.	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	1	G/Si	-1	Ba	§	1	1		
10.	Feldsperling	*Passer montanus*	Ng	Si	-2	Hö	§	2a	3	V	V

Legende:

Status
1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
Rs - Randsiedler
Ng - Nahrungsgast

Trend nach RYSLAVY et al. (2011)
0 = Bestand stabil
+1 = Trend zwischen +20% und +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50%
+2 = Trend > +50%
-2 = Trend > -50%

Biotopbindung
G - Gehölz
Gh - Gehölz-höhlenreich
H - Hecke
Kf - Krautflur
Si - Siedlungsgebiete
W - Wiese

Nistökologie
Ba - Baumbrüter
Bu - Buschbrüter
Bo - Bodenbrüter
Hö - Höhlenbrüter

Schutz nach BNatSchG u. Vogelschutzrichtlinie (VRL)
§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art
I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste
BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2008)
D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
3 – Art gefährdet
V – Art der Vorwarnliste

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:
1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?
1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
3 = mit der Aufgabe des Reviers

Mit der Grauammer (drei Reviere) konnte eine streng geschützte Art im Geltungsbereich festgestellt werden. Bei dem Neuntöter, der mit einem Revier vorkommt,

handelt es sich um eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Feldlerche (insgesamt sechs Reviere) ist in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs und Deutschlands als gefährdet eingestuft. Der Neuntöter steht in Brandenburg ebenfalls auf der Vorwarnliste. Grau- und Goldammer stehen deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Die beiden Brutvogelarten Feldlerche und Stieglitz zeigen in Brandenburg eine abnehmende Tendenz. Bei allen weiteren Brutvögeln ist der Bestand stabil oder es kann sogar mit einer Zunahme gerechnet werden wie bei Schwarzkehlchen und Grauammer.

Der ebenfalls in Brandenburg und Deutschland auf der Vorwarnliste stehende Feldsperling hat eine deutlich abnehmende Tendenz. Er ist im Plangebiet allerdings lediglich als Nahrungsgast aufgeführt.

Bei der nistökologischen Verteilung der Brutvogelarten dominieren die Bodenbrüter. Dies belegt die Wertigkeit des Gebietes, da mit der Dominanz dieser Brutgilde eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht angezeigt wird. Es wurden vier Arten mit insgesamt zwölf Revieren nachgewiesen.

Vier weitere Arten zählen zu den Busch- bzw. Baumbrütern, die die am Wall vorkommenden Gehölze nutzen.

Höhlen- und Nischenbrüter kommen lediglich als Nahrungsgast vor, da geeignete Strukturen wie höhlenreiche Altbäume oder Gebäude fehlen.

Tab. 2: Nistökologie der Brutvogelarten

Nistökologie		
	Arten	Reviere
Bodenbrüter	4	12
Baum-/ Buschbrüter	4	5
Höhlen-/ Nischenbrüter	2	nur Nahrungsgast

Dg	- Dorngrasmücke	E	- Elster	Fl	- Feldlerche
G	- Goldammer	Ga	- Grauammer	Nt	- Neuntöter
Sti	- Stieglitz	Swk	- Schwarzkehlchen	■	- Zauneidechse

Abbildung 6: Darstellung der Brutvogelreviere, Fundpunkte der Zauneidechse

Reptilien

Für die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien, vor allem der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), wurde das Gebiet sieben Mal bei warmer (>18°C) und sonniger Witterung abgesucht. Die Kartiermethode stützt sich auf die Empfehlungen von Schulte et al. (2015), Hachtel et al. (2009) sowie Schneeweiß et al. (2014).

Die Nachsuche erfolgte an Vormittagen (temperaturabhängig ab 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr) meist nach den Kartierungen der Avifauna sowie am Nachmittag.

An den späten Terminen im Juli und August gelingt - bei einem Vorhandensein von Tieren dieser Art - prinzipiell der Nachweis von Fortpflanzungsaktivitäten durch die Beobachtung gerade geschlüpfter Jungtiere. Nachsuchen nach dem Schlupf von Jungtieren erhöht die Nachweiswahrscheinlichkeit deutlich.

Nachweise der Zauneidechse konnten vor allem im östlichen Randbereich des Walls erbracht werden. Aber auch die direkt angrenzenden Trockenrasen mit ihren sandigen Böden, einer schütteren Vegetation sowie den sonnenexponierten Flächen bieten der Art optimale Lebensräume. Die sandigen Rohböden sind ebenfalls

ein wesentlicher Bestandteil der idealen Lebensbedingungen, da diese zur Eiablage genutzt werden und günstige Fortpflanzungsmöglichkeiten bieten. Aber auch vorgefundene Kleinstrukturen wie Mäuselöcher werden von der Art gerne als Unterschlupf genutzt.

Im weiteren Verlauf der Offenlandfläche nimmt die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Zauneidechsen ab, was der Gutachter insbesondere mit der regelmäßigen Mahd der Fläche begründet. Aber auch die abnehmenden Kleinstrukturen und die kaum vorhandenen Versteckmöglichkeiten könnten dafür ausschlaggebend sein.

Die Anzahl der gefundenen Tiere zeigt folgende Tabelle:

Tab. 3: Nachweise Zauneidechse

Datum	Nachweise				∑
	Männchen	Weibchen*	Subadulte/?	diesjährige	
06. April	-	-	-	-	-
19. April	-	1	-	-	-
16. Mai	1	1	2	-	4
Juni	1	2	1	-	4
26. Juli	-	1	1	2	4
14. August	-	-	1	1	2
28. August	-	1	-	2	3

* - inkl. weibchenfarbiger Alttiere (=Männchen vor der 1. bzw. nach der 2. Häutung ab ca. Ende Juli)

Ein Vergleich der Zahl der beobachteten und der später abgefangenen Tiere zeigt, dass höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes erfasst werden. Somit wird vom Gutachter ein Gesamtbestand von 30 bis 50 Eidechsen für die Gesamtfläche eingeschätzt. Das Vorkommen wird als zahlenmäßig gering und als isolierte Population bezeichnet. Eine mögliche Verbindung bestünde über die Wiesenflächen des Flugfeldes zu weiteren Populationen.

Die Zauneidechse ist in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet und gehört somit zu den streng geschützten Arten. In Brandenburg steht sie als gefährdet auf der Roten Liste der Kriechtiere und in der Roten Liste der Tiere und Pflanzen der Bundesrepublik Deutschland steht sie auf der Vorwarnliste.

Das Vorkommen der Schlingnatter wird vom Gutachter auf Grund der Lage und der Nutzung ausgeschlossen. Zudem gibt es aus dem Gebiet sowie der weiteren Umgebung keinen Hinweis auf ein Vorkommen der Art (Quelle: http://www.herpetopia.de/, Verbreitungskarte der Art in Brandenburg der Naturschutzstation Linum des Landesamtes für Umwelt Brandenburg).

Dauerhaft geschützte Lebensstätten

Ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Das liegt am Fehlen von Altbäumen mit Baumhöhlen bzw. Gebäuden.

Weitere geschützte Arten und Artengruppen / Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen im Rahmen eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln) aufgrund fehlender Gewässer.
- streng geschützte Schmetterlinge wie Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous)*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius)*, Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar)* und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina)* wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen. Der Große Feuerfalter entwickelt sich an nichtsauren Ampfer-Arten, bevorzugt an Flussampfer (*Rumex hydrolapathum)*, aber auch an Stumpfblättrigem und Krausem Ampfer (*R. obtusifolius* und *R. crispus)*. Auf dem Flugplatz ist in großer Dichte Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa)* vorhanden, der wegen seines hohen Oxalsäuregehalts von dieser Art nicht als Futterpflanze genutzt wird.
- 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).

2.3.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die ursprüngliche natürliche Vegetation wäre eine vollständige Bewaldung. Im Plangebiet wäre voraussichtlich ein bodensaurer grundwasserferner Drahtschmielen-Eichenwald zu finden.

Die aktuelle Vegetation weicht im konkreten Fall von der potenziell natürlichen ab. Zur Ermittlung des derzeitigen Zustandes erfolgte im April 2018 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (2011)[11] mit einer zeichnerischen Darstellung im Situationsplan (Anhang).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches gehört zur umzäunten Fläche des Flugplatzes. Hier handelt es sich aufgrund des laufenden Flugbetriebes um eine großflächige Offenlandschaft.

Der Flughafenbetreiber teilte auf telefonische Anfrage mit, dass die Fläche je nach Vegetationsentwicklung von April – September ca. alle 6 – 8 Wochen gemäht wird.

Durch diese Pflege und die Bodenbeschaffenheit haben sich vor allem Trockenrasengesellschaften entwickeln können.

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

Im Norden bzw. Nordwesten überwiegt der Echte Schaf-Schwingel (Festuca ovina), eine Zeigerart der Trockenrasen. Bei älteren Trockenrasenstadien insbesondere der Grasnelken-Flur sind niedrigwüchsige Horstgräser wie der Schafschwingel typisch.

Der Schwingel nimmt ca. 80 % der Fläche ein und bildet eine deckende Grasnarbe. Weitere Trockenrasenarten wie Grasnelke (Armeria maritima ssp. elongata), Silber-Fingerkraut (Potentilla argentea), Quendel-Sandkraut (Arenaria serpyllifolia), Hasen-Klee (Trifolium arvense) oder Feld-Beifuß (Artemisia campestris) kommen ebenfalls, allerdings in geringerer Ausprägung vor.

Beigemischt sind vereinzelt weitere krautige Pflanzen wie: Schafgarbe (Achillea millefolium), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Wilde Möhre (Daucus carota), Sauerampfer (Rumex ssp.), Königskerzen (Verbascum ssp.) und Löwenzahn (Taraxacum officinale).

Richtung Süden und Osten zum Kernbereich des Flugbetriebes wird die Vegetation lückiger und der Deckungsgrad spärlicher. Es kommen vermehrt Moosarten vor. Aspektbildend ist das Silbergras (Corynephorus canescens). Bei den silbergrasreichen Pionierfluren handelt es sich ebenfalls um Trockenrasen. Neben dem Silbergras kommen in diesen Flächen vermehrt Grasnelken vor. Auch die oben genannten Trockenrasenarten wachsen in geringer Ausprägung in den silbergrasreichen Pionierfluren.

Als Frühjahrsgeophyt kommt auf den gesamten Trockenrasenflächen der Wiesen-Gelbstern (Gagea pratensis) vor.

Parallel zur Straße „Am Flugplatz“ befindet sich ein bis zu ca. 3 m hoher Wall. Der anfallende Oberboden aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Strausberg Nord“ wurde hier zu einem Erdwall aufgeschüttet. Die Breite der Grundfläche beträgt ca. 14 m. Die Wallkrone ist eben und weist eine Breite von ca. 5 m auf. Anzunehmen ist, dass der Wall nach Erstellung mit einer Rasensaatgutmischung angesät wurde. Hieraus hat sich ein ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen entwickelt mit verschiedenen Trespenarten (Bromus inermis und B. hordeaceum), Quecke (Agropyron repens) und auch Land-Reitgras (Calamagrostis epigejos). Beigemischt sind vereinzelt ruderale Hochstauden.

Bereichsweise hat sich Gehölzaufwuchs entwickelt. Nördlich ist ein Gehölzbestand aus überwiegend Robinien entstanden und am südlichen Wallende befindet sich ein überwiegend aus Jungkiefern zusammengesetzter Bestand. Bereichsweise sind kleinere Gruppen aus Spitz-Ahorn aufgewachsen.

Den östlichen Böschungsfuß begleitet ein schmaler Streifen aus ruderalen Hochstauden. Hier sind aspektbildend: Rainfarn (Tanacetum vulgare), Wilde Möhre (Daucus carota), Beifuß (Artemisia campestris) und Schafgarbe (Achillea millefolium).

Zwischen Erdwall und Zaunanlage Flugplatz befindet sich ein geschotterter, teilversiegelter Weg. Er wird höchstwahrscheinlich sehr selten genutzt, so dass er von den Rändern und bereichsweise auch mittig mit Silbergras (Corynephorus canescens) bewachsen ist. In nördlicher Richtung ist der Schotteraufbau des Weges nicht mehr erkennbar bzw. nicht mehr existent. Hier nimmt die Dichte an Silbergras deutlich zu.

Im nördlichen Geltungsbereich ist der Schaf-Schwingel (Festuca ovina) weitestgehend zurückgedrängt und andere Gräserarten wie Weidelgras (Lolium perenne), Wiesen-Rispengras (Poa pratensis) oder Quecke (Agropyron repens) sind aspektbildend. Beigemischt sind ebenfalls verschiedene krautige Arten wie Graukresse (Berteroa incana), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Schafgarbe (Achillea millefolium), verschiedene Klee- (Trifoium repens oder campestre) und Sauerampferarten (Rumex ssp). Diese Fläche wurde im Zusammenhang mit den nördlichen außerhalb der Umzäunung liegenden Flächen als Intensivgrasland eingestuft.

Schutz

Bei den festgestellten Trockenrasenflächen handelt es sich um geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG). Die im Gelände vorkommenden Trockenrasen können zu den Sandtrockenrasen gezählt werden, die gemäß kennzeichnender Artenzusammensetzung in der Kartieranleitung der Biotoptypen in die Gruppen Grasnelken-Fluren (Biotop-Code 051212) und silbergrasreichen Pionierfluren (Biotop-Code: 051211) unterteilt werden.

Gemäß Biotopschutzverordnung[12] stehen Sandtrockenrasen unabhängig von ihrem Entwicklungsstadium ab einer Größe von 250 m^2 unter Schutz, sofern der Anteil der kennzeichnenden Arten an der Gesamtartenzahl oder Vegetationsbedeckung mindestens 25 % ausmacht.

Die kennzeichnenden Arten machen sowohl in den Grasnelken-Fluren als auch in den silbergrasreichen Pionierfluren deutlich mehr als 25 % aus. Auch die Flächengröße liegt über der angegebenen Mindestgröße.

Unter den gesetzlichen Schutz fallen im Geltungsbereich alle als Hauptbiotop dargestellten Flächen. Die Bestände des Silbergrases auf dem teilversiegelten Weg werden nicht zu den geschützten Biotopen gerechnet.

Eine Einstufung als FFH-Lebensraumtyp ist nicht gegeben, da sich das Vorkommen weder auf einer Düne befindet noch zu einem Flugsandfeld gehört.

Flora

Im gesamten Geltungsbereich kommt die Grasnelke (*Armeria maritima ssp. elongata*) vor.

Sie bildet insbesondere im Süden bzw. Südwesten flächendeckende Bestände. Sie ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „besonders geschützt“ im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 der BArtSchVO eingestuft. Als Magerkeitszeiger bevorzugt sie nährstoffarme, trockene Sandböden an voll besonnten Standorten. Sie gilt als Charakterart der Sandtrockenrasen (Klasse *Sedo-Scleranthetea*).

Die Grasnelke kommt flächendeckend in unterschiedlicher Intensität vor allem in den silbergrasreichen Pionierfluren vor, so dass auf die Darstellung einzelner Standorte im Situationsplan verzichtet wurde.

Die Grasnelke in ihrer Ausprägung als *Armeria* maritima ssp. *elongata* steht in Brandenburg auf der Vorwarnliste, bundesweit gilt sie als gefährdet.

An verschiedenen Standorten wächst die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), die auch zu den „besonders geschützten“ Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) zählt. Das Vorkommen der Sand-Strohblume ist ebenfalls weitestgehend deckungsgleich mit dem Biotoptyp der silbergrasreichen Pionierfluren, allerdings sind ihre Bestände zahlenmäßig weitaus geringer wie die der Grasnelke.

Auf die Darstellung wurde ebenfalls verzichtet, da eine exakte Verortung auf der offenen Grasfläche nicht möglich ist.

Auch die Sand-Strohblume gilt als Magerkeitszeiger und Charakterart der Sandtrockenrasen. Sie zählt bundesweit zu den gefährdeten Arten, in Brandenburg nicht.

[12] Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 07. August 2006, GVBl.II/06, Nr. 25, S. 438

Baumbestand

Für den Geltungsbereich liegt ein Vermessungsplan vor, in dem alle Einzelbäume erfasst wurden. Darin enthalten sind neben Bäumen auch teilweise strauchartig gewachsene Gehölze.

Gehölzbewuchs kommt nur auf dem Wall und entlang des Schotterweges bis zum Zaun vor. Es handelt sich um einen sukzessiv aufgewachsenen, nicht gepflanzten Bestand.

Das Artenspektrum setzt sich dementsprechend aus neophytischen Pioniergehölzen wie Robinie und Pappel zusammen. Vereinzelt kommt Spitz-Ahorn vor, der ebenfalls zu den Pioniergehölzen zählt. Auf der südlichen Böschungskrone befindet sich Kiefern-Aufwuchs.

Von den insgesamt 162 Gehölzen im Geltungsbereich ist die Robinie mit 26 Exemplaren die am häufigsten vertretene Art.

Da es sich bei den Gehölzen um mittelalten bis jungen Aufwuchs handelt, haben alle einen guten Gesundheitszustand.

Westlich des Walls außerhalb des Geltungsbereiches wird die Straße „Am Flugplatz“ durch eine Allee aus jungem und altem Spitz-Ahorn begleitet.

2.3.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,4 ha.

Im Geltungsbereich kommen keine / kaum überbaute oder versiegelte Flächen vor. Der Weg parallel zum Wall ist als Schotterweg ausgeführt und dementsprechend als teilversiegelt einzustufen.

Zur Sicherung der Erschießung ist ein Teilstück der Straße aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-Nord“ übernommen worden. Diese Fläche wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt und ist als Bestandsstraße zu werten.

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird bis heute als Randbereich des Verkehrslandeplatzes, der bereits 1927 als Segelfluggelände gegründet wurde, als offene Fläche bewirtschaftet/gepflegt.

Anzunehmen ist, dass die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans ursprünglich zum Flughafengelände gehörten (Nach der Planfeststellung der 2000er Jahre ist die westliche Grenze des Verkehrslandeplatzes zugleich die östliche Grenze des Bebauungsplans). Dementsprechend handelt es sich um anthropogen vorbelastete Flächen ohne größere Naturnähe, obwohl sie unversiegelt sind.

2.3.5 Schutzgut Boden

Naturräumliche Einbindung

Naturräumlich[13] lässt sich die Fläche in die naturräumliche Großeinheit der „Ostbrandenburgischen Platten“ mit der Haupteinheit der „Barnimplatte“ einordnen.

Der Barnim wird in den niederen und oberen Barnim unterteilt. Eine Linie von Strausberg Richtung Eberswalde bildet den ungefähren Grenzverlauf.

Es handelt sich um eine in der Weichseleiszeit gebildete Zone der Brandenburgischen Platten, die zwischen Berliner und Eberswalder Urstromtal liegt. Das Plateau

[13] Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

des Barnim wird größtenteils aus typischen flachwelligen 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 ü NHN.

Geologie

Die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weist den Verkehrslandeplatz, seine Umgebung und den südlichen Geltungsbereich als Ablagerungen durch Schmelzwasser aus. Die Sander setzen sich in Wechselfolge aus fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z. T. schwach kiesig bis kiesig zusammen. Darin eingebettet befindet sich eine Grundmoränenbildung, die auch den nördlichen Geltungsbereich einnimmt. Hier herrschen Geschiebemergel und -lehm vor, die schluffig, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig und mit Steinen durchsetzt sind.[14]

Bodenart

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt für den südlichen Geltungsbereich und einen Großteil der Umgebung überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand dar (lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm). Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich ebenfalls überwiegend Braunerden bzw. Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, deren Podsolidierung allerdings weiter fortgeschritten ist.

In der Substrathauptgruppe sind die Böden gekennzeichnet durch ihre glazialen Sedimente einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen. Während südlich Böden aus Sand mit Lehm vorherrschen, kommen im nördlichen Teil lehmige Bestandteile dazu.

Der Landschaftsplan Strausberg stellt in diesem Bereich überwiegend nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche, grundwasserferne Sande dar. Lediglich im zentralen Bereich befindet sich eine Linse mit nährstoffhaltigen, sickerwasserbestimmten Tieflehmen.

Dieser Bereich zählt zu den empfindlichen und gefährdeten Böden mit einer sehr hohen Akkumulationsempfindlichkeit gegenüber Schadstoffen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zum Änderungsplanfeststellungsverfahren Flugplatz Strausberg[15] wurden die Bodengesellschaften als weit verbreitet eingestuft. Es handelt sich bei den Böden weder um seltene noch schützenswerte Böden. Besondere Ausprägungen sind nicht bekannt.

Die Bedeutung des Bodens für die Bodenorganismen wird auf der Grundlage ihrer Natürlichkeit eingestuft. Da eine extensive Bewirtschaftung stattfindet und kein Eingriff durch den Menschen aufgrund von Bewirtschaftung, Düngung oder Bodenverdichtung vorliegt, wird dem Boden eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen zugewiesen.

Im Plangebiet liegen in Relation zur Flächenausdehnung keine wesentlichen Höhenunterschiede vor (ausgenommen der Erdwall, bei dem es sich um eine künstliche Erhebung handelt). Es ist ein leichter Anstieg von 70,5 m üNHN zu 72,5 m üNHN (Angaben Vermesserplan) Richtung Osten festzustellen.

---

[14] Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Landwirtschaftliches Ertragspotenzial http://www.geo.brandenburg.de/boden/, Internetzugriff 25.03.2018

[15] Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) Flugplatz Strausberg, Änderungsplanfeststellungsverfahren nach § 8 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), FUGRO CONSULT GMBH, Berlin 2006

Altlasten

Der ehemalige Flugplatz der NVA ist auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Altlastenkataster) und infolge der Nutzung als ehemalige militärische Konversionsfläche (Reg.-Nr.: 0245645002) als Altlastverdachtsfläche (ALVF) bei der unteren Bodenschutzbehörde registriert.

Trotz der in den 1990er Jahren durchgeführten Gefährdungsabschätzung und ordnungsgemäßen Sanierung von belasteten Standorten (insb. Tanklager; Waschrampe; Ölfasslager) kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass es durch den damaligen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu derzeit nicht bekannten Verunreinigungen an der Bausubstanz sowie dem Boden an anderen, nicht beprobten Orten gekommen ist.

Im vorliegenden Plangebiet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte (ehemalige bauliche Anlagen, Nutzungen, etc.) für eine erhebliche Kontamination des Bodens, die einer Entwicklung von Gewerbegebieten entgegenstehen könnte.

Kampfmittel

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist dementsprechend für sämtliche Erdarbeiten erforderlich.

2.3.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

In 400 m Entfernung liegt westlich vom Geltungsbereich zwischen „Wirtschaftsweg“ und „Lehmkuhlenring“ ein Regenwasserrückhaltebecken der Stadt Strausberg, das in eine öffentliche Grünfläche integriert ist.

Östlich des Flughafens liegt inmitten der Landwirtschaftsflächen ein Toteisloch (Soll), das mit Wasser gefüllt ist. Die Entfernung zum Geltungsbereich liegt bei ca. 1,35 km.

Alle weiteren Gewässer wie der Straussee, der Fängersee, der Bötzsee oder der Herrensee liegen in wesentlich weiterer Entfernung.

Weder im Bereich des Verkehrslandeplatzes noch in den landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt es zeitweise oder dauerhaft wasserführende Gräben. Ein bedeutendes Fließgewässer in Strausberg, das Annafließ, liegt in größerer Entfernung zum Geltungsbereich.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Kartenportal des LfU bei 108,8 mm / Jahr und ist damit als relativ hoch einzuschätzen. Die reale Verdunstung ist mit 443,9 mm / Jahr angegeben und der Oberflächenabfluss liegt bei 9,6 mm / Jahr.[16]

Im Landschaftsplan Strausberg ist die Verschmutzungsempfindlichkeit für den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs mit sehr hoch angegeben. Lediglich auf der

[16] http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_WO

Grundmoränenplatte mit einem erhöhten Lehmanteil ist von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

In den sandigen Bereichen ist entsprechend auch die Grundwasserneubildungsrate höher anzusetzen als bei den stärker lehmigen Böden.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich, ebenso wie ein Großteil der bestehenden, benachbarten Gewerbegebiete im Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III B für das Wasserschutzgebiet Strausberg. In den Schutzzonen gelten Verbote und Auflagen.[17] Die Verordnung sieht in § 3 für den Schutz der Zone III B eine Reihe von Auflagen vor, die zu beachten sind.

Aufgrund der Lage innerhalb der Wassergebietsschutzzone ergibt sich ein enger Abstimmungsbedarf mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Auflagen zur Herstellung von Abwasserleitungen, Verkehrsflächen und zur Niederschlagsversickerung.

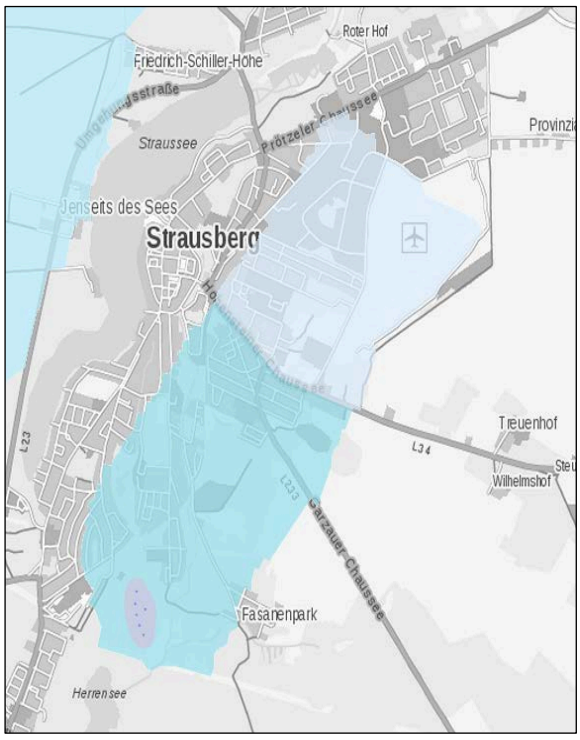


Abbildung 7: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B

2.3.7 Schutzgut Luft

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM_{10}) oder Stickstoffdioxid (NO_2) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden eine Überschreitung von PM_{10}- und NO_2-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m^3 und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM_{10}-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.

Als wesentlicher Faktor ist infolge einer ständig zunehmenden Verkehrsdichte der Straßenverkehr als Hauptemittent zu nennen. Schwerpunkt der Belastung ist im

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

Landschaftsplan der Raum beidseits der Umgehungsstraßen (jeweils 300 m), hier insbesondere der Prötzeler Chaussee genannt.

Unkritisch kann auch der Flugbetrieb selber nicht gesehen werden. Er ist im Landschaftsplan (Karte 10) als Emittent luftbelastender Stoffe eingetragen (Einflugschneise, Startphase der Flugzeuge).

Aussagen zu flugverkehrsbedingten Schadstoffbeeinträchtigung am Verkehrslandeplatz Strausberg liegen nicht vor. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde deswegen ein Gutachten der Technischen Universität Berlin ausgewertet, das sich mit dem Einfluss luftverkehrsinduzierter Emissionen auseinandersetzt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die flugbedingten Einträge bei allen betrachteten Flughäfen (darunter auch wesentlich größere als in Strausberg) weniger als 10 % zur Gesamtbelastung beitragen. Schadstoffeinträge durch den Flughafenbetrieb wurden damit ausgeschlossen.

2.3.8 Schutzgut 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.

Das Flugplatzgelände inklusive Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen dem siedlungsklimatisch beeinflussten Stadtgebiet Strausberg und der östlich angrenzenden weitgehend unbelasteten Feldflur. Es handelt sich um großflächiges Offenland. Obwohl unbebaut, wird dieser Bereich im Landschaftsplan nicht als klimatisch bedeutsamer Ausgleichsraum genannt.

Da es sich um sandige, trockene Bereiche handelt, geht von ihnen laut Landschaftsplan kein wesentlicher Kaltluftstrom aus. Dazu werden feuchte Niederungen benötigt.

Da die Flächen des Geltungsbereiches ebenso wie der Flugplatz weitestgehend unversiegelt sind, zählen sie dennoch zu den klimatisch begünstigteren Bereichen. Eine Kaltluftproduktion findet statt. Aufgrund der ebenen Fläche ist ein Abfließen eher unwahrscheinlich und Richtung Westen durch den Erdwall zudem unterbrochen.

Das westlich angrenzende Gewerbe mit einem wesentlich höheren Versiegelungsgrad zählt zu den Belastungsräumen.

2.3.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbildes“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et. al. (1998)[18] die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum

[18] Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen.

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Strausberg und liegt im Übergangsbereich von Siedlungsstruktur zur offenen Feldflur. Der Verkehrslandeplatz inklusive Geltungsbereich wird von einer niedrigwüchsigen Grasflur geprägt. Landschaftsgliedernde Elemente wie Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Obstbäume oder Bäume gibt es aufgrund von flugbedingten Sicherheitsaspekten nicht.

Im Sinne der oben aufgeführten Landschaftsbildbewertung ist der Planbereich arm an Landschaftselementen und weist eine geringe Vielfalt auf. Allerdings hat auch diese offene, weiträumige Landschaft ihre besondere Eigenart und stellt aufgrund der weiträumigen Blickbeziehungen eine gewisse Attraktivität dar.

Für die Wahrnehmung der landschaftsräumlichen Zusammenhänge ist der ca. 3 m hohe und ca. 15 m breite Wall parallel zur Straße „Am Flugplatz“ eine Zäsur. Blickbeziehungen von der Straße Richtung Osten in den Landschaftsraum bzw. über den Flugplatz sind nicht möglich.

2.3.10 Schutzgut biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsgrenzen.

Das Plangebiet zählt zum Verkehrslandeplatz Strausberg und ist aufgrund der Sicherheitsbestimmungen frei von höherwachsender Vegetation (Bäume, Sträucher). Aufgrund der dauerhaften Pflege ist der Geltungsbereich anthropogen überprägt.

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biotopen handelt es sich um Trockenrasen, die zu den geschützten Biotopen zählen. Der Biotoptyp ist allerdings in Brandenburg aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse relativ weit verbreitet und zählt nicht zu den gefährdeten Biotopen. Bei beiden Trockenrasenausprägungen Grasnelken-Flur und silbergrasreicher Pionierflur handelt es sich um eher artenarme Ausprägungen mit Dominanzen einzelner Grasarten (Festuca ovina und Corynephorus canescens).

Mit den vorherrschenden Bedingungen eines trocken–warmen Standortes sowie der vorgegebenen betriebsbedingten Pflegeintensität hat sich eine relativ einheitliche Vegetation mit geringer Strukturvielfalt ausgeprägt. Unterschiedliche Habitate kommen trotz der Größe des Geltungsbereiches nicht vor, so dass eine spezielle Vielfalt nicht gegeben ist.

Die offene, Gräser dominierte Landschaft stellt für viele Arten keinen Rückzugs- bzw. Besiedelungsraum dar. Andere, stärker spezialisierte, oftmals auch seltene Arten finden gerade hier aufgrund der Besonderheit der landschaftlichen Ausprägung ihr bevorzugtes Habitat.

So haben vier der vorgefundenen acht Brutvogelarten einen besonderen Schutzstatus. Mit der Grauammer ist eine streng geschützte Art und mit dem Neuntöter eine Art des Anhangs I der der EU-Vogelschutzrichtlinie dabei. Die Feldlerche ist in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs und Deutschlands als gefährdet eingestuft. Der Neuntöter steht in Brandenburg ebenfalls auf der Vorwarnliste. Grau- und Goldammer stehen deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Es konnte weiterhin festgestellt werden, dass im Geltungsbereich die Bodenbrüter dominieren (Feldlerche, Schwarzkehlchen, Gold- und Grauammer).

Auch für die international geschützte Zauneidechse stellt der Geltungsbereich einen Lebensraum dar.

2.3.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches, direkt angrenzend oder in unmittelbarer Nähe.

Der Siedlungskern von Strausberg gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Die Grenze verläuft entlang der S-Bahntrasse. Diese liegt ca. 400 m westlich des Geltungsbereiches.

2.3.12 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Geltungsbereiches nicht statt.

Um den Verkehrslandeplatz haben sich vor allem Gewerbegebiete etabliert, in denen verschiedene Gewerbetreibende ihren Standort haben. Darunter befinden sich mehrere Autohändler, die Lebenshilfe sowie Firmen für Sandstrahl- oder Kunststofftechnik. Nördlich angrenzend haben zwei Flugschulen ihren Sitz, die auch Charter- und Rundflüge anbieten. Von der Sommerterrasse des Restaurants „Doppeldecker“ lässt sich das Flugplatztreiben beobachten.

Im Südwesten befindet sich die einzige Wohnnutzung in der näheren Umgebung. Beidseits des „Hufenweges“ erstreckt sich Einzelhausbebauung. Diese grenzt mit ihrem östlichen Rand und lediglich wenigen Grundstücken an die Straße „Am Flugplatz“ bzw. an den Geltungsbereich an.

Erholung

Das Plangebiet stellt kein Erholungsgebiet dar.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine grasbewachsene Offenlandschaft, die aktuell durch einen durchgängigen Zaun geteilt ist, der zur Sicherung des Verkehrslandeplatzes dient. Eine öffentliche Nutzung findet nicht statt.

Aufgrund des langjährig bestehenden Flugbetriebes am Verkehrslandeplatz Strausberg hat sich keine wesentliche Erholungsfunktion entwickeln können. Das Gebiet ist umzäunt. Das Betreten ist verboten.

Wie bereits zum Schutzgut Landschaftsbild ausgeführt, stellt die Landschaft mit den Möglichkeiten weiträumiger Blickbeziehungen eine eigene Attraktivität dar. Auch das Beobachten des Flugbetriebes kann als reizvoll empfunden werden. Allerdings ist die Erlebbarkeit von Landschaft und Verkehrslandeplatz durch den straßenbegleitenden ca. 3 m hohen Wall stark eingeschränkt.

Im Landschaftsplan wird dem Geltungsbereich als „Landschaft mit überwiegend Grünlandnutzung“ ein mittlerer Erholungswert zugeschrieben. Die östlich angrenzende weitestgehend ausgeräumte Feldflur hat sogar nur einen geringen Erholungswert.

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Als verlärmte Bereiche werden im Landschaftsplan die Umgehungs- bzw. Einfallstraßen sowie der Flugplatz genannt.

Im Geltungsbereich ist von einer Beeinträchtigung durch Fahrzeuglärm auszugehen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes wurde die Fluglärmbelastung in der Umgebung für den Ausgangszustand und für den Flugbetrieb nach Ausbau berechnet. Festgestellt wurde, dass der äquivalente Dauerschallpegel an keinem der im Gutachten betrachteten Immissionsorte einen Pegel von 55 dB(A) erreicht.

Der Maximalpegel für einzelne Überflüge überschreitet nach den Berechnungen an den Immissionsorten (z. B. Hufenweg 73) nur bei sehr seltenen Flügen (höchstens ein- bis zweimal die Woche, nicht an Samstagen oder Sonntagen) Werte von über 90 dB(A).

Beim üblichen Flugverkehr kommt es ca. einmal täglich zu Maximalpegeln von 81 – 90 dB(A) und mehrfach täglich zu Maximalpegeln von 75 – 81 dB(A).

Ein Nachtflugbetrieb findet auf dem Flughafen nur in seltenen Einzelfällen im Geschäftsreiseverkehr oder für den Ausbildungsbetrieb statt. Wegen der geringen Anzahl der Flüge wird die Belastung durch Nachtflug aus schalltechnischer Sicht als geringfügig angesehen.

2.3.13 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen.

Im Rahmen des Änderungsplanfeststellungsverfahrens wurde bei der Unteren Denkmalbehörde eine Anfrage gestellt, wie die Böden einzustufen sind.[19] Nach Auskunft der Behörde haben die Böden im Bereich des Flughafens keine Dokumentationsfunktion als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde.

2.3.14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der FNP der Stadt Strausberg weist die Flächen als „gewerbliche Baufläche“ aus. Ohne einen Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung des ergänzenden Gewerbestandortes und die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes und der planfestgestellten Baufelder (Gewerbegrundstücke) nicht möglich.

[19] Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) Flugplatz Strausberg, Änderungsplanfeststellungsverfahren nach § 8 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), FUGRO CONSULT GMBH, Berlin 2006

Die Flächen würden vermutlich weiterhin zum Verkehrslandeplatz gehören und innerhalb der Umzäunung verbleiben. Unter Einbeziehung der dortigen Pflegeroutine bliebe der Bestand in seiner jetzigen Ausprägung weitestgehend erhalten. Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten.

Da sie allerdings als sicherheitsbedingte Abstandsflächen nicht zwingend notwendig zur Aufrechterhaltung des Flugbetriebes sind, könnten sie auch einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.

2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde 2018 eine artenschutzfachliche Untersuchung[20] durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen.

Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 2.5.

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden würde. Erhebliche Auswirkungen für Zauneidechsen sind zu befürchten, wenn sich Gelege im Boden befinden. Dies betrifft den Zeitraum Ende Mai bis Ende Oktober, mit Schwerpunkt Juni bis August.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Die Zauneidechse mit ihrem Aktivitätszeitraum bis Ende Oktober wird durch eine CEF-Maßnahme bereits im Vorfeld umgesiedelt (s.u.), so dass dieser scheinbare Widerspruch der Schutzzeiten nicht zum Tragen kommt. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung geht anlagebedingt ein Großteil der Lebensraumstrukturen von Tierarten innerhalb der Baubereiche verloren. Mit der Festsetzung

[20] Scharon, Jens (2018): Artenschutzfachlicher Bericht und faunistische Erfassung der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen für das B-Plangebietes 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ - Stadt Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Berlin August 2018

als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einer Teilfläche im Süden ist aber auch der Erhalt von Lebensraumstrukturen möglich.

Bei der vorgesehen Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 zzgl. 50 % Überschreitungsmöglichkeit bleiben 20 % der Flächen innerhalb der Gewerbegebiete erhalten und können gärtnerisch mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden. Bei einer Verwendung von heimischen standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

Dies und auch die Festsetzung für eine Mindestbegrünung der Baugebiete und Stellplatzanlagen können neue Habitatstrukturen ermöglichen.

Die innerhalb des Gewerbegebietes zu realisierenden Lebensraumbedingungen eignen sich insbesondere für die allgemein verbreiteten Arten der Siedlungsgebiete wie Elster und Stieglitz. Arten, die auf strukturreiche Feldfluren bzw. Kraut- und Hochstaudenfluren angewiesen sind, werden mit Realisierung der Planung keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorfinden. Artenschutzrechtliche Konsequenzen und Kompensationsmöglichkeiten für diese Arten werden in Kapitel 2.5 eingehender erläutert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotope

Bau- / Abrissbedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen, dauerhaften Verlust von Bestandsvegetation kommen. Davon betroffen ist ein Großteil der Fläche des Plangebietes.

Großflächig betroffen sind die beiden Trockenrasenarten Grasnelkenflur und silbergrasreiche Pionierfluren. Die Möglichkeit den Bestand zu erhalten, ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Erhalten bleiben voraussichtlich der straßenbegleitende Wall und die ihn kennzeichnende Vegetation mit Gehölzbeständen und ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen.

Von einem Verlust sind folgende Biotope betroffen:

Verlust	
03249	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen
051211	silbergrasreiche Pionierfluren
051212	Grasnelkenfluren
051512	Intensivgrasland
12653	teilversiegelter Weg mit Trockenrasenelementen
Erhalt	
03229	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen
05162	artenarmer Zierrasen

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können z. B. durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung sowie der Stellplatz- und Verkehrsflächenbegrünung minimiert werden. 20 % der Grundstücksflächen bleiben unversiegelt und können gärtnerisch angelegt werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen ebenfalls minimiert werden.

Geschützte Biotope / Pflanzen

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde festgestellt, dass das Gebiet flächig von Trockenrasen eingenommen wird. Dabei handelt es sich bei beiden Ausprägungen (Grasnelkenflur und silbergrasreiche Pionierfluren) um geschützte Biotopbestände nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG).

Die Flächen weisen insgesamt eine Größe von rd. 93.300 m^2 auf.

Innerhalb der Trockenrasenflächen wachsen an mehreren Stellen geschützte Pflanzenarten wie Sand-Strohblume und bereichsweise flächig Grasnelken.

Bäume

Die im Gebiet vorkommenden Bäume befinden sich alle auf dem Wall parallel zur Straße. Da dieser voraussichtlich erhalten bleibt (planungsrechtlich ist ein Erhalt bewusst offen gelassen), ist derzeit nicht mit einem Verlust des Baumbestandes zu rechnen. Sollte es zu einem Eingriff in den Baumbestand kommen, ist gemäß der Strausberger Baumschutzsatzung zu verfahren.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Ringstraße, die von der Straße „Am Flugplatz“ (jeweils auf Höhe „Lehmkuhlenring“) abzweigt. Hierfür wird

der Wall zweimal durchbrochen. Dafür werden nach derzeitigem Planungsstand keine Bäume beeinträchtigt.

Durch den Straßenneubau werden voraussichtlich auch einzelne Straßenbäume der westlich das Plangebiet begrenzenden Straße „Am Flugplatz“ betroffen sein, für die entsprechend Ersatz gepflanzt werden muss. Anrechenbar sind dabei die in der textlichen Festsetzung 1.5 vorgesehenen Neupflanzungen an der neuen Straße.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der geplanten Neubebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit nicht bebaut bzw. versiegelt sind.

Als Abstandsflächen des Verkehrslandeplatzes zählen sie zu den anthropogen vorbelasteten Flächen und sind wenig naturnah. Bei einem Mahdrhythmus von ca. 6 Wochen im Vegetationszeitraum ist die Pflege als tendenziell extensiv zu beschreiben.

Der Geltungsbereich liegt zwischen bereits gewerblich genutzten Flächen im Westen und Norden sowie dem Verkehrslandeplatz Strausberg im Osten. Es soll ein Standort für Gewerbe geschaffen werden, das einen engen Bezug zum Flugbetrieb hat. Die Flächen können durch eine randlich verlaufende Straße erschlossen werden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch auf im Bestand weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann.

Mit der Festsetzung einer Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen von 80 % kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen Standorten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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.

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen, insbesondere im Hinblick auf den Wasserkreislauf durch Versickerung und das Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort.

Aufgrund der B-Plan-Ausweisung werden Flächen für die Erschließung sowie für die Haupt- und Nebenanlagen versiegelt. Dabei ist bei der festgesetzten Verkehrsfläche nur mit einer Versiegelung von 65 % zu rechnen, da die restlichen 35 % für Seitenstreifen mit Baumpflanzungen und Versickerungsflächen unversiegelt bleiben. Innerhalb der geplanten Gewerbegebiete bleibt bei einer GRZ von 0,8 entsprechend 20 % der Fläche unversiegelt und kann gärtnerisch angelegt werden bzw. weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben. Durch eine Beschränkung der Versieglung der Verkehrsflächen (vorgesehen sind beidseitige Versickerungsmulden) kann die Versieglung der Verkehrsfläche erheblich reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Insbesondere die Sandböden besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine hohe Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und mit dem entsprechenden Stand der Technik zu versehen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

Altlasten

Gemäß Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 8. April 2021) ist die Fläche des Geltungsbereichs aufgrund der ehemals militärischen Nutzung weiterhin Bestandteil der registrierten Altlastenverdachtsfläche. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen im vorliegenden Plangebiet bestehen nicht. Sollte eine mögliche Altlast festgestellt werden, ist eine genaue Erkundung und ggf. Sanierung durchzuführen. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren und mit den Behörden das weitere Vorgehen abzustimmen.

Kampfmittel

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine Oberflächengewässer

Aufgrund der größeren Entfernung des Geltungsbereiches zu Stand- und Fließgewässern wird eine Beeinträchtigung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen.

Grundwasser

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung bleiben mindestens 20 % des Grundstücks künftig unversiegelt. Diese stehen somit grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage weiterhin zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, Wege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sowie die vorgesehene Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ermöglichen eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht auf 35 % ihrer Fläche ebenfalls weiterhin eine Versickerung, da diese Fläche frei von Versiegelung bleibt und gärtnerisch angelegt wird. Dies entspricht den Vorgaben der Strausberger Niederschlagswassersatzung. Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III B für das Wasserschutzgebiet Strausberg. In den Schutzzonen gelten gemäß den Vorschriften der Trinkwasserschutzgebietsverordnung[21] Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Auflagen, die es zu beachten gilt.

Dazu zählt u.a. auch die direkte Einleitung und das Versickern von Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Erlaubt ist das großflächige Versickern über die belebte Bodenzone, wie es im Geltungsbereich vorgesehen ist. Im Wasserschutzgebiet sind dabei Versickerungsmulden mit einer mindestens 20 cm starken Vegetationsschicht aus Oberboden anzudecken und mit Rasen zu begrünen (§ 3, Nr. 35).

[21] Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19. Juli 2012

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu befürchten, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht möglich erscheint.

Anderenfalls, d. h. sofern Versickerungsanlagen hergestellt werden, bedarf das in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung von Gewerbe und eingeschränktem Gewerbe keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit einer erhöhten Luftschadstoff-Emission infolge der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen, die allerdings als vernachlässigbar eingeschätzt wird.

2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Anlagebedingte Auswirkungen

Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Damit wird der Bau von verschiedenen Gewerbegebäuden und -hallen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet.

Die Beseitigung von Vegetation und eine dauerhafte Versiegelung führen zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Diese klimatischen Auswirkungen bleiben allerdings lokal begrenzt.

Klimatische Auswirkungen auf die westlich liegenden Siedlungsgebiete sind nicht zu befürchten, da das Gebiet des Flugplatzes nicht als Kaltluftentstehungsgebiet genannt wird. Ebenfalls nicht bekannt sind wesentliche Kaltluftströme, die durch eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches Richtung Siedlungsbereich unterbrochen werden könnten.

Durch die Bebauung werden demzufolge keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatisch bedeutsame Strukturen erwartet.

Es ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden können.

Positiv hervorzuheben ist dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt. Auch die geplante Allee entlang der Erschließungsstraße wird sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirken.

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen sowie Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

2.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Bau- bzw. abrissbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Erst mit Beginn der Bauphase beginnt sukzessive die Veränderung und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen.

Der Geltungsbereich ist von Gras- und Staudenfluren geprägt und ohne bauliche Vorbelastung. Es handelt sich um Offenland, dass sich in die großräumige Landschaft von Verkehrslandeplatz und östlich anschließender Feldflur einfügt.

Besondere landschaftsbildprägende Strukturen wie z. B. Gehölzstrukturen befinden sich innerhalb dieser Landschaft nicht bzw. erst in erheblicher Entfernung und werden durch die Neubauabsichten nicht beeinträchtigt oder zerstört.

Zu beachten ist, dass entsprechend der planfestgestellten Fläche des Verkehrslandeplatzes (Ostgrenze des B-Plangebietes) bereits Gewerbebetriebe und hallenartige Gebäude nach geltendem Planungsrecht entstehen können.

Ein Teil dieses Offenlandes wird mit Realisierung der Planungsabsicht bebaut und es entstehen gewerblich genutzte Gebäudestrukturen, die üblicherweise von geringem Wert sind bzw. als eher störend empfunden werden.

Die zusammenhängende weite Ebene aus Verkehrslandeplatz und Feldflur wird von ihrem westlichen Rand verkleinert. Grundsätzlich bleibt aber die Weiträumigkeit dieses Landschaftsraumes erhalten, da der Geltungsbereich einen flächenmäßig kleinen Teil der gesamten Landschaft ausmacht. Dieser schließt auch an bereits bestehende Siedlungs- bzw. Baustrukturen wie die westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebiete an, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes die Fortführung dieser Strukturen darstellt.

Die Erlebbarkeit dieser offenen Landschaft wird zudem bereits im Bestand durch den Erdwall von der Straße „Am Flugplatz“ deutlich eingeschränkt, so dass eine zusätzliche Bebauung Sichtbeziehungen nicht wesentlich behindert.

Vorgesehen ist eine maximale Höhe von 18 m über einen jeweiligen Bezugspunkt zu ermöglichen, analog zu den zulässigen Höhen in den angrenzenden Gewerbegebieten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine Begrenzung der Höhe auf 8 m vorgesehen, so dass es in Richtung Süden zu einer Höhenabstufung kommt.

Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen und die geplante Allee entlang der Erschließungsstraße führen zu einer Durchgrünung des Plangebietes und mindern die Eingriffe in das Schutzgut ebenfalls.

Der Eingriff erfolgt in einem Bereich, der im Landschaftsplan Strausberg als mittelwertig für die Erholungsnutzung beschrieben wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden demzufolge nicht als erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen von erheblichem Ausmaß sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

2.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Bau-, abriss- und anlagebedingte Auswirkungen

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor allem Trockenrasenflächen betroffen. Mit der Realisierung der Bebauung wird dieser Lebensraum für die hier vorkommenden spezialisierten Tier- und Pflanzenarten nicht mehr zu Verfügung stehen.

Mit dieser festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben Lebensraumstrukturen für die Fauna erhalten. Hier können die vorhandenen Habitatstrukturen so aufgewertet werden, dass neuer Lebensraum für Vogelarten und für die Zauneidechse entsteht und so zum Erhalt der biologischen Vielfalt beigetragen wird.

Mit den neu gestalteten Grünflächen entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können. Allerdings sind sie als Ersatzlebensraum für die Arten der Trockenrasen und Offenlandschaften nur bedingt geeignet.

Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze können die anlagebedingten Auswirkungen aber zumindest minimiert werden und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt positiv auswirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte gewerbliche Nutzung wird es zu keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen kommen.

2.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bau-, abrissbedingten, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale bzw. nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ mit einer Entfernung von rd. 400 m zum Eingriffsort. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann bei dieser Entfernung auf das Schutzgebiet und die Schutzgebietsziele ausgeschlossen werden.

2.4.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau- / Abrissbedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind

nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur südlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte.

Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

In Abhängigkeit des neuangesiedelten Gewerbes kann es im Produktionsablauf auch zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommen. Da sich Nutzungen wie z. B. Schule, Kita, Wohnen oder Krankenhaus nicht in unmittelbarer Nähe befinden, werden Auswirkungen des zukünftigen Gewerbegebietes auf lärmempfindliche Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen,

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird am Standort erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt.

Es ist vorgesehen im südlichen Geltungsbereich eine Fläche mit Grünstrukturen (Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zu erhalten, die damit einen Puffer zu der vorhandenen Wohnbebauung bildet. Zudem wird hier der bestehende, begrünte Wall mit einer Höhe von bis zu 2,5 bis 3,0 m über Gelände innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten. Für das südliche Baugebiet wird „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in dem nur solche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu dem nahegelegensten Wohnnutzungen ist eine Entfernung von mindestens 150 m sicherstellt. Die Gewerbegebiete, die keiner weiteren Beschränkung unterliegen haben einen Abstand von mindestens 240 m zu den nahegelegensten bestehenden Wohngebäuden.

Auswirkungen auf die Wohnnutzung werden dementsprechend nicht in dem Maße erwartet, dass es hier zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Im Bestand ist die Wohnbebauung eher durch den Flughafenbetrieb bzw. die nahe gelegene Start- und Landebahn beeinträchtigt. Die durch den Bebauungsplan angestrebten Veränderungen werden als vernachlässigbar eingestuft.

Erholung

Die Fläche ist nicht mit einer Erholungsnutzung belegt. Sie kann aufgrund der Abzäunung auch nicht betreten werden, so dass erholungswirksame Strukturen vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Die angrenzende Straße „Am Flugplatz“ kann zum Spazieren gehen, Radfahren und Hundeauslauf genutzt werden. Grundsätzlich ist jedoch bereits die Umgebung im aktuellen Bestand mit überwiegend gewerblicher Nutzung für Erholungszwecke eher ungeeignet, so dass mit der Umsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplanes keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Lärmquelle ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Durch die Neuausweisungen von Gewerbe wird es zu einer Zunahme von Verkehr kommen.

Durch den Flugbetrieb sind die Flächen des Geltungsbereiches bereits im Bestand verlärmt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes wurde die Fluglärmbelastung in der Umgebung berechnet. Festgestellt wurde, dass der äquivalente Dauerschallpegel an keinem der im Gutachten betrachteten Immissionsorte einen Pegel von 55 dB(A) erreichen wird. Auch der Maximalpegel für einzelne Überflüge überschreitet nach den Berechnungen nur bei sehr seltenen Flügen die Werte von über 90 dB(A).

Grundsätzlich wird nicht mit einer Steigerung der Verkehrsmenge in dem Maße gerechnet, dass es zu einer signifikanten Zunahme der Lärmbelastung kommen wird.

2.4.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich nach aktuellem Stand weder bau-, abriss-, anlage- noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten. Die Arbeiten an der Fundstelle sind dann sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

2.4.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung

Schutzgut	Wechselwirkung
	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

2.4.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

Zu beachten sind zudem die Bestimmungen für die Trinkwasserschutzzone III B in der der Geltungsbereich bzw. das Gewerbegebiet liegt.

2.4.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Das Plangebiet liegt im Bereich der „Satzung der Stadt Strausberg über den Anschluss der Grundstücke im Stadtgebiet an die Fernwärme-

versorgungsnetze vom 06. März 2003, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung, beschlossen am 29. August 2013“. Hier bestehen eine Anschlusspflicht und ein Anschlussrecht an die Fernwärmeleitungen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.4.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

Zu beachten sind hier ebenfalls die Bestimmungen der Wasserschutzzone III B für das Strausberger Trinkwasserschutzgebiet.

2.4.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass es zu erheblichen, negativen Einflüssen auf die Luftqualität und zu Grenzwertüberschreitungen kommen wird.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

2.4.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Umnutzung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

2.4.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.4.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.4.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 / 2000-A „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-West“. Ein Teilstück der Erschließung aus diesem Bebauungsplan wurde in den vorliegenden Bebauungsplan für Detailänderungen im Kreuzungsbereich (verkehrstechnische Ausformung) einbezogen.

Das Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-West ist noch nicht bebaut. Bei einer Inbetriebnahme der Fläche wird es auch hier zu einer Zunahme von Verkehr und einer Mehrbelastung kommen.

Auch auf der planfestgestellten Fläche des Verkehrslandeplatzes sind Bauflächen für flughafenaffines Gewerbe benannt. Bei einer Inbetriebnahme der Flächen ist auch hier mit einer Zunahme von Verkehr zu rechnen.

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans allerdings keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele der benachbarten Plangebiete.

2.4.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Die Stadt Strausberg hat ein Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen (November 2010), welches im Wesentlichen Empfehlungen zur Energieerzeugung sowie Maßnahmen der Reduzierung des Energieverbrauchs behandelt. Spezifische Vorgaben für die Siedlungsentwicklung werden nicht benannt.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) auch die Gestaltung von Gebäudeoberflächen. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Hierauf soll bei einer Veräußerung von Grundstücken hingewiesen werden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und derartige Festsetzungen bestimmten Nutzungsanforderungen entgegenstehen könnten, wurde auf eine Sicherung durch textliche Festsetzung verzichtet.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Die geplante Festsetzung zur Stellplatzbegrünung und die Allee entlang der Erschließungsstraße wirken dieser Belastungssituation entgegen.

Weitere Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete sind ebenfalls geeignet durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets auszuwirken.

Auch die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.4.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

2.5 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. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden

Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf der Grundlage der Ergebnisse 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 die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

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

Grundlage für die vertiefende, artbezogene Bewertung ist der artenschutzrechtliche Bericht.[22] Die Ergebnisse wurden detailliert in Kapitel 2.3.2 Schutzgut Tiere dargestellt.

Fledermäuse

Der Nachweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen konnte nicht erbracht werden. Die vorhandenen Bäume weisen keine geeigneten Strukturen für Fledermausquartiere auf. Es ist demzufolge keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für diese Artengruppe festzustellen.

Brutvögel

Das Plangebiet ist Revier von acht Brutvogelarten mit insgesamt 17 Revieren (vgl. Ergebnisse Kapitel 2.3.2 Schutzgut Tiere).

Mit der Grauammer kommt eine streng geschützte Art vor. Bei dem Neuntöter handelt es sich um eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die Feldlerche ist in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs und Deutschlands als gefährdet eingestuft. Der Neuntöter steht in Brandenburg auf der Vorwarnliste. Grau- und Goldammer sind deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Auch der Feldsperling als Nahrungsgast steht in Brandenburg und Deutschland auf der Vorwarnliste.

[22] Scharon, Jens (2018): Artenschutzfachlicher Bericht und faunistische Erfassung der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen für das B-Plangebietes 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ - Stadt Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Berlin August 2018

Insgesamt gehören alle europäischen Vogelarten nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei vier der vorhandenen Arten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Auch die Gelege der Bodenbrüter, zu denen ebenfalls vier Arten gezählt werden, gehören in diese Schutzkategorie.

Höhlen- bzw. Nischenbrüter, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind, da sie über mehrere Jahre genutzt werden, kommen im Gelände nur als Nahrungsgäste vor.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahme

Als Schutz- und Vermeidungsmaßnahme bleibt im südlichen Geltungsbereich eine 15.220 m^2 große Fläche erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (detaillierte Beschreibung der Fläche s. Abschnitt Maßnahmen).

Dadurch können jeweils ein Revier der Arten Grauammer, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Feldlerche erhalten bleiben.

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Der besondere Artenschutz erstreckt sich insbesondere auf die europarechtlich und national geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschlands und Brandenburgs inklusive Vorwarnliste, da sich hieraus bereits eine abnehmende Tendenz und ein grundsätzlich ungünstiger Erhaltungszustand der Population ablesen lässt. Zu diesen Arten zählen im Geltungsbereich:

- Grauammer (2 Reviere)
- Neuntöter (1 Revier)
- Feldlerche (5 Revier)
- Goldammer (1 Revier)

Die Umsetzung der Planungsziele zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geht mit einer flächenhaften Beräumung des Vorhabengebietes sowie einer großflächigen Bebauung und Versiegelung einher.

Der Schutz der Nester der oben genannten Arten als Freibrüter erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift auch dann, wenn ganze oder wesentliche Teile regelmäßig genutzter Reviere beseitigt werden, so dass mit der Überplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, die es zu kompensieren gilt.

Bei den nicht gefährdeten Arten kann aufgrund der Ökologie, der weiten Verbreitung und der fehlenden Gefährdung angenommen werden, dass die Funktionalität ihrer Lebensstätten nicht gefährdet ist und sich der lokale Bestand nicht signifikant verschlechtert. Dazu zählen im Geltungsbereich:

- Schwarzkehlchen (1 Revier)
- Elster (1 Revier)
- Dorngrasmücke (1 Revier)
- Stieglitz (1 Revier)

In dem neu geplanten Gewerbegebiet werden auch durch die Umsetzung geeigneter Festsetzungen neue Grünstrukturen entstehen, die den Arten Elster und Stieglitz geeignete Lebensraumbedingungen bieten.

Da die Arten Schwarzkehlchen und Dorngrasmücke auf offene bzw. halboffene Feldfluren angewiesen sind, werden sie bei der großflächigen Umnutzung keine geeigneten Ansiedelungs- und Fortpflanzungsbedingungen mehr vorfinden. Für diese Arten sollten dementsprechend auch ohne rechtliches Erfordernis Verbesserungsmaßnahmen angedacht werden. Diese lassen sich zusammen mit den erforderlichen Maßnahmen für die oben genannten national und europarechtlich geschützten Arten umsetzen.

Maßnahmen

Aus § 44 Abs. 5 BNatSchG ergibt sich die Regelung, dass ein Verstoß gegen die Verbote nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dies kann oftmals unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden (CEF-Maßnahme „Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion“). Die Maßnahmen sind vor dem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung und in zeitlicher Kontinuität durchzuführen. Diese Maßnahmen führen dazu, dass die Verbotstatbestände nicht eintreten und keine formalrechtliche Befreiung erforderlich ist.

Als allgemeine Anforderungen an eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist zu benennen, dass sie unmittelbar an der voraussichtlich betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ansetzen sollte bzw. mit dieser räumlich-funktional verbunden ist. Die Wirksamkeit der Maßnahmen sollte bereits zum Eingriffszeitpunkt gewährleistet sein.

Gibt es keine Möglichkeit, vor dem geplanten Eingriff eine CEF-Maßnahme zu etablieren, so werden FCS-Maßnahmen eingeleitet. Diese „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes“ (**F**avourable **C**onservation **S**tatus) sollen gewährleisten, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten bleiben. Diese Maßnahme kann auch zeitlich nachgelagert umgesetzt werden.

Da mit dem Eingriff und den nachgeschalteten Maßnahmen aber der Verbotstatbestand nicht vermieden werden kann, muss in diesem Fall ein Ausnahmeantrag nach § 67 Abs. 1 BNatSchG gestellt werden.

Die oben genannten Arten Goldammer, Grauammer, Neuntöter sowie Dorngrasmücke und Schwarzkehlchen für die Maßnahmen umgesetzt werden sollten, haben ähnliche Habitatansprüche. Bei ihnen handelt es sich um Arten der strukturreichen Feldflur. Als Kompensationsmaßnahme schlägt der Gutachter die Entwicklung von Hecken oder Gebüschgruppen mit vorgelagertem Krautsaum bzw. Hochstaudenfluren im Zusammenhang mit offener Feldflur vor.

Insgesamt sind bei diesen Arten sechs Reviere betroffen. Als Kompensationsmaßnahme wäre hierfür gemäß den Angaben des Gutachters eine Hecke von ca. 200 m Länge mit einer Mindestbreite von 6 m (Flächengröße mindestens 1.200 m^2) notwendig. Sie sollte sich aus heimischen standortgerechten Arten sowie für den Neuntöter dornenreichen Sträuchern zusammensetzen.

Mit der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht innerhalb des Geltungsbereiches

eine 15.220 m² große Fläche zur Verfügung. Sie setzt sich aus dem straßenbegleitenden Wall mit Gehölzstrukturen und ruderalen Halb- und Pionierrasen und einem Weg mit wegebegleitenden Abstandsflächen aus ruderalen Hochstauden zusammen, bevor Richtung Flugplatz ein Offenlandbereich mit krautigem Bewuchs beginnt.

Der Wall mit einer Flächengröße von rd. 3.000 m² soll erhalten bleiben. Auch die Offenlandfläche (10.600 m²) soll über die Festsetzung bzw. Pflege dauerhaft erhalten werden.

Der parallel zum Wall verlaufende Weg kann entsiegelt werden und zusammen mit den Abstandsflächen steht auf einer durchschnittlichen Breite von rd. 7 m bis 9 m eine Fläche zum Pflanzen der erforderlichen Hecke zur Verfügung. Bei einer Länge von rd. 200 m können Heckenstrukturen auf 1.600 m² geschaffen werden.

Das Offenland ist nach Süden und Osten nicht begrenzt, sondern geht in die Flächenkulisse des Flughafens über. Dabei handelt es sich um flugrechtlich freizuhaltende Abstandflächen zur Start- und Landebahn, so dass hier nicht von einer Überplanung ausgegangen werden kann. Eine ausreichende Kapazität für die erforderlichen Reviergrößen steht entsprechend dauerhaft zur Verfügung (vgl. Abbildung am Ende des Kapitels).

Mit Umsetzung dieser Schutzmaßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind Verbotstatbestände für die genannten Vogelarten nach § 44 BNatSchG abzuwenden. Ein Antragerfordernis besteht nicht.

Für den Verlust von 5 Feldlerchenreviere sind externe Maßnahmen notwendig. Es ist eine Kompensation über Feldlerchenfenster vorgesehen. Pro Revierverlust sind 4 Feldlerchenfenster zu schaffen. Realisiert wird die Maßnahme zusammen mit dem Landschaftspflegeverband (DVL Deutscher Verband für Landschaftspflege) in der Märkischen Schweiz, vornehmlich in den Ortslagen Buckow und Waldsieversdorf aufgrund der räumlichen Nähe zu Strausberg. Die Feldlerchenfenster werden innerhalb von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Rahmen der Bewirtschaftung üblicherweise in Wintergetreide etabliert. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Strausberg und dem Vorhabenträger.

Weitere notwendige Maßnahmen

Zum Schutz der europäischen Brutvögel sind differenzierte Bauzeitenregelungen erforderlich. Bei allen Baumaßnahmen, Entfernung von Oberboden und Vegetation besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG). Diese kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, die besagt, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen muss (§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG).

Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Zauneidechse

Der Lebensraum der Zauneidechse (Lacerta agilis) ist ebenfalls von der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen. Insbesondere durch die geplante Erschließungsstraße kommt es laut Aussage des Gutachters zu einer weiteren Verinselung der Population und der Unterschreitung der Mindestgröße, so dass der Bestand langfristig nicht fortpflanzungsfähig bleibt.

Die Zauneidechse gehört zu den nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützten Tierarten.

Aufgrund der Umnutzung der Lebensräume dieser europarechtlich streng geschützten Art ist es notwendig, die Tiere abzufangen und auf geeignete Ersatzflächen umzusiedeln.

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahme- und Befreiungsantrag für die Umsetzung und den Lebendfang der Zauneidechsen wurde bei der zuständigen Naturschutzbehörde Märkisch – Oderland zusammen mit einem Artenschutzkonzept eingereicht.

Als erster Umsetzungsschritt soll die Erschließungsstraße gebaut werden, um eine geordnete Entwicklung ermöglichen zu können. Diese Straße wird neben den neu entstehenden Bauflächen auf dem B-Plangebiet 63/18 auch die östlich angrenzenden, planfestgestellten Bauflächen des Verkehrslandeplatzes anbinden. Mit Fertigstellung der Straße kann die Entwicklung der gewerblichen Baufelder starten, für die bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt (August 2021) diverse Bauanfragen vorliegen.

Mit Beginn der Bautätigkeit zur Straße wird in den Lebensraum der Zauneidechse eingegriffen. Betroffen sind vorerst die Tiere, die sich dort befinden, wo die Straße den südlichen Wall durchsticht.

Der Ausnahmeantrag berücksichtigt jedoch das Umsiedeln der gesamten Zauneidechsenpopulation. Damit soll verhindert werden, dass nicht mehrere weitestgehend identische Anträge eingereicht werden und die Zauneidechsenpopulation als Ganzes umgesetzt werden kann. Die spätere Maßnahmenfläche wird mit einem Sperrzaun abgegrenzt, um ein Rückwandern oder eine Neubesiedelung der ursprünglichen Habitate am Wall zu verhindern.

Mit Umsetzung dieser Schutzmaßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Zauneidechsen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuwenden.

Folgende Vorgehensweise ist verkürzt aus dem Ausnahmeantrag bzw. dem Artenschutzkonzept[23] übernommen:

- Aufstellen sowie Pflege von Fang- und Schutzzäunen
  Um die Verbotstatbestände zu überwinden, ist es notwendig, die von den Baumaßnahmen betroffenen Zauneidechsen einzufangen und in Ausweichhabitate umzusetzen.
- regelmäßige Kontrollen
  Das Abfangen wird von regelmäßigen Kontrollen begleitet um abzusichern, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Eingriffsbereich aufhalten.
- Ersatzhabitat
  Die gefangenen Zauneidechsen sind unverzüglich in ein geeignetes Ersatzhabitat zu verbringen. Dafür wurde die Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit einer Flächengröße von 15.220 m^2 ist sie geeignet die Zauneidechsenpopulation von im Mittel 40 Alttieren aufzunehmen. Zudem wird sie derzeit nicht von Zauneidechsen besiedelt.
- Optimierung des Ersatzhabitats
  Die Maßnahmenfläche soll im Vorfeld als Ersatzlebensraum deutlich aufgewertet und die Lebensraumqualität insgesamt erhöht werden, so dass für die umzusetzenden Tiere adäquater Lebensraum zur Verfügung steht.

[23] Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzkonzept und Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG

Vorgesehen ist pro angefangener 100 m² Ausgleichsfläche mindestens 10 m² Habitatstrukturen wie Stein- und Holzhaufen anzulegen.

- Pflege und Entwicklung der Ersatzhabitat
  Um den Erfolg der Umsetzung und den Erhalt der Population zu gewährleisten, ist eine zauneidechsengerechte Pflege umzusetzen. Wesentlich ist hierbei, dass die Mahdtermine außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechse von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen sind. Zudem ist eine mosaikartige Mahd durchzuführen, so dass immer Altgrasbestände aus dem Vorjahr erhalten bleiben. Eine Mahdtiefe von unter 10 cm über dem anstehenden Boden darf nicht unterschritten werden.
- Kontrolle
  Zudem ist es notwendig den Sperrzaun zum Schutz vor Rückwanderung regelmäßig zu kontrollieren und ggf. auszubessern.

Die Abfangmaßnahmen sowie die Optimierung des Ersatzhabitates werden von faunistischen Gutachtern (ökologische Baubegleitung) begleitet.

Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zum Fangen, Verletzen und Töten von Zauneidechsen (Lacerta agilis) im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des o. g. Plangebiets wird nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG sowie die zugehörige artenschutzrechtliche Befreiung zum Fangen von Zauneidechsen (Lacerta agilis) mittels Eimerfallen, Kastenfallen, Schlingen und Netzen/Keschern nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Bescheid vom 27.10.2021 mit Aktenzeichen 32A5/74-21-0295 erteilt. Die in der Genehmigung enthaltenden Nebenbestimmungen sind als Ergänzung des Artenschutzkonzeptes und als Umsetzungsbedingung zu beachten. Die fachgerechte Umsetzung der Nebenbestimmungen wird durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erfolgen. Hierfür ist ein/eine ausgewiesene(r) Herpetologe/Herpetologin zu beauftragen.

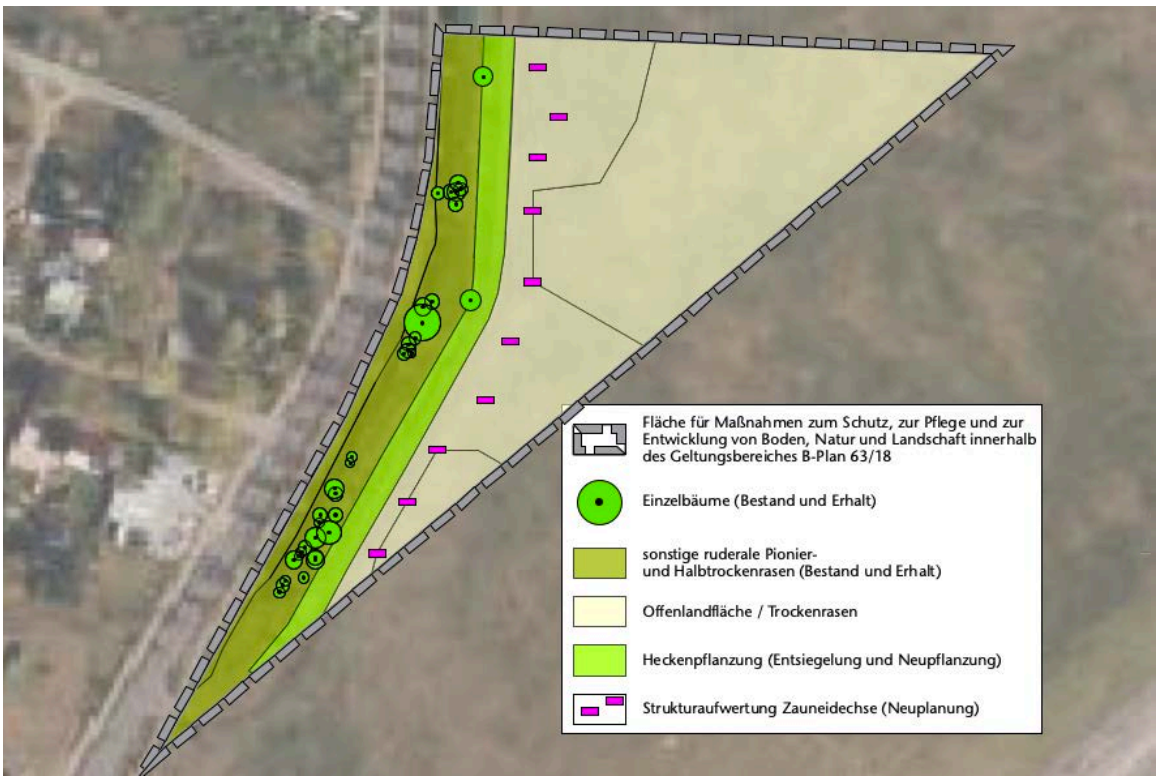


Abbildung 8: Ausgestaltung für die festgesetzte Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereiches

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen auf bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird die Nutzung von im Bestand noch weniger beeinträchtigten Flächen vermieden. Die Fläche des Plangebietes ist erschlossen, liegt stadtnah und ist im Zusammenhang mit den bereits etablierten Gewerbegebieten und den planfestgestellten Gewerbegrundstücken zu sehen.

Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zur Deckung des notwendigen Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung naturnaher Flächen zu verhindern.

Eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme stellt der Erhalt von Trockenrasenflächen im südlichen Geltungsbereich dar.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren ist vorgesehen, die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche zu beschränken. Von den vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 35 % als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen. Zudem ist vorgesehen, dass Fußwege und Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Baumpflanzungen (Mindestbegrünung, Stellplatzbegrünung, Alleepflanzung entlang der Erschließungsstraße) aufgenommen.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in grünräumliche Gesamtstrukturen integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden vermeidet zudem erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Aktivitätszeit der Zauneidechse bis Ende Oktober ist bei der Umsetzungsmaßnahme und beim Pflegeregime der Ersatzhabitatsfläche zu beachten. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigung von Brutvögeln.

2.6.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Bearbeitungsgebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung ist damit nach vorliegendem Planungsrecht nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Damit sind sämtliche Eingriffe kompensationspflichtig.

2.6.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurde insbesondere für das Schutzgut Boden / Fläche sowie das Schutzgut Pflanzen und Biotope, hier insbesondere das geschützte Biotop Trockenrasen, Beeinträchtigungen ermittelt.

Grundsätzlich soll für einen Ausgleich versucht werden, die Maßnahmen multifunktional anzulegen, d. h. auf derselben Fläche können mehrere beeinträchtigte Schutzgüter kompensiert werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs soll orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)[24] erfolgen.

Schutzgut Boden / Fläche

Insgesamt werden im Bebauungsplan 10.790 m^2 Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschießung ist ein Teilstück der Straße aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz-Nord“ übernommen worden.

[24] Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Hier wurde das Planungsrecht bereits hergestellt, die Erstellung dieses Straßenteilstücks bzw. die maßgebliche Versiegelung ist dementsprechend nicht eingriffsrelevant. Dabei handelt es sich um eine Fläche von rd. 800 m^2.

Abzüglich dieser Fläche ergibt sich eine Verkehrsfläche von 9.990 m^2.

Für die neu geplante Straße werden unversiegelte Seitenstreifen für die Regenwasserversickerung und eine Alleebaumpflanzung im Umfang von 35 % der Fläche freigehalten.

Damit ergibt sich für die Haupterschließung eine Versiegelung von rd. 6.494 m^2.

Des Weiteren wird ein Gewerbegebiet von 57.380 m^2 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,8 können demnach durch Haupt- und Nebenanlagen 45.904 m^2 versiegelt werden.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit von 50 % nach BauNVO wird auch hier unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze eine Bebaubarkeit bis zu 80 % der Grundstücksfläche ermöglicht. Bei einer Flächengröße von insgesamt 30.430 m^2 ergibt sich ein Versiegelungspotenzial von 24.344 m^2.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gebiet ist kaum durch Bestandsversiegelung beeinträchtigt. Parallel zum Wall befindet sich ein Schotterweg mit einer Fläche von rd. 3.000 m^2. Aufgrund seines Aufbaus ist der Weg durchaus für Kfz-Verkehr ausgelegt, so dass mit einer starken Verdichtung zu rechnen ist und natürliche Boden- und Versickerungsfunktionen nur eingeschränkt verbleiben. Diesbezüglich erfolgte hier eine Abstufung der Anrechenbarkeit für die Entsiegelung auf 80 %. Entsprechend können 80 % der Fläche, d. h. 2.400 m^2 von der Neuversiegelung abgezogen werden.

Insgesamt ergibt sich aus Straßenplanung und Gewerbegebietsentwicklung eine kompensationspflichtige Neuversiegelung in Höhe von **74.342 m^2.**

Schutzgut Biotope

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht geschützte Biotope wie ruderale Staudenflur (3.430 m^2) und Intensivgrasland (1.200 m^2) betroffen. Insgesamt gehen 4.630 m^2 nicht geschützte Biotope verloren.

Da es sich hierbei um verbreitet vorkommende, wenig wertgebende Biotoptypen handelt, wird davon ausgegangen, dass ihr Verlust innerhalb des Gewerbegebietes ausgeglichen werden kann. 20 % der Fläche (ca. 17.500 m^2) stehen als Freiflächen zur Verfügung. Hier können Biotope mit einer vergleichbaren Wertigkeit entstehen.

Schutzgut Fauna

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung werden für das Schutzgut Fauna ergänzende Aussagen zu den nicht europarechtlich geschützten Tieren gemacht. Die artenschutzrechtliche Betrachtung für europarechtlich geschützte Tierarten erfolgte unter Punkt 2.5.

Baubedingt kommt es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zu einem flächigen Lebensraumverlust auch für nicht europarechtlich geschützte Tierarten. Vor allem Grasfluren und ruderale Hochstauden bestimmen das Bild. Es kommen verschiedene Lebensräume vor, die Tierarten als Lebensstätte dienen können.

In der näheren Umgebung bleiben jedoch vergleichbare Vegetationsstrukturen erhalten, so dass ein Ausweichen in angrenzende Flächen möglich ist.

Aber auch innerhalb des Geltungsbereiches entstehen neue Vegetationsstrukturen, die allgemein verbreiteten, anspruchsloseren Arten neue Lebensbedingungen bieten.

2.6.2.2 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Von der Umsetzung des B-Planes sind großflächig Trockenrasen betroffen, bei denen es sich um geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) handelt.

Im Geltungsbereich kommen zwei verschiedene Ausprägungen vor. Die „Silbergrasreichen Pionierfluren“ nehmen eine Fläche von rd. 48.500 m^2 ein. Als weitere Unterart der Trockenrasen kommt die „Grasnelkenflur“ mit einer Größe von 44.800 m^2 im Geltungsbereich vor.

Bei der notwendigen Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird nicht zwischen den verschiedenen Ausprägungen der Trockenrasenarten unterschieden.

Insgesamt ist eine Fläche von **93.300 m^2** Trockenrasen auszugleichen.

2.6.2.3 Geschützte Pflanzen

Weiterhin sind diverse Standorte der Sand-Strohblume und der Grasnelke betroffen. Beide Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 als besonders geschützt eingestuft. Für diese Pflanzenarten gilt das besondere Artenschutzregime nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur dann, wenn die Arten auch im Anhang IV Teil b) der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie gelistet sind. Das gilt weder für die Sand-Strohblume noch für die Grasnelke. Für diese Arten muss daher aufgrund des Schutzes nach BArtSchVO im Rahmen der Eingriffsregelung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG gefunden werden.

2.6.2.4 Baumschutz

Der Baumbestand befindet sich überwiegend auf dem Wall parallel zur Straße „Am Flugplatz“. Dieser Wall bleibt ggf. bestehen, der Baumbestand kann dementsprechend erhalten bleiben. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt veränderte Erfordernisse und ein Eingriff in den Baumbestand wird notwendig, so ist gemäß der Strausberger Baumschutzsatzung zu verfahren.

Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass mit der Anbindung der internen Ringerschließung an die Straße „Am Flugplatz“ voraussichtlich auch vier Straßenbäume betroffen sein werden.

Vorgesehen ist, dass entlang der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich mindestens 110 Laubbäume neu gepflanzt werden. Diese können als Ersatz dienen.

2.7 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

2.7.1 Schutzgut Boden

Insgesamt sind 74.342 m² Neuversiegelung auszugleichen.

Gemäß HVE ist ein Ausgleich von Versiegelung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 herzustellen. Stehen im Naturraum keine Entsiegelungspotenziale zur Verfügung, kann eine Kompensation auch durch eine Aufwertung von Bodenfunktionen stattfinden, z. B. indem intensiv genutzte Böden in eine extensive Nutzung überführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden (Faktor 2:1).

Zudem kann für die Versiegelung von Boden mit einer allgemeinen Funktionsausprägung eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 2 : 1 angerechnet werden, wenn die Gehölzpflanzung neu auf einer ökologisch geringwertigen Fläche (z. B. Acker) angelegt wird und den Mindestanforderungen einer Breite von mind. 5 m und einer Mindestfläche von 100 m² entspricht.

Dabei ist gemäß § 15 Absatz 3 BNatSchG auch auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, d. h. land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sollten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Es ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Um die Neuversiegelung im Geltungsbereich auszugleichen werden folgende Maßnahmen zur Kompensation umgesetzt.

<u>Maßnahme Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches</u>

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll, wie im Kapitel Artenschutz ausgeführt, parallel zum Wall als Kompensationsmaßnahme für den Revierverlust von Vogelarten eine Hecke gepflanzt werden. Insgesamt wird eine Fläche von 1.600 m² bepflanzt. Gehölzpflanzungen sind gemäß HVE mit 2:1 anrechenbar, d. h. es können **800 m²** angerechnet werden.

<u>Maßnahme Kompensationszahlung in den Flächenpool</u>

Die Erschließung der Stemme Aircraft Terminal GmbH & Co. KG, nördlich des Geltungsbereiches gelegen, soll über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 63 / 18 geführt werden.

Angedacht ist, diese gemeinsam mit der Erschließungsstraße im Plangebiet zu realisieren. Da der Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens noch nicht vollständig absehbar war, wurde vorab die Erschließung für das Unternehmen Stemme gesichert. Dazu wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet und eine Anfrage auf Genehmigung u. a. bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Der Antrag wurde positiv beschieden. Als Kompensation für die Versiegelung ist eine Zahlung an den Flächenpool „Kulturlandschaft“ (Flächenagentur Brandenburg)

von 4.930,00 € zu leisten.[25] Damit können **821 m²** Versiegelung kompensiert werden.

Die Straße wurde noch nicht gebaut, so dass die Kompensationszahlung hier mit angerechnet werden kann.

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe – Kompensationsmaßnahme Sonnenburg

Möglich ist ebenfalls Maßnahmen multifunktional umzusetzen, d. h. verschiedene Schutzgüter auf derselben Fläche auszugleichen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland in der Gemarkung Sonnenburg (Flur 1, Teile der Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186) werden durch die NABU-Stiftung im FFH- und Naturschutzgebietes „Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg“ Maßnahmenflächen für die Kompensation Verlust Trockenrasen zur Verfügung gestellt.

Die Kompensationsfläche liegt im Naturraum „Barnim und Lebus“.

Dabei handelt es sich um eine zusammenhängende Komplexmaßnahme bei deren Umsetzung gemäß Vorabstimmung mit der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe eine Aufwertung insbesondere der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten ist (vgl. Maßnahmenblatt Kompensationsmaßnahme Sonnenburg der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe im Anhang 6.3).

Neben der Kompensation des Verlustes von geschütztem Trockenrasen (siehe Kapitel 2.7.2) besteht mit dieser Maßnahme ebenfalls die Möglichkeit, die Versiegelung über eine Aufwertung der Bodenschutzfunktionen zu kompensieren.

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Truppenübungsplatz, die Flächen unterlagen einer militärischen Nutzung als Schießplatz. Neben Versiegelung führte vor allem eine starke Verdichtung durch Befahrung mit schwerem Gerät für den Boden zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

Die Flächen sollen einer vertiefenden Extensivierung durch Beweidung bzw. Entwicklung zu Trockenrasen unterzogen werden.

Schädigende Bodenbeeinträchtigungen können so fortführend entgegengewirkt und eine vertiefende Regeneration der Bodenfunktionen sichergestellt werden.

Zudem sei darauf verwiesen, dass mit dem Aufgreifen dieser Maßnahme auch auf die in § 15 (3) BNatSchG aufgeführten Belange eingegangen werden kann und keine landwirtschaftlich genutzten notwendigen Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine solche Maßnahme ist in der HVE nicht explizit aufgelistet, ist aber vergleichbar mit einer Extensivierungsmaßnahme und kann mit einem Faktor von 2:1 angerechnet werden.

Aus der gesamten Flächenkulisse der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe sollen 16,6 ha für die Dauer von 25 Jahren gesichert und entwickelt werden.

25 AZ: 32.45/74-19-0333, Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Bescheid vom 06.Juni 2019

Tab.5: Zusammenstellung der Maßnahmen Kompensation Versiegelung / Schutzgut Boden

Kompensations-möglichkeit / -fläche	Maßnahme	Flächen-größe in m² / Zahlung in €	Schutzgut Boden Versiegelung insgesamt 74.356 m²	
			Faktor	Ausgleich in m²
Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereich	Heckenpflanzung	1.600 m²	2:1	800
Flächenpool „Kulturlandschaft“	Ersatzzahlung	4.930 €	Festlegung per Bescheid	821
NABU-Stiftung Nationales Naturerbe	Regeneration von Bodenfunktionen, vertiefende Extensivierung	166.600 m²	2:1	83.300
Summe Ausgleich Versiegelung				**84.921**

Wie die Aufstellung in der Tabelle zeigt, kann mit einer Kombination von Maßnahmen mit einem Ausgleichsvolumen von insgesamt 84.921 m² eine Versieglung von 74.342 m² ausgeglichen werden.

2.7.2 Geschütze Biotope Trockenrasen

Insgesamt ist eine Fläche von 93.300 m² des nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyps Trockenrasen auszugleichen.

Nach § 30 Absatz 2 des BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten.

Für die Überplanung geschützter Biotope wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG bei der zuständigen Fachbehörde für Naturschutz eingereicht. Diesem Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz kann behördlich stattgegeben werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden. Demzufolge wurden im Ausnahmeantrag Flächen benannt, die fachlich geeignet sind den Verlust von Trockenrasen auszugleichen. Da es sich um Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes handelt, sind diese eigentumsrechtlich zu sichern.

In der HVE werden die orientierenden Bezugsgrößen für eine Kompensation von Trockenrasenverlusten mit einem Faktor von 2 – 3 angegeben. Die abschließende Bestimmung des Faktors richtet sich nach der qualitativen Ausprägung der beeinträchtigten Biotope.

Im Kapitel 2.3.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope wurde bereits ausgeführt, dass es sich bei den Trockenrasen um recht artenarme Bestände handelt. Im Wesentlichen kommen Schaf-Schwingel und Silbergras vor. Aufgrund dieser nur mäßigen Biotopausprägung wird für den Verlust des Trockenrasens ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt.

Als Kompensation für den Verlust von Trockenrasen sind zwei externe Maßnahmenflächen vorgesehen. Neben einer Fläche in Garzau, ist insbesondere die Kompensationsmaßnahme Sonnenburg geeignet den Verlust von Trockenrasen auszugleichen.

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe – „Stemme Fläche“

Wie zum Schutzgut Boden bereits aufgeführt, war für die Erschließung der Stemme Aircraft angedacht, frühzeitig die Erschließungsstraße zu realisieren. Dafür hätten ebenfalls Trockenrasen beseitigt werden müssen. Als Kompensation sind auf dem Flurstück 267 der Flur 1, Gemarkung Garzau 20.000 m^2 bereitgestellt worden, die gemäß vertraglicher Vereinbarung mit der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe für die Dauer von 25 Jahren gesichert und zu Trockenrasen entwickelt werden sollen.

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe – Kompensationsmaßnahme Sonnenburg

Im Sinne einer multifunktional umzusetzenden Maßnahmenbündelung können verschiedene Schutzgüter auf derselben Fläche ausgeglichen werden.

Für die Kompensation des Verlustes von geschützten Trockenrasen soll dementsprechend ebenfalls auf die Maßnahmenfläche Sonnenburg der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe zurückgegriffen werden.

Dabei handelt es sich um Flächen im Landkreis Märkisch-Oderland in der Gemarkung Sonnenburg (Flur 1, Teile der Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186). Die Hutelandschaft ist auf internationaler Ebene durch das fast deckungsgleiche und gleichnamige Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) im europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 verankert.

Auf Flächen, die derzeit mit dominanten Landreitgrasbeständen bestanden sind, sollen Trockenrasen neu entstehen. Daneben gibt es Bereiche, die von aufkommenden Gehölzen geprägten sind. Auch hier ist die Neuentwicklung von Trockenrasen vorgesehen.

Das Aufwertungspotential wurde bereits im FFH-Managementplan beschrieben und ist als Entwicklungsfläche des Subpannonische Steppen-Trockenrasen (FFH-LRT 6240) vorgesehen.

Der Heideschlag wird derzeit von einem Schäfer in unregelmäßigen Abständen abgehütet. Erste positive Entwicklungen sind in Ansätzen zu sehen. Jedoch ergibt sich hinsichtlich der Intensität der Beweidung und dem Zurückdrängen der aufkommenden Gehölze weiterer vertiefender Handlungsbedarf, so dass die Maßnahmenfläche mit hoher Priorität eingetragen wurde. Nicht zuletzt auch deswegen, weil sich mit der geplanten Kompensationsmaßnahme Synergieeffekte für die Erreichung der für das FFH- und Naturschutz-Gebiet „Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg“ maßgebenden Entwicklungsziele ableiten lassen.

Das FFH-Gebiet ist ein wichtiges Bindeglied im regionalen Biotopverbund im Raum Bad-Freienwalde-Haselberg-Wriezen und stellt neben der Entwicklung von Trockenrasen einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Lebensraumes für bedrohte Tier- und Pflanzenarten dar. Von den Maßnahmen profitieren Reptilien wie Zauneidechse und verschiedene Insektengruppen. Aber auch Brutvögel wie die Feldlerchen und das Vorkommen anderer seltener Brutvögel Deutschlands wie dem Wiedehopf werden durch die Erfolge des Managements gestützt.

Mit den oben aufgeführten Flurstücken steht insgesamt eine Flächenkulisse für die Entwicklung und Pflege von Trockenrasen durch Beweidung und Mahd von 17 ha zur Verfügung. Dazu kommen weitere 1,1 ha die durch Freistellung von Gehölzaufwuchs als Initialmaßnahme zur Entwicklung von Trockenrasen bereit gestellt werden können.

Innerhalb dieser Flächenkulisse wird die zum Ausgleich benötigte Fläche von 166.600 m^2 eigentumsrechtlich und für die Dauer von 25 Jahren über entsprechende Verträge gesichert. Vertragspartner für die NABU-Stiftung ist die Strausberger Eisenbahn GmbH, bei der es sich vollständig um ein kommunales

Unternehmen der Stadt Strausberg handelt. Die Strausberger Eisenbahn GmbH ist verantwortlich für die Entwicklung des Gewerbegebietes.

Tab. 6: Zusammenstellung der Maßnahmen Kompensation geschütztes Biotop Trockenrasen

Kompensations-möglichkeit / -fläche	Maßnahme	Flächen-größe in m²	Schutzgut Vegetation / Trockenrasen und geschützte Pflanzen Verlust von insgesamt 93.300 m²	
			Faktor	Ausgleich in m²
NABU-Stiftung Nationales Naturerbe – „Stemme Fläche“ Garzau	Entwicklung Trockenrasen	20.000	2:1	10.000
NABU-Stiftung Nationales Naturerbe – Kompensationsmaßname Sonnenburg	Entwicklung Trockenrasen	166.600	2:1	83.300
Summe Ausgleich Trockenrasen				**93.300**

Mit den oben aufgelisteten Maßnahmen kann der Verlust von 93.300 m² Trockenrasen durch die Neuentwicklung von insgesamt 186.600 m² Trockenrasen ausgeglichen werden.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist im August 2021 gestellt worden. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Datum vom 28.10.2021 erteilt (Aktenzeichen 32.45/74-21-0509). Zur Kompensation des Trockenrasenverlustes sind den oben benannten Kompensationsmaßnahmen zugestimmt worden. Die in der Genehmigung enthaltenden Nebenbestimmungen sind als Ergänzung des Antrages und als Umsetzungsbedingung zu beachten. Die grundbuchliche Sicherung der Ausgleichsflächen und die Maßnahmen zur Umsetzung werden mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Strausberg und der Strausberger Eisenbahn GmbH sichergestellt. Damit ist eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans unter diesem Aspekt sichergestellt.

2.7.3 Besonders geschützte Pflanzenarten

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die nach Bundesartenschutz geschützten Pflanzenarten Sand-Strohblume und Grasnelke betroffen.

Der Standort beider Arten befindet sich innerhalb der Trockenrasenbestände. Der Wuchsort und die Ansprüche sind dieselben. Damit kann der Verlust der Pflanzen zusammen mit dem Verlust des geschützten Biotops kompensiert werden. Die für die Kompensation des Trockenrasens erforderlichen Maßnahmen werden gleichzeitig für den Verlust der beiden geschützten Pflanzenarten genutzt.

2.7.4 Fauna

Im Kapitel 2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung wurden die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen erläutert.

Die Flächenkulisse für den Artenschutz besteht aus der internen Maßnahmenfläche und extern gelegenen Feldlerchenfenster.

Da innerhalb dieser Flächen verschiedene Faunengruppen einen Lebensraum finden können, sind die benannten Flächen für Arten auch ohne rechtliches Erfordernis (sonstige Verbesserungsmaßnahmen) anzusehen.

Beide Flächen stehen sofort zur Verfügung, so dass sich die Maßnahmen vorgezogen als CEF-Maßnahmen realisieren lassen.

Während die interne Fläche über eine textliche Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert wird, erfolgt die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen über entsprechende Verträge.

Innerhalb des Geltungsbereiches – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Tab. 7: Multifunktionaler Ansatz in der Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereich / vornehmlich profitierende Arten

Arten	**Anzahl oder Fläche im Geltungsbereich**	**Status**	**Ersatz Art der Maßnahme**
Grauammer	2 Reviere	streng geschützte Art	Ersatz für den Verlust von 2 Revieren und Brutplätzen
Neuntöter	1 Revier	Anhang I Vogelschutzrechtlinie	Ersatz für den Verlust eines Revieres und Brutplatzes CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahme)
Goldammer	1 Revier	Vorwarnliste	Ersatz für den Verlust eines Revieres und Brutplatzes CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahme)
Schwarzkehlchen	1 Revier	besonders geschützte Art	Verbesserungsmaßnahmen (ohne rechtliches Erfordernis)
Dorngrasmücke	1 Revier	besonders geschützte Art	Verbesserungsmaßnahmen (ohne rechtliches Erfordernis)
Zauneidechse	ca. 40 Alttiere	Anhang IV Art, streng geschützte Art	Ersatz für Lebensraumverlust CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahme)

Kompensationsmaßnahme Feldlerchenfenster

Für den Verlust von 5 Feldlerchenrevieren ist eine Kompensation über Feldlerchenfenster vorgesehen. Realisiert wird die Maßnahme zusammen mit dem Landschaftspflegeverband (DVL Deutscher Verband für Landschaftspflege) in der Märkischen Schweiz. Hier arbeitet der Verband mit einem Netzwerk von Landwirten zusammen, die bereits Erfahrung mit naturschutzfachlichen Maßnahmen sowie Feldlerchenfenster vorweisen können.

Diese Expertise von Landwirten und geeigneten Flächen konnten im direkten Umfeld des Flughafens nicht gefunden werden, so dass auf die Märkische Schweiz zurückgegriffen werden musste. Um die räumliche Nähe zu Strausberg zu waren, sind Maßnahmen um die Ortslagen Buckow und Waldsieversdorf vorgesehen.

Die Anlage bzw. Umsetzung erfolgt gemäß dem Infoblatt „Lerchenfenster – Erste Hilfe für bedrohte Feldtiere“ (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.) sowie „1.000 Äcker für die Feldlerche“ (Naturschutzbund Deutschland e.V. in Kooperation mit dem Deutschen Bauernverband).

Die Feldlerchenfenster werden innerhalb von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Rahmen der Bewirtschaftung üblicherweise in Wintergetreide etabliert. Vorgesehen ist die Schaffung von 4 Lerchenfenster pro Revierverlust.

Es erfolgt eine Sicherung auf 20 Jahre.

Tab.8: Kompensationsmaßnahme Feldlerchenfenster

Arten und Biotope	**Anzahl der überplanten Reviere**	**Status**	**Ersatz Art der Maßnahme**
Feldlerche	5 Reviere	gefährdete Art	Ersatz für den Verlust von 5 Revieren und Brutplatzes / CEF-Maßnahmen Feldlerchenfenster (vorgezogene Maßnahme)

2.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan eine private Grünfläche dargestellt.

Da hier in räumlicher Nähe die Etablierung des Zauneidechsenersatzhabitates geplant ist, ist eine Sicherung dieser Fläche über eine Festsetzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sinnvoller.

Im Rahmen der Zielstellung der Entwicklung gewerblicher Baugebiete bestehen keine Planungsalternativen im Sinne einer Minderung der naturschutzfachlichen Auswirkungen bzw. der Erhaltung der einzelnen Schutzgüter, da es in jedem Fall zu einem Wegfall der geschützten Biotope bzw. zu deren Verinselung für die Zauneidechsenpopulation kommen würde. Eine geringere zulässige Nutzungsdichte als alternative Planungsmöglichkeit könnte zu einem größeren Erhalt von Freiflächen führen. Der geschützte Trockenrasen könnte dennoch nicht erhalten werden. Die Baugrundstücke müssten dabei größer parzelliert werden und es würde voraussichtlich zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Bauflächen an anderer Stelle kommen.

2.9 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des aufzustellenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Gewerbegebietsnutzung nach § 8 BauNVO Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten. Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets sind keine Betriebe bekannt, die der „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) oder der Sprengstoffverordnung unterliegen könnten.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben durch den Bauherrn im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Beschreibung der technischen Verfahren

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es erfolgte eine Biotopkartierung. Folgende vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Scharon, Jens (2018): Artenschutzfachlicher Bericht und faunistische Erfassung der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen für das B-Plangebietes 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ - Stadt Strausberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Berlin August 2018

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

2.10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

2.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Randbereich des Strausberger Verkehrslandeplatzes, der sich nordöstlich vom Innenstadtkern befindet und der im Wesentlichen aus Offenlandflächen mit einem straßenbegleitenden Wall besteht.

Angrenzend befinden sich in dieser Stadtrandlage mehrere Gewerbegebiete. Auch auf den Flächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29/2000-A wird planungsrechtlich Gewerbe gesichert. Östlich vom Geltungsbereich liegen die planfestgestellten Flächen des Verkehrslandeplatzes, der ebenfalls Baufelder für die gewerbliche Nutzung bereithält.

Beabsichtigt ist die Ausweisung von Gewerbe mit einem Maß der baulichen Nutzung (GRZ) von 0,8 und eingeschränktes Gewerbe mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich 50 %

Überschreitung (max. 0,8).

Angebunden ist der Geltungsbereich über die Straße „Am Flugplatz“. Für die interne Erschließung wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen ist.

Zudem werden Festsetzungen zu Mindest- und Stellplatzbegrünung getroffen. Außerdem ist eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgesehen. Die südliche Teilfläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine faunistische Kartierung sowie Biotoptypenerhebung erstellt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung

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.

Grundlage für die Betrachtung stellt die im Jahr 2018 erarbeitete methodische Kartierung dar.

Es wurde das Vorkommen von acht Brutvögeln festgestellt. Zwei weitere Arten kamen als Nahrungsgast vor.

Mit der Grauammer konnte eine streng geschützte Art festgestellt werden. Bei dem Neuntöter handelt es sich um eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Feldlerche ist in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs und Deutschlands als gefährdet eingestuft. Der Neuntöter steht in Brandenburg ebenfalls auf der Vorwarnliste. Grau- und Goldammer stehen deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Die beiden Brutvogelarten Feldlerche und Stieglitz zeigen in Brandenburg eine abnehmende Tendenz.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei der überwiegenden Anzahl der Arten handelt es sich um Freibrüter (hier vor allem Bodenbrüter), deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Da geeignete Strukturen wie höhlenreiche Altbäume oder Gebäude fehlen, kommen Höhlen- und Nischenbrüter lediglich als Nahrungsgäste vor.

Durch die Beachtung der Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) lassen sich negative Auswirkungen auf die lokale Fauna erheblich minimieren.

Als Schutz- und Vermeidungsmaßnahme wird im südlichen Geltungsbereich eine 15.220 m^2 große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier können Brutvogelreviere erhalten und mit geeigneten Aufwertungsmaßnahmen neuer Lebensraum geschaf-

fen werden, so dass sämtliche planungsrelevanten Brutvogelarten im Geltungsbereich verbleiben können. Lediglich für die Reviere der Feldlerche ist ein externer Ausgleich in Form von Feldlerchenfenstern in der Märkischen Schweiz notwendig, da in direkter räumlicher Nähe zum Flugplatz keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen.

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und zur Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume nach geeigneten Strukturen wie z. B. Baumhöhlen abgesucht. Dabei konnten keine Quartiere festgestellt werden. Es ist demzufolge keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Fledermäuse festzustellen.

In den nordöstlichen Randbereichen konnte eine Zauneidechsenpopulation mit im Mittel 40 Tieren festgestellt werden. Das Vorkommen wird als zahlenmäßig gering und als isolierte Population bezeichnet.

Die Zauneidechse ist in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie eingestuft, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört. In Brandenburg gehört sie zu den gefährdeten Tierarten. In Deutschland steht sie auf der Vorwarnliste.

Die Beeinträchtigung und Zerstörung ihrer Lebensräume löst einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG aus. Um diesen zu vermeiden, muss sichergestellt werden, dass sich mit Beginn der Beräumung keine Zauneidechsen mehr in dem Gebiet aufhalten. Dementsprechend müssen die Individuen von den zur Umnutzung vorgesehenen Flächen abgefangen und in Ersatzlebensräume ausgebracht werden. Dafür kann mit einigen Aufwertungsmöglichkeiten die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer ausreichenden Flächengröße von rund 15.200 m^2 zur Verfügung gestellt werden.

Für den Fang und die Umsiedlung wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG gestellt und ein Artenschutzkonzept erarbeitet in dem die notwendigen Maßnahmen zur Überwindung des Verbotstatbestandes vertiefend erläutert wurden. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 27.10.2021 erteilt.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für den Geltungsbereich erfolgte im April 2018 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Zu Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes werden die Flächen regelmäßig gemäht. Aufgrund dieser Pflege und der Bodenbeschaffenheit haben sich vor allem Trockenrasengesellschaften entwickelt. Dabei handelt es sich um geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG).

Die Trockenrasen sind Verbreitungsort zweier nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) „besonders geschützter“ Pflanzenarten Sand-Strohblume und Grasnelke.

Parallel zur Straße „Am Flugplatz“ befindet sich ein bis zu 3,00 m hoher Wall. Hier wurde der angefallene Oberboden aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet verbracht. Bereichsweise hat sich Gehölzaufwuchs entwickelt, ansonsten handelt es sich um einen grasartigen Vegetationsbestand aus ruderalem Pionier- und Halbtrockenrasen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem weitläufigen, dauerhaften Verlust insbesondere von Trockenrasen kommen.

20 % der Grundstücksflächen bleiben unversiegelt und können gärtnerisch angelegt

werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können zudem über die Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie die Straßenbaumpflanzung und die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen minimiert werden.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,4 ha. Es kommen keine / kaum überbaute oder versiegelte Flächen vor. Leidlich ein Schotterweg parallel zum Lärmschutzwall kann als teilversiegelt eingestuft werden.

Ein Großteil des Geltungsbereiches ist als Randbereich des Verkehrslandeplatzes bewirtschaftet.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann.

Mit der Festsetzung einer Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen von 80 % kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Schutzgut Boden

Während im südlichen Geltungsbereich Böden aus Sand mit Lehm vorherrschen, kommen im nördlichen Teil lehmige Bestandteile dazu.

Durch die Versiegelung geht Boden verloren, der bisher wesentliche Bodenfunktionen übernommen hat. Diese Flächen werden dauerhaft (vollversiegelt) oder eingeschränkt (teilversiegelt) dem Naturhaushalt entzogen.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für PKW-Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Flächen werden aufgrund der ehemaligen Nutzung noch als Altlastenstandort geführt. Gemäß einer im Jahr 1996 durchgeführten Gefährdungsabschätzung wurden sämtliche altlastenverdächtige Flächen ordnungsgemäß saniert.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet für Hochwasserereignisse.

Er befindet sich in der Schutzzone III B für das Wasserschutzgebiet Strausberg. Die Verordnung sieht in § 3 für den Schutz der Zone Auflagen vor, die zu beachten sind.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Gemäß Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser Strausberg ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu beseitigen oder zu nutzen.

Die textliche Festsetzung, Wege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sowie die vorgesehene Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ermöglichen eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Schutzgut Luft

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM_{10}) oder Stickstoffdioxid (NO_2) liegen nicht vor.

Als relevante Grenzwerte werden eine Überschreitung von PM_{10}- und NO_2-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m³ und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM_{10}-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung von Gewerbe und eingeschränktem Gewerbe keine erheblichen, negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Klima

Mit der Umsetzung des Planungsziels wird es zu einem großflächigen Verlust unversiegelter Offenlandflächen kommen. Dies wird auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse können mittels grünordnerischer Festsetzungen wie einer Mindest– und Stellplatzbegrünung aber auch der umfangreichen Straßenbegrünung minimiert werden, da damit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Landschaftsbildprägend ist die niedrigwüchsige Grasflur der Trockenrasenbestände. Landschaftsgliedernde Elemente wie Gebüsche, Hecken oder Bäume gibt es aufgrund von flugbedingten Sicherheitsaspekten nicht bzw. befinden diese sich ausschließlich außerhalb des Flugplatzgeländes am Wall.

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen.

Die zusammenhängende weite Ebene des Verkehrslandeplatzes wird von ihrem westlichen Rand verkleinert. Grundsätzlich bleibt aber die Weiträumigkeit erhalten, da der Geltungsbereich einen flächenmäßig kleinen Teil der gesamten Landschaft ausmacht.

Zudem handelt es sich auch bei der direkten Umgebung überwiegend um Gewerbegebiete. Die vorgesehenen Strukturen werden sich somit in die Umgebung einpassen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten, auch angrenzend befinden sich keine über das internationale und nationale Schutzgebietsregime geschützten Flächen.

Im Geltungsbereich kommen mit den Trockenrasen geschützte Biotope vor. Dieser Biotoptyp ist allerdings in Brandenburg aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse relativ weit verbreitet und zählt nicht zu den gefährdeten Biotopen.

Die Offenlandschaft stellt einen Lebensraum für stärker spezialisierte, oftmals auch seltene Arten dar. So haben vier der vorgefundenen acht Brutvogelarten einen besonderen Schutzstatus.

Mit der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben Lebensraumstrukturen für die Fauna erhalten. Hier können die vorhandenen Habitatstrukturen so aufgewertet

werden, dass neuer Lebensraum für Vogelarten und für die Zauneidechse entsteht und so zum Erhalt der biologische Vielfalt beigetragen wird.

Schutzgut Mensch

Um den Verkehrslandeplatz haben sich vor allem Gewerbegebiete etabliert, in denen verschiedene Kleingewerbetreibende ihren Standort haben. Lediglich südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung.

In Abhängigkeit des neuangesiedelten Gewerbes kann es im Produktionsablauf auch zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommen. Auswirkungen auf lärmempfindliche Nutzungen können allerdings weitestgehend ausgeschlossen werden.

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei Planungen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnen so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird am Standort erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt. Zudem kann die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einen Puffer zur südlich vorhandenen Wohnbebauung darstellen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzlich vorgesehene Vermeidungs- und Verringerungsgebot hat sich in entsprechende Festsetzungen niederschlagen, die bereits bei den einzelnen Schutzgütern vor-gestellt wurden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes geht der geschützte Biotoptyp Trockenrasen verloren. Nach § 30 Absatz 2 des BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten. Es wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 bei der zuständigen Fachbehörde eingereicht. Die Befreiung ist für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwingend und wurde zeitlich parallel zur öffentlichen Auslegung beantragt. Diesem Antrag kann stattgegeben werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden. Diesbezüglich werden externe Flächen vertraglich gesichert. Es soll auf die Maßnahmenfläche Sonnenburg der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe zurückgegriffen werden, die sich im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg“ befindet. Hier soll auf Flächen auf denen derzeit dominante Landreitgrasbestände und aufkommende Gehölze wachsen, Trockenrasen neu entwickelt werden. Die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Absatz 2 des BNatSchG (Biotopzerstörung Trockenrasen) wurde von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 28.10.2021 erteilt.

Zusammen mit der Kompensation der Trockenrasenbestände kann der Verlust der beiden geschützten Pflanzenarten ausgeglichen werden.

Daneben bereitet der Plan Eingriffe hier insbesondere Neuversiegelung vor, für die orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009) der Kompensationsbedarf ermittelt wurde.

Für den Ausgleich der Neuversiegelung steht innerhalb des Geltungsbereiches ein Entsiegelungspotenzial zur Verfügung. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann eine Heckenpflanzung Teile des Verlustes ausgleichen.

Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung notwendig. Da die Kompensationsmaßnahme Sonnenburg auf Flächen mit einer

militärischen Vornutzung durchgeführt wird, kommt es hier auch zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen bzw. einer vertiefenden Extensivierung. Diesbezüglich kann die Maßnahmenfläche multifunktional eingesetzt werden und hier neben dem Verlust des Trockenrasens auch das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und letztendlich kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gewerbegebiet

Die Baugebietsflächen im Plangebiet werden entsprechend der Zielsetzung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. „Gewerbebetriebe“ dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung und dient der Umsetzung dieser Vorgaben.

Grundsatz des BImSchG

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Verträglichkeit des Gewerbegebietes im direkten Umfeld gegeben

Die Schutzbedürfnisse eines Gewerbegebietes sowie der allgemeine Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz von miteinander unverträglichen Nutzungen werden am Standort erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt. Südwestlich des Plangebietes bestehen im Hufenweg und Wirtschaftsweg Wohnnutzungen, die es zu beachten gilt. Bei den betroffenen Gebieten mit Wohnnutzungen handelt es sich um freistehende Eigenheime in gemischt genutzten Strukturen (teilweise auch Gärten, Wochenendnutzungen, etc.). Hier bestehen Vorbelastungen einer großräumigen Gemengelage. Bereits der deutlich dichter als das vorliegende Plangebiet gelegene Bebauungsplan Nr. 2/1991 „Gewerbepark Strausberg Nord“ berücksichtigt die Wohnnutzung durch eine Gliederung der Nutzungen mit einem abstandserzeugenden Grünstreifen und einer Baureihe mit beschränkter Zulässigkeit von Gewerbenutzungen.

Abstand über Maßnahmenfläche mit Wall

Dieses Grundprinzip der Gliederung soll auch im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die einen Puffer zur vorhandenen Wohnnutzung bildet und einen Abstand der Gewerbegebiete zu den nahegelegensten Wohnnutzungen von mindestens 150 m Entfernung sicherstellt. Zudem wird hier der bestehende, begrünte Wall mit einer Bestandshöhe von etwa 2,0 bis 3,0 m über Gelände innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten.

Gliederung der Gewerbegebiete nach Immissionsgesichtspunkten

Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ermöglicht eine Gliederung der Bauflächen auch nach bestimmten Eigenschaften, z.B. auch nach Emissionsgesichtspunkten. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ermöglicht es zudem aus besonderen städtebaulichen Gründen, bestimmte Arten an baulichen Nutzungen von dem Zulässigkeitsbereich auszuschließen.

Zum Ausschluss von Immissionskonflikten wird eine zusätzliche Gliederung der Gewerbegebiete bzw. ein Ausschluss einzelner Nutzungen derart vorgenommen, dass das südliche Baugebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt wird, in dem nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich“ stören. Der Begriff ist angelehnt an den Störgrad, den Gewerbebetriebe auch in Mischgebieten mit integrierter Wohnnutzung aufweisen können. Die sonstigen Gewerbegebiete, die keiner weiteren Beschränkung unterliegen und damit eine Vielzahl „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ aufnehmen können, haben damit einen Abstand von mindestens 240 m zu den nahegelegensten bestehenden Wohngebäuden.

Keine Festsetzung zu Emissionskontingenten

Durch diese strikte Gliederung sind weitere Untersuchungen zum Emissionsverhalten und eine ggf. denkbare Gliederung nach Emissionskontingenten entbehrlich. Diese Einschätzung wird auch durch die fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Entwurf gestützt. Insgesamt wird damit dem Trennungsgrundsatz und Gliederungsprinzip im Sinne einer Konfliktvermeidung entsprochen. Die Tatsache, dass durch die Festsetzung der etwa 3 ha große Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes auch in seiner Vermarktbarkeit beschränkt ist (als Nutzungen denkbar z.B. Büro, Verwaltung, Handwerk, Lager, etc.) wird durch den Flächeneigentümer in Kauf genommen und stellt sich als verträglich im Rahmen der Gesamtentwicklung dar.

Keine Störfallbetriebe

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen in schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Störfallrelevante Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Differenzierung der zulässigen Nutzungen

Um der spezifischen Zielstellung der Flächenvorhaltung für angestrebte Nutzungszwecke im vorliegenden Plan gerecht zu werden, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen sicherzustellen, werden zudem einzelne Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO herausgenommen bzw. differenziert.

Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den in den § 8 BauNVO benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Im vorliegenden Gewerbegebiet möchte man geeignete Flächen für gewerbliche (insbesondere produzierende und artverwandte auch großflächige) Nutzungen vorhalten. Zudem sollen die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen die bestehenden, schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Umfeld des Bebauungsplans (Wohnbebauung) nicht unzumutbar beeinträchtigen oder gefährden. Auch aus diesem Grund werden die folgenden Differenzierungen festgelegt:

Tankstellen

Für Tankstellen gibt es geeignetere Standorte im Stadtgebiet. Die zusätzlichen Flächen sollen deshalb im Wesentlichen anderen Nutzungen vorbehalten bleiben. Tankstellen besitzen als eine spezielle Nutzungsart gewerblicher Betriebe zudem eine hohe verkehrsinduzierende Wirkung. Ausnahmen sollten deshalb nur dann zugelassen werden, wenn die verkehrlichen Auswirkungen auf ihre Verträglichkeit im Verkehrsnetz und im Hinblick auf die Auswirkungen auf betroffene schutzbedürftige Nutzungen im Stadtgebiet im Einzelfall geprüft sind und für verträglich erachtet werden. Analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan sollen Tankstellen deshalb nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sollen in dem dem Wohngebiet zugewandten Bereich, d.h. dem eingeschränkten Gewerbegebiet, gänzlich ausgeschlossen werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind sie hingegen entsprechend des § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandel

Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszuschließen und die Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorzuhalten, sollen an diesem Standort zudem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Im Einzelhandelskonzept sind hier keine Versorgungszentren oder Nahversorgungsbereiche vorgesehen. Bei den Einzelhandelsbetrieben sollen jedoch einzelne Ausnahmen möglich sein, z.B. für Handwerksbetriebe oder einen Werksverkauf.

Textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2

Folgende Festsetzungen 1.1 und 1.2 werden zur Gliederung und zu Differenzierungen der zulässigen Art der baulichen Nutzungen aufgenommen:

1.1 Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 und § 8 BauNVO)*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind die unter § 8 Absatz 2 Nr. 3 der BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nur ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung - Festsetzungen zum Einzelhandel *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 und § 8 BauNVO)*

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Ausnahmsweise können Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle zugelassen werden.

Ausnahmsweise können zudem Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder verarbeitete Produkte zu veräußern.

Zulässigkeit bei differenzierter Festsetzung

Mit der oben beschriebenen Differenzierung und unter Berücksichtigung der Differenzierung nach dem Störgrad (GEe) sind damit in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (jedoch in der Regel keine Einzelhandelsbetriebe),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten (jedoch ausgeschlossen im GEe).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ und OK

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und durch eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) beschränkt. Damit können die für Gewerbegebiete maßgeblichen Rahmenbedingungen fixiert und die Auswirkungen hinreichend bestimmt werden.

Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,6

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass 80% der Fläche der Baugrundstücke mit baulichen Anlagen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc.) überbaut werden darf. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet im südlichen Bereich wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die hohe bauliche Nutzungsdichte ist für gewerbliche Nutzungen erforderlich und üblich. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegen bei maximal 0,8 und werden damit eingehalten.

Überschreitung der GRZ durch Stellplätze/ Nebenanlagen

Ohne weitere Bestimmungen im Bebauungsplan besteht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, jedoch nur bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8. Durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen können damit in allen Gewerbegebieten maximal 80% der Grundstücke belegt werden; mindestens 20% der Flächen verbleiben für gärtnerisch anzulegende Flächen. Eine gesonderte Festsetzung zur Abweichung vom § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen

Für Gewerbegebiete ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gesamthöhe baulicher Anlagen eine geeignete Bezugsgröße. Sie ist zugleich maßgeblich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und für eine denkbare Beeinträchtigung des Luftverkehrs.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen muss auf der einen Seite übliche Maße von Hallen von Gewerbeunternehmen berücksichtigen, auf der anderen Seite aber den Baubeschränkungsbereich des Flugverkehrs berücksichtigen.

OK 18 m bzw. 8 m über Bezugspunkt

Für die Gewerbegebiete im GE sollen bauliche Anlagen eine maximale Höhe (OK, Oberkante) von 18 m über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten. Dies entspricht auch weitgehend den zulässigen Höhen in den angrenzenden Gebieten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe soll aus städtebaulichen Gründen (Höchenstaffelung Landschaftsbild) analog zum Bebauungsplan Nr. 2/1991 „Gewerbepark Strausberg Nord“ eine Höhenabstufung in Richtung Süden vorgenommen und die maximale Höhe (Oberkante OK) auf 8,0 m über dem definierten Bezugspunkt beschränkt werden.

Bezugspunkte 80,0 m , 81,0 m, 81,5 m und 82,0 m ü. NHN

Das Geländeniveau selbst wird nicht festgesetzt. Die wahrnehmbaren Höhen resultieren aber aus den Gebäudehöhen über zu definierenden Bezugspunkten.

Die Bezugspunkte für die vorgesehenen maximalen Höhen orientieren sich an dem bestehenden Geländeniveau und werden aufgrund des leichten Gefälles für Teilbereiche in der Planzeichnung separat mit 80,0 m, 81,0 m, 81,5 m bzw. 82,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Zuordnung der Bezugspunkte erfolgt durch die Abgrenzung mit Knotenlinien.

Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen

Da für einzelne Anlagen technische Anforderungen bestehen können, die eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher (ins-

besondere technischer) Anlagen erfordern, ist hierfür eine Überschreitungsregelung vorgesehen. Sie muss im Bebauungsplan näher bestimmt werden. Für die benannten technischen Anlagen soll eine Überschreitung um bis zu 7 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden können. Teilflächen des Plangebietes liegen in einem Bereich, für den die Baubeschränkungshöhe des Verkehrslandeplatzes relevant ist.

Dies wurde bei der Festsetzung der zulässigen Höhe berücksichtigt. Einschließlich der zulässigen Überschreitungen/ Aufbauten sind folgende maximale Oberkanten von baulichen Anlagen zulässig:

Im GEe: **95 m über DHHN 2016** (8 m + 7 m über 80 m über DHHN 2016)

Im GE **106 m bis 107 m über DHHN 2016** (18 m + 7 m über 81 m, 81,5 m bzw. 82 m über DHHN 2016). Die regelnde textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung 1.3

1.3 Maß der baulichen Nutzung - zulässige Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen (OK) sind für Teilbereiche separat definiert. Die festgesetzte maximale Oberkante darf durch technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen (insbesondere Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Masten) um bis zu 7,0 m überschritten werden.

Einzelfallgenehmigung

Zum Entwurf mit den bereits benannten Höhen bestanden durch die Gemeinsame ober Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg bezüglich der Hindernisbeurteilung der zulässigen Höhen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen keine Bedenken. Es wurde darauf verwiesen, dass die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde bedarf.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend das gesamte Baugebiet umfassen. Zu den Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen im Grundsatz einen Abstand von 5 m ein. Dies dient der Übersichtlichkeit und weiträumigen Wirkung des Gebietes vom öffentlichen Straßenraum aus. Es entsteht hierdurch ein vorgartenähnlicher Bereich.

Bestehender Wall wird nicht gesichert

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst auch die Fläche des bestehenden Walls. Der Wall ist durch Abtragung von Oberboden im Rahmen der Entwicklung des Gewerbeparks an dieser Stelle auf-

geschüttet worden. Die Biotopkartierung sowie die artenschutzrechtliche Kartierung hat ergeben, dass sich im Bereich des Walls zwar ein Großteil der geschützten faunistischen Arten befinden, durch die Entwicklung der angrenzenden Gewerbeflächen aber eine Verinselung eintritt die dazu führt, dass die Funktion und Qualität der Fläche ohnehin nicht gehalten werden kann. Da die sukzessiv entstandene Vegetationsstruktur auf dem Wall zudem keine besondere Wertigkeit aufweist, soll der Umgang mit dem Wall der späteren Entwicklung überlassen bleiben. Der Wall wird naturschutzfachlich als Verlust gewertet. Es soll den späteren Grundstückseigentümern und Nutzern ermöglicht werden, diese Flächen ebenfalls mit Hauptnutzungen zu belegen. Dies kann u.a. städtebaulich sinnvoll sein, wenn z.B. eine neue Erschließungssituation von der Straße „Am Flugplatz“ aufgrund künftiger Grundstückszuschnitte erforderlich wird. Es entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, lieber am vorhandenen Gewerbestandort eine höhere Ausnutzung zuzulassen als zusätzliche weitere Flächen im Außenraum der Stadt Strausberg zu beanspruchen.

Die derzeit noch mit Grunddienstbarkeiten gesicherte Mittelspannungsleitung, die entlang des Walls verläuft, soll mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in den Straßenraum verlegt werden, so dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht im Widerspruch zu dem Leitungsverlauf steht.

Keine Bauweise festgesetzt

Es besteht kein Erfordernis, die Bauweise näher zu bestimmen. Damit gelten die landesrechtlichen Bestimmungen, die zwar bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstände, jedoch keine Beschränkung von Gebäudelängen vorsehen.

3.1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen

Analog zu dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29/2000-A "Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz - West" sollen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen für ein weitläufiges Erscheinungsbild und eine mögliche Begrünung ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 3.1.3). Hierfür wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung 1.4

1.4 Garagen und Nebenanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):*

In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Stellplätze und deren Zufahrten.

Stellplätze/Zufahrten zulässig

Stellplätze und deren Zufahrten gelten nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sind von der einschränkenden Festsetzung nicht betroffen. Sie wurden dennoch – ebenso wie Einfriedungen, die naturgemäß an den Grundstücksgrenzen liegen - klarstellend von der Festsetzung ausgenommen.

3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Für die Erschließung des neuen Gewerbegebietes sowie für die straßenseitige Erschließung von planfestgestellten Bauflächen des Verkehrslandeplatzes ist die Ergänzung des Lehmkuhlenrings östlich der Straße am Flugplatz vorgesehen. Die Vorplanung der „Planstraße“ (ARKUS Ingenieurbüro GmbH, 2018) sieht hier zwei ausreichend bemessene Knotenpunkte an der Straße Am Flugplatz sowie einen Anschluss in Richtung Norden vor.

Straßenquerschnitt

Die Abgrenzung der Verkehrsfläche kann durch die vorliegende Vorplanung in den erforderlichen Außenmaßen aufgenommen werden. Der Straßenquerschnitt einschließlich Nebenflächen, Versickerungsflächen und Randbereichen beträgt 15,25 m bzw. 15,50 m und weitet sich in den Kurven- und Kreuzungsbereichen auf. Diese Breiten werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie resultieren aus Regel-Fahrbahnbreiten von 6,5 m zzgl. Gehwegen sowie einer beidseitigen Pflanzfläche für die vorgesehene Alleebepflanzung.

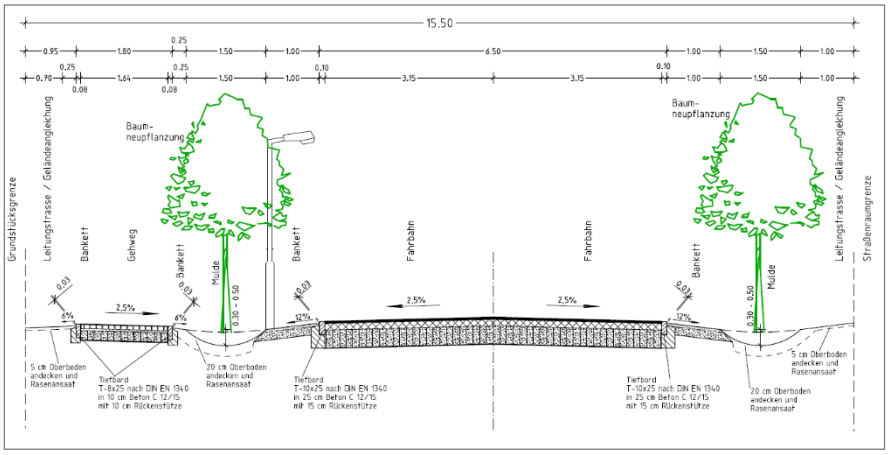


Abbildung 9:
Auszug möglicher Straßenquerschnitt, Vorplanung ARKUS Ingenieurbüro GmbH, 2018

Gliederung der Verkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierfür erfolgt auch ein Hinweis auf der Planzeichnung.

3.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zur Bepflanzung

Für das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild und für die städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbestandortes soll eine geschlossene Alleepflanzung auf den neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen sowie ein Mindestmaß an Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sichergestellt werden.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und zugleich dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft und der Kompensation von ermöglichten Eingriffen.

Sämtliche Baumpflanzungen sichern Qualitäten für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild. Sie mindern aufgrund ihres Beschattungseffektes die negativen klimatischen Folgen einer Aufheizung bei starker Sonneneinstrahlung auf das Mikroklima.

Allenpflanzung auf der Straßenverkehrsfläche

Für den Ausbau der Straße ist – analog zu den angrenzenden Gewerbegebieten – die Pflanzung einer Allee aus Laubbäumen vorgesehen. Eine durchgängige Bepflanzung in regelmäßiger Taktung stellt einen wesentlichen gestalterischen Zusammenhalt dar. Hierfür wurden entsprechende Pflanzflächen beidseitig der Fahrbahn in den Vorplanungen der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Die Laubbäume sollen einen Regelabstand von 12 m aufweisen. Bei diesem Abstand wird ein Kronenschluss und eine konsequente Durchgrünung der Verkehrsfläche sichergestellt.

Insgesamt wird die Pflanzung von mindestens 110 großkronigen Laubbäumen sichergestellt. Eine planzeichnerische Festsetzung wäre wenig hilfreich, da Zufahrten und Besonderheiten im Straßenraum bei der späteren Umsetzung zu Abweichungen des Regelabstands führen können. Deshalb werden nur die Gesamtzahl und der Regelabstand festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1.5

1.5 Pflanzmaßnahmen auf Verkehrsflächen *(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB): Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 110 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste I als Allee zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Einmündungen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen.*

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Die Baugrundstücke der Gewerbegebiete müssen funktional genutzt werden können. Entsprechend hoch sind auch die zulässige GRZ und entsprechend großzügig die überbaubare Grundstücksflächen ausgelegt. Dennoch soll ein Mindeststandard an Baumpflanzungen zur Gliederung der Baugebiete bzw. für das Landschaftsbild erreicht werden.

Die Pflanzung von einem Baum pro 800 m² Grundstücksfläche stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung vereinbar. Dennoch entsteht ein Mindestmaß an Durchgrünung. Laubbäume sind dabei typische Elemente. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm festgesetzt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume und aus anderen Festsetzungen resultierende Baumpflanzungen (hier: textliche Festsetzung 1.7) angerechnet werden. Die Festsetzung erfolgt analog zu dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung 1.6

1.6 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):*

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe ist je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken bei der Anlage von Stellplatzflächen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, sollen größere Pkw-Stellplatzflächen mit Bäumen bepflanzt und gegliedert werden. Zusammen mit der Festsetzung der Mindestbegrünung dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können. Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung 1.7

1.7 Pflanzmaßnahmen auf den Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe sind ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.

Versickerung auf den Baugrundstücken ist im Grundsatz sichergestellt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine Rückführung in den Wasserhaushalt wird trotz des hohen Versieglungsgrades angestrebt. Durch die Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht von Vegetationsflächen wird die Selbstreinigungskraft der Böden zum Abbau von Schadstoffen genutzt. Durch diese Maßnahme kann die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität gesichert werden. Innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III B kommt dieser Zielstellung ein besonderes Gewicht zu.

Grundsätzlich bestehen für die Baugrundstücke unterschiedliche Optionen der Versickerung, z.B. flächenhafte Anlagen von Versickerungsflächen mit Mulden etc. oder auch technische Anlagen mit Schächten, Rigolen und anderen Rückhaltesystemen für Starkregenereignisse.

Niederschlagswassersatzung sichert Versickerung vor Ort

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor.[26] 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. Die Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB ist dabei zu beachten, erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Die Niederschlagswassersatzung macht in den §§ 3 und 4 weiterführende Angaben zu einer Entsorgungspflicht sowie einem möglichen Anschluss- und Benutzungsrecht. Weitergehende Vorschriften im Bebauungsplan sind aufgrund der Abwassersatzung entbehrlich. Sie sind aber dort sinnvoll, wo sie über spezielle Maßnahmen eine Qualität sichern helfen.

[26] Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001

Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Pkw-Stellflächen

Zu den vollversiegelten Flächen in Gewerbegebieten gehören üblicherweise neben den Gebäudeflächen oftmals auch die Rangier-, Lade- und Abstellflächen für Lkw. Fußwege und Pkw-Stellflächen können hingegen auch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, ohne die Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen. Damit wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Mit der folgenden Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert werden kann und dem Grundwasser bzw. den Naturhaushalt wieder zugeführt wird:

Textliche Festsetzung 1.8

1.8 Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen (*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

In den Gewerbegebieten GE und GEe ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begrenzung der Versieglung der Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist vorgesehen, eine offene Versickerung über Mulden herzustellen. Mit der Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht wird die Selbstreinigungskraft der Böden zum Abbau von Schadstoffen genutzt. Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern sowie gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate zu gewährleisten, werden die Versickerungsflächen bepflanzt. Belebte, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert.

Um diese Qualität im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 35% der Straßenverkehrsflächen als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen sind. Damit können diese Flächen auch entsprechend bei der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung 1.9

1.9 Begrenzung der Versieglung der Verkehrsflächen *(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):*

Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 35% als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen.

Maßnahmenfläche im südlichen Bereich des Plangebietes

Der südliche, spitz zulaufende Bereich des Flurstücks soll in seiner Qualität erhalten bleiben und zusätzlich aufgewertet werden. Als festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hat sie insgesamt eine Größe von 15.220 m². Die Fläche soll für die Vogelarten der Halboffenlandschaften Neuntöter und Grauammer sowie für Zauneidechsen hergerichtet werden.

Zu erhaltender Wall, Staudenfluren und Trockenrasen

Sie besteht aus dem entlang der Straße „Am Flugplatz“ verlaufenden Wall, einer parallel verlaufenden Schotterwegefläche inklusive Randfläche aus sonstigen ruderalen Staudenfluren sowie einer Offenlandfläche aus Trockenrasenelementen. Diese sind mit den Habitatansprüchen von Neuntöter, Grauammer und Zauneidechse kompatibel (zur Erforderlichkeit und zur Ausführung im Detail siehe auch Punkt 2.5).

Neuntöter, Grauammer, Zauneidechse

Der Neuntöter ist ein Charaktervogel der strukturreichen Feldflur, wo er in dornenreichen Hecken oder Gebüschen sein Nest errichtet und in den umliegenden Offenflächen sein Nahrungsrevier hat. Auch bei der Grauammer handelt es sich um eine Art, die offene Landschaften bzw. ebenes Gelände bevorzugt. Höhere Strukturen wie Bäume und Sträucher dienen als Singwarte. Bei der Grauammer handelt es sich um einen Bodenbrüter, die in dichterer Bodenvegetation ihre Nester errichtet. Niedrige Vegetation erleichtert die Nahrungsaufnahme am Boden. Zauneidechsen benötigen zur Ansiedlung Flächen, die eine schüttere Vegetation aufweisen. Sie bevorzugen sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä und brauchen zur Ansiedelung ungestörte Sonnenplätze. Ein völliger Vegetationsschluss ist ungeeignet. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln oder in Ablagerungen von Holz, Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. Diese Versteckmöglichkeiten müssen sich in der Nähe der Sonnenplätze befinden. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden.

Erforderliche Maßnahmen

Die vorhandene Vegetation in der Maßnahmenfläche entspricht weitestgehend den Habitatansprüchen der Vogelarten und der Zauneidechse. Eine einmal im Jahr stattfindende Mahd Ende Oktober soll die Fläche gehölzarm erhalten. Der Zeitpunkt sichert, dass die Zauneidechsen sich dann in ihre Winterquartiere zurückgezogen haben. Das Mahdgut ist zu entfernen

Folgende Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensansprüche von Neuntöter und Grauammer sind umzusetzen. Der Schotterweg inklusive Unterbau ist zu beseitigen. Hier und auf den angrenzenden Flächen (derzeit mit ruderalen Staudenflur bewachsen) ist eine Hecke mit einer durchschnittlichen Breite von 8 m zu pflanzen. Bei einer Länge von ca. 200 m kann insgesamt eine Fläche von rund 1.600 m² bepflanzt werden. Wesentlich für die Ansprüche des Neuntöters ist, dass die Strauchpflanzung aus 50 % dornenreichen Sträuchern besteht. Es sollte auf eine höheren Qualität der zu pflanzenden Sträucher zurückgegriffen werden,

damit die ökologische Funktion durchgängig erhalten bleibt (CEF-Maßnahme).

Die dann daran anschließende Offenlandfläche ist für den Neuntöter als Jagdrevier nutzbar. Diese und die südlich und östlich anschließenden offenen Fläche des Flughafens würden für die Revieransprüche und -größe des Neuntöters ausreichend dimensioniert sein.

Als Ersatz für den Verlust zweier Grauammerreviere sieht der Gutachter ebenfalls die Entwicklung von Hecken und Gebüschgruppen vor. Da die Arten Neuntöter und Grauammer gemeinsam siedeln, kann die vorgesehene Hecke Beiden als Ersatzlebensraum dienen. Grauammern leben oft im Verbund, d.h. ihre Reviere grenzen dicht aneinander oder überlagern sich sogar, bei einer hohen Dichte verringert sich ihr Revierbedarf. Im Zusammenhang mit den Flugplatzflächen steht ausreichend Lebensraum zur Verfügung.

Zauneidechsenhabitat

Als Ersatzfläche für die aus dem nördlichen Geltungsbereich umzusiedelnde Zauneidechsenpopulation aus im Mittel 40 Individuen eignet sich die Maßnahmenfläche ebenfalls. Der Trockenrasen stellt einen geeigneten Lebensraum dar, wenn er mit einzelnen strukturellen Elementen aufgewertet wird. Dazu zählt auch die oben genannte Heckenpflanzung, die von den Zauneidechsen als Rückzugsort genutzt werden kann. Daneben benötigen die Zauneidechsen Sonnenplätze, die durch das Errichten von vegetationslosen Sandlinsen in einer Größe von rd. 10 m² geschaffen werden. Das Einbringen von Feldsteinhaufen, Schotter und / oder Starkholz in den Sand schafft Überwinterungsplätze und Tagesverstecke. Die so geschaffenen Ablagerungen werden anschließend mit humusfreiem bis humusarmem Sand (ca. 8-10 % Humusanteil) bedeckt, so dass im Laufe der Zeit für die Zauneidechse günstige Mikrostrukturen (Verstecke, Sonnenplätze etc.) entstehen können. Festgesetzt werden 10 ca. 10 m² große Offenflächen, die möglichst gleichmäßig im Übergang zur Gehölzfläche verteilt werden sollten. Die Sandlinsen sind dauerhaft von Vegetation zu befreien.

Auch der mögliche Austausch mit weiteren Zauneidechsenpopulationen ist durch die südlich und östlich gelegenen weiteren Offenlandflächen gesichert.

Die Maßnahmenfläche muss gegen die Baufläche vor und während der Bauarbeiten bis zur Beendigung aller Bau- und Erdarbeiten mit einem Reptilienschutzzaun gesichert werden, damit die Zauneidechsen nicht während der laufenden Baumaßnahmen in ihren ursprünglichen angestammten Lebensraum zurückwandern können.

Zur Sicherung der Ziele auf der Maßnahmenfläche wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung 1.10

1.10 Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen *(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB):*

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und die Vogelarten Neuntöter und Grauammer zu entwickeln.

Zur Vorbereitung der Fläche ist die Schotterschicht inklusive Unterbau des Weges ist zu beseitigen.

Der Wall ist in seiner bestehenden Ausprägung zu erhalten. Parallel zum Wall ist auf einer Breite von 8,0 m eine geschlossene Strauchschicht zu pflanzen. Die Pflanzung hat zu 50 % aus dornenreichen Sträuchern zu bestehen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste II auf 1 m² zu setzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität 3mal verpflanzt mit Drahtballierung 125-150 cm Höhe entsprechen.

Parallel zur Strauchfläche sind in einer maximalen Entfernung von 10 m zehn vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils 10 m² herzustellen. Innerhalb dieser Sandflächen sind auf einer Fläche von 2 - 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstubben, Holz und Steinen anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis -armen Sand (Humusanteil 8 – 10 %) abzudecken. Die Sandlinsen sind dauerhaft von Vegetation zu befreien.

Die Fläche der Trockenrasen ist zu erhalten. Hierzu ist die Fläche dauerhaft gehölzfrei zu erhalten.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Neben den Grünfestsetzungen im Plangebiet sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, um einen Ausgleich für geschützte Biotope (Trockenrasen) sowie einen Ausgleich für naturschutzfachliche Eingriffe nach § 1a BauGB im Plangebiet sicherzustellen (vgl. Punkt 2.7 Umweltbericht)

Keine Zuordnungsfestsetzung

Die Strausberger Eisenbahn GmbH als Eigentümer der Baugebietsflächen sichert die Durchführung der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans zu. Hierfür wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die dauerhafte Sicherung erfolgt zudem über eine Grunddienstbarkeit auf den betroffenen Ausgleichsflächen. Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist damit entbehrlich.

3.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Strausberg. Dieser Schutzstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19.07.2012 (GVBl. Teil II, Nr. 65, S.1) sind zu beachten.

Verbote und Schutzbestimmungen

Damit sind bezüglich der Bauvorhaben in diesem Gebiet die Verbote und Schutzbestimmungen der §§ 3 Nr. 22, 28, 37 und 35 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Strausberg zu beachten.

§ 3 Nr. 22

Das Ein- und Aufbringen u. a. von Ersatzbaustoffen in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke verboten. Das heißt für die Herstellung neuer Verkehrsflächen, u. a. auch der Erschließungsstraße (einschließlich der Trag- und Frostschutzschichten) dürfen nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Naturschotter) und natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d. h. keine mineralischen Abfälle (wie RC-Material), verwendet werden.

§ 3 Nr. 37

Das Errichten oder Erweitern von Straßen oder Wegen ist verboten, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) eingehalten werden. Gemäß RiStWag ist eine Befestigung der o. g. Flächen im Schutzgebiet nur mit wasserundurchlässigen Materialien (d. h. Asphalt-, Betondecken oder vergleichbaren Befestigungen) zulässig.

§ 3 Nr. 28

Das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. D. h. Schmutz- und ggf. Regenwasserleitungen sowie die dazu gehörenden Schächte sind so auszuführen, dass Prüfungen auf Dichtheit mit Wasser oder Luft sowie die Befahrung mit der Kanalkamera jederzeit möglich sind. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen nach DIN EN 1610 und Arbeitsblatt DWA-A 139 durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchzuführen. Das Protokoll der Dichtheitsprüfung für die Leitungen und Schächte ist der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vor Inbetriebnahme der Anlagen zu übergeben. Für die Schmutzwasserleitungen und Schächte ist wiederkehrend nach 15 Jahren mindestens eine optische Inspektion, die durch eine Dichtheitsprüfung ersetzt werden kann, durchzuführen. Nach Reparaturen sind mindestens optische Inspektionen durchzuführen.

§ 3 Nr. 35

Niederschlagswasser ist großflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Im Wasserschutzgebiet sind Versickerungsmulden mit einer mindestens 20 cm starken Vegetationsschicht aus Oberboden (nährstoffarme Mutterbodenschicht kf>1*10-5 m/s) an-

zudecken und mit Rasen zu begrünen. Die Rasenansaat ist zu pflegen bis sich eine geschlossene Grasnarbe entwickelt hat.

Hinweis

Die untere Wasserbehörde kann nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung eine Befreiung von Verboten der Verordnung erteilen, wenn der Schutzzweck der Verordnung nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern

3.3 Hinweise

Bedeutung von Hinweisen

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung) oder weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin, die hilfreich für die Umsetzung von Vorhaben sein können. Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

Baunutzungsverordnung

Für die praxisnahe Anwendung wird darauf hingewiesen, welche Fassung der BauNVO bei dem Bebauungsplan dauerhaft anzuwenden ist.

Keine Einteilung der Verkehrsfläche

Es wird ferner klarstellend darauf hingewiesen, dass eine Gliederung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Da bisher unentdeckte Bodendenkmalen auftauchen können, wird ein Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz für den Vollzug des Bebauungsplans aufgenommen.

Artenschutz Baufeldfreimachung

Die Verbotstatbestände der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Da das Vorhandensein insbesondere von Brutvögeln festgestellt wurde, wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen muss.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans

Es wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass und wo die Kompensation der naturschutzfachlich ermittelten Eingriffe (und insbesondere auch Ersatzmaßnahmen für die geschützte Trockenrasenfläche) außerhalb des Bebauungsplans erfolgen werden.

Kampfmittelbelastung und Altlastenverdacht	Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Zudem ist das Plangebiet weiterhin als Altlastenverdachsfläche bei der unteren Bodenschutzbehörde registriert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen innerhalb der Flächen des Plangebietes (ehemalige Bebauung oder Nutzungen) bestehen nicht. Eine Kennzeichnung der Fläche wurde von der Fachbehörde nicht für erforderlich gehalten, bei Erdarbeiten und bei der Entsorgung von Bodenaushub ist dies jedoch zu berücksichtigen. Hierzu erfolgt ebenfalls ein Hinweis auf der Planzeichnung.
Trinkwasserschutz	Es wird zudem auf die geltenden Verbote in der Trinkwasserschutzzone IIIB hingewiesen.
Verkehrslandeplatz	Ein weiterer Hinweis erfolgt dahingehend, dass sich der Bebauungsplan im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG befindet und die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde bedarf.
Satzungen der Stadt Strausberg	Es wird zudem auf die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg hingewiesen, die auch im Plangebiet anzuwenden sind.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Strausberg als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Die städtische Gesellschaft Strausberger Eisenbahn GmbH als Eigentümerin der Fläche übernimmt die Kosten für die Planaufstellung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie für den Bau der Erschließungsstraße. Die Straße soll später der Stadt Strausberg kostenfrei übergeben werden. Direkte Kosten für die Stadt Strausberg sind nicht zu erwarten.

Entstehende Kosten für die städtische Gesellschaft sollen durch die Veräußerung der Flächen refinanziert werden.

4.2 Städtebaulicher Vertrag, Sicherungsinstrumente

Die Strausberger Eisenbahn GmbH wird in der Begründung zum Bebauungsplan an mehreren Stellen als „Vorhabenträger“ bezeichnet, da sie als städtische Gesellschaft und dabei als Flächeneigentümerin und Entwicklungsträgerin auftritt und die entwickelten Baugrundstücke dann an Dritte veräußern wird.

So erfolgt auch die Erstellung der Erschließungsanlagen vollständig durch die Strausberger Eisenbahn GmbH. Die fertig ausgebaute Straße wird der Stadt Strausberg übertragen. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt.

Im Einzelnen wird die Strausberger Eisenbahn GmbH vor der Umsetzung der Erschließungsanlagen Verträge mit den zuständigen Ver- und Entsorgern

abschließen bzw. Abstimmungen hierzu vornehmen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden vertraglich zwischen der Strausberger Eisenbahn GmbH und der NABU-Stiftung geregelt. Die NABU-Stiftung ist dabei Flächeneigentümer und die Fläche wird für 25 Jahre entsprechend den Vorgaben der Zielbiotope gepflegt. Die dauerhafte Flächenbelegung wird zudem über eine Grunddienstbarkeit sichergestellt.

Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Maßnahmen durch den Vorhabenträger gesichert:

- Herstellung, Herausteilung (Kataster) und Übertragung der Planstraße einschl. Alleebepflanzung an die Stadt Strausberg,
- Abstimmungen im Vorfeld des Straßenbaus mit den Ver- und Entsorgungsträgern,
- Umsetzung der TF 1.10 im Plangebiet (Entwicklung und Pflege der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und geschützte Vogelarten),
- Umsetzung der Zauneidechsen gemäß Genehmigungsbescheid zum Artenschutz vom 27.10.2021 (untere Naturschutzbehörde) auf die Maßnahmenfläche im Plangebiet,
- Sicherung der sogenannten „Feldlerchenfenster“ (über den Landschaftspflegeverband in der Märkischen Schweiz) als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie
- dauerhafte Sicherung der Ausgleichmaßnahmen auf den Flächen der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe in den Gemarkungen Sonnenburg und Garzau gemäß Genehmigungsbescheid zum Biotopschutz vom 28.10.2021 (untere Naturschutzbehörde).

4.3 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen werden bei der Umsetzung des Plans in Form von Grundstücksteilungen erforderlich. Die Flurstücke, für die im Bebauungsplan Nr. 63/18 öffentliche Straßenverkehrsflächen oder als Fläche für Maßnahmen vorgesehen sind, müssen herausgeteilt werden. Die verbleibenden Baugebietsflächen sollen entsprechend der nachfragten Größen unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung herausgeteilt werden.

Die bestehende Mittelspannungsleitung soll mit dem Bau der Verkehrsfläche in diese hineinverlegt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist deshalb nicht erforderlich. Die bestehende dingliche Sicherung im Grundbuch kann entfallen.

4.4 Verkehr

Der Ausbaustandard ermöglicht die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen. Neben der Straßenvorplanung (ARKUS Ingenieurbüro GmbH, 2018) wurde im Rahmen der vorgesehenen Wohnungsbauentwicklung in Strausberg Ost die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straße, u.a. auch der Straße am Flugplatz ermittelt.

Die Straße Am Flugplatz weist danach im südlichen Teil eine werktägliche Verkehrsstärke von etwa 5.700 kfz/24h und im nördlichen Bereich von 6.600 Kfz/24h[27] auf (Zählung Juni 2017).

Die von dem vorliegenden Bebauungsplans besonders betroffenen Knotenpunkte müssen in der Spitzenstunde Nachmittags ein Verkehrsaufkommen von 860 Kfz/h (Am Flugplatz/Hohensteiner Chaussee) bzw. 1.600 Kfz/h (Am Flugplatz/Prötzeler Chaussee) bewältigen.[28]

4.5 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 (5) BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes

berücksichtigen.

Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar. Auch das Planungserfordernis bzw. die Planungspflicht (§ 1 (3) BauGB) kann allein durch die Minderung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionen begründet werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem die künftigen Nutzer noch nicht feststehen. Lösungsmöglichkeiten für spezifische Anlagen etc. müssen deshalb auf die nachfolgenden Planungsebenen abgeschichtet werden.

Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans muss jedoch sichergestellt sein. Grundsätzlich gilt bei Planungen zudem das Minimierungsgebot von Konflikten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bilden dabei einen Rahmen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Standortwahl und die Gliederung des Gebietes auf eine Minimierung von Konflikten geachtet. Sensible Nutzungen bestehen ausschließlich südlich des Plangebietes. Die Konfliktminimierung erfolgte dahingehend, dass im südlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt festgesetzt wird. Hieran angrenzend erfolgt ein Gewerbegebiet, das ausschließlich solche Gewerbebetriebe aufnehmen darf, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören, d.h. die von Ihrem Emissionsgrad auch in einem Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) zulässig wären.

Insgesamt können Konflikte damit allein durch die Gliederung und Anordnung sowie die Abstände von miteinander unverträglichen Nutzungen auf ein verträgliches Maß minimiert werden.

[27] Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, September 2017

[28] Ebd. Seite 8

4.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Der vorliegende Vorentwurf beinhaltet Aussagen über die Festsetzung von Gewerbegebieten, Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen und Straßenverkehrsflächen. Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Planungsgebiet	ca. 113.820 m²
davon	
Gewerbegebiet GE	*57.380 m²*
Gewerbegebiet GEe	*30.430 m²*
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	*10.790 m²*
Maßnahmenfläche (MSPE)	*15.220 m²*

5. Verfahren

5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

17. April 2018	Bürgerinformationsveranstaltung zur Gewerbeflächenentwicklung Strausberg Nord und zu Planungsabsichten auf vorgesehener Ergänzungsfläche
14. Juni 2018	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63/18 "Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)"
20. Juni 2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Anschreiben vom 12. Juli 2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf vom 4. Juli 2018
17. Oktober 2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veranstaltung
Anschreiben vom 10. März 2021	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 3. Dezember 2020
15. März 2021 bis einschl. 21. April 2021	Öffentliche Auslage des Entwurfs der Bebauungsplans vom 3. Dezember 2020
09.12.2021	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

5.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. Juni 2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 05, 27. Jahrgang vom 30. Juni 2018.

5.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Dienstsitz GL 5 in Frankfurt (Oder) und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 13. März 2018 und 10. März 2021 zu den Zielen der Raumordnung befragt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 26. April 2021 sowie mit Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 20. April 2021 bestätigt.

5.4 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Um Bürger frühzeitig über die Situation der gewerblichen Entwicklungen in der Stadt, den Bedarfen nach Gewerbegrundstücken und die geplanten Erweiterungsflächen zu Informieren fand am 17. April 2018 vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens eine öffentliche Bürgerveranstaltung im Tower- und Abfertigungsgebäude des Verkehrslandeplatzes Strausberg statt, bei dem die gewerbliche Situation in der Stadt und die geplante Flächenentwicklung erläutert wurde. Von den anwesenden Bürgern wurden keine für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen vorgebracht.

5.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Anschreiben vom 12. Juli 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Hierzu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Stand vom 4. Juli 2018 zur Verfügung gestellt.

Der Vorentwurf dient im Wesentlichen der Sammlung und Abstimmung von planungsrelevanten Informationen. Insofern zeigen die Planinhalte nur grob die vorgesehenen Festsetzungen. Hilfreiche Informationen erfolgten teilweise bereits über die Stellungnahme des Landkreises im Rahmen der Planungsanzeige. Mit einzelnen Behörden wurde zudem der spezifisch erforderliche Untersuchungsumfang bereits im Vorfeld abgestimmt.

Mit dem Vorentwurf wurden bewusst bereits einzelne wesentliche Aspekte insbesondere zum Umweltschutz parallel begonnen und bearbeitet und mit Zwischenergebnissen belegt, um bereits in den städtebaulichen Entwurf einfließen zu können und um eine zielgenauere Abstimmung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu erhalten.

Insgesamt wurden 40 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden /Amtsverwaltungen angeschrieben.

Von insgesamt 21 Behörden und sonstigen Trägern sowie 6 Nachbargemeinden/ Amtsverwaltungen wurden Stellungnahmen abgegeben. Hierbei waren die meisten Stellungnahmen zustimmend bzw. ohne jegliche Hinweise, Anregungen und Einwände. Wesentliche Stellungnahmen sind im Folgenden aufgeführt und wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Landkreis Märkisch-Oderland

Seitens des **Straßenverkehrsamtes**, Fachdienst Verkehrsorganisation bestehen keine Bedenken. Die Straßenplanung, vor allem die Bereiche der Anbindung an die Flugplatzstraße und Straße Am Flugplatz, sind im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

Das **Wirtschaftsamt, Räumliche Kreisentwicklung** verweist auf die „hohen Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen im berlinnahen Raum“. Die Anbindungen an das Straßennetz sowie an das S-Bahnnetz sind optimal. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind diese Entwicklungsabsichten zu begrüßen und später vermarktungstechnisch zu unterstützen. Die von der Stadt Strausberg angestrebte städtebauliche Entwicklung am o.g. Standort entspricht den kreislichen Handlungsempfehlungen, die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Standorte im Mittelzentrum zu konzentrieren. Nach der Luftverkehrskonzeption des Landes Brandenburg ist der unmittelbar angrenzende VLP Strausberg als überregional bedeutsamer Verkehrslandeplatz mit bedeutender luftfahrtaffiner Gewerbeansiedlung einzustufen.

Die Brandschutzstelle weist darauf hin, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe auf 18 Meter eine GFZ > 1 möglich ist. Da die überwiegende Bauart nicht festgelegt ist, ist – entgegen der Aussagen im Vorentwurf - ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen (Vgl. § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG i.V.m. 3.1 Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz).

Das **Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Naturschutz (UNB)** verweist dezidiert auf die Anforderungen des Umweltberichtes und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Zudem wird klargestellt, dass der Planvorentwurf im Widerspruch zu dem gesetzlichen Biotopschutz (Trockenrasen) und ggf. auch im Widerspruch zu den gesetzlichen artenschutzrechtlichen Anforderungen steht. Für die artenschutzrechtlichen Anforderungen ist ein qualifizierter Fachbeitrag zu erarbeiten. Erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen seien zu beantragen. In der Stellungnahme sind auch die Anforderungen im Einzelnen aufgeführt. In Vorbereitung der Untersuchungen wurde eine individuelle Abstimmung mit der UNB über das Untersuchungsprogramm durchgeführt, dass aufgrund der Lebensraumausstattung von den Standardvorgaben geringfügig abweicht. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht mit der Entwurfsfassung integriert und mit der Fachbehörde erneut abgestimmt.

Es wird zudem explizit auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verwiesen, auf denen der Verlust an Trockenrasen sowie die Eingriffe in die Schutzgüter nach naturschutzfachlicher Eingriffsregelung ausgeglichen werden können. Dazu ist ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Zudem wird auf die erforderliche Sicherung von Ausgleichsflächen verwiesen. Insgesamt werden mit der Weiterführung der Planung die benannten fachlichen Anforderungen vollständig berücksichtigt.

Ver- und Entsorgungsunternehmen

Von den Stellungnahmen von Trägern der Ver- und Entsorgung mit konkreten Hinweisen oder Anregungen beinhalten die meisten Stellungnahmen Hinweise für spätere Planungsschritte in der Umsetzung bzw. erläuterten die bestehende Situation. Im Grundsatz werden sie in weiteren Verfahren berückschtigt bzw. weiter abgestimmt. Die benannten Anforderungen werden den späteren Projektentwicklern zur Verfügung gestellt.

So verweist die **E.DIS Netz GmbH** darauf, dass eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen wird. Eventuell vorhandene Anlagen der E.DIS sind zu beachten. Eine Abstimmung mit der E.DIS erfolgt vor Beginn der geplanten Straßenerschließung. Aus der mitgelieferten Bestandsauskunft wird nicht ersichtlich, ob Leitungen der E.DIS im Bereich des Plangebietes liegen und berücksichtigt werden müssen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Mittelspannungsleitung, die östlich parallel zum Graben verläuft, in die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Die **EWE NETZ GmbH** führt aus, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden und diese per Planauskunft eingesehen werden können. Es erfolgte eine separate Leitungsauskunft mit Datum vom 1.10.2018. Nach den vorliegenden Leitungsplänen besteht im südlichen Bereich an der Straße Am Flugplatz parallel zu dieser Straße ein Leitungsverlauf einer Gasleitung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren den Verlauf der Leitung nicht. In diesem Bereich ist ausschließlich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Vermutlich verläuft diese Leitung zudem im Bereich des Straßenflurstücks. Die EWE wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Der **Wasserverband Strausberg-Erkner WSE** macht darauf aufmerksam, dass zum vorgenannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die an das Plangebiet angrenzende Straße „Am Flugplatz“ ist trinkwasser- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Über diese Anlagen kann bei einer gewerblichen Nutzung, die die durchschnittlichen Verbrauchsmengen aufweist, der Trinkwasserbedarf des Plangebietes gedeckt und die Schmutzwasserableitung gesichert werden.
Die vorgesehene Aufteilung des Plangebietes erfordert die Errichtung einer inneren Erschließung. Die Modalitäten der Planung und Realisierung der inneren Erschließung sind durch den Vorhabenträger mit dem Wasserverband vertraglich zu regeln. Zudem weist der Wasserverband auf die angrenzende Trinkwasserschutzzone hin, deren Belange zwingend zu berücksichtigen sind.

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung** macht darauf aufmerksam, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg**, Planung Ost stellt klar, dass das Plangebiet keine Bundes- und Landesstraßen tangiert, für die der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg die Straßenbaulast verwaltet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz. Die Kreisverkehre zur L33 und L34 sind für die Abwicklung von Verkehrsmengen bis zu

15.000 Kfz/24h in der Summe aller Knotenpunktzufahrten problemlos geeignet (Qu.: Merkblatt f. d. Anlage von kleinen Kreisverkehren). Im Plangebiet befinden sich keine Planungsvorhaben der Straßenbauverwaltung. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen zum Bebauungsplan Nr. 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ keine Einwände.

Für die Fortführung der Planung werden die Aussagen zur Kenntnis genommen. Die Kapazität der bestehenden Kreisverkehre an der L33 (Prötzeler Straße) und L34 (Hohensteiner Chaussee) von 15.000/24 h erscheinen insgesamt ausreichend. Für die Verkehrsbelastungssituation wurde im Rahmen geplanter Wohngebietserweiterungen ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen neuer Wohnbauvorhaben auf das Straßennetz und die Kapazitätsreserven der Knotenpunkte untersucht („Verkehrsgutachten zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen in der Stadt Strausberg“, Hoffmann und Leichter, 17/9/2017). Die grundsätzlichen Aussagen und die Bestandszahlen können auf das Plangebiet übertragen werden. Die Straße Am Flugplatz weist danach ein werktägliches Verkehrsaufkommen von 5.600 bis 6.500 Kfz/24h auf. Der Schwerlastanteil lag im südlichen Bereich bei 160 Fahrzeugen, im nördlichen Bereich bei 470 Fahrzeugen. Dies zeigt, dass Schwerlastverkehr zu einem sehr großen Anteil über den Knotenpunkt Prötzeler Chaussee und die Umgehungsstraße abgeleitet wird. Die beiden Knotenpunkte Prötzeler Straße/Am Flugplatz und verstärkt Prötzeler Straße/Gielsdorfer Straße weisen eine relativ hohe Belastung auf. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurde jedoch festgestellt, dass unter Berücksichtigung sämtlicher denkbarer Wohnungsbauvorhaben auch an den für das Projekt maßgeblichen Knotenpunkten durchaus noch Kapazitätsreserven an den Knotenpunkten vorhanden sind. Berücksichtigt wurden in dem Gutachten für den Planungsfall u.a. auch Wirtschaftsverkehr und Wege zur Arbeit, nicht jedoch der Gewerbeverkehr. Bei Gewerbeverkehr ist zu berücksichtigen, dass dieser gewöhnlich nicht in den Spitzenstunden stattfindet und damit im Regelfall keine relevanten Kapazitätsengpässe zusätzlich erzeugt.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** führt in ihrer Stellungnahme aus, dass das Vorhaben - eine weitere Gewerbefläche von ca. 11,4 ha im Norden Strausbergs auszuweisen- durch den NABU sehr kritisch gesehen wird. Begründet wird dies damit, dass ein Großteil des Plangebietes aktuell von gesetzlich geschützten Trockenrasen eingenommen wird und damit zu rechnen ist, dass die Flächen größere Populationen seltener und teilweise nach nationalem bzw. Europarecht geschützte Pflanzen- bzw. Tierarten beherbergen. Bedeutsame Bestände der nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützten Pflanzenarten Grasnelke (Armeria maritima) und Sandstrohblume (Helichrysum arenarium) wurden bereits festgestellt. Die Überbauung dieser naturschutzfachlich sehr wertvollen Lebensräume ist deshalb nicht akzeptabel. Ein adäquater Ausgleich des Eingriffs wird nicht möglich sein.

Umgang mit Stellungnahme: Der Standort des Plangebietes liegt zwischen den Baugrundstücken des Verkehrslandeplatzes und dem bestehenden Gewerbepark Strausberg. Durch diese Insellage aber auch aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der guten Erschließungssituation ist eine Entwicklung der Flächen im Sinne einer kompakten Stadt und im Sinne einer Vermeidung von Nutzungskonflikten anderen Standorten deutlich vorzuziehen. Der Standort wird deshalb auch von Seiten der Regionalplanung und Wirtschaftsförderung als sehr positiv gesehen. Aus diesem Grund erfolgte auch die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Diese enthält bereits die Grundzüge der städtebaulichen Planung und legt damit die Standortentscheidungen ggü. möglichen Alternativstandorten fest. Der vorhandene Trockenrasen, der durch die langjährige Pflege im Rahmen

des Betriebes des Verkehrslandeplatzes erhalten werden konnte, muss entsprechend berücksichtigt und ausgeglichen werden. In diesem Zuge werden auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch entsprechende Maßnahmen Berücksichtigung finden. Ein Verzicht der Inanspruchnahme dieser Fläche stellt trotz der erforderlichen Eingriffe und der erheblichen Ausgleichserfordernisse keine Alternative dar.

Zudem wird vom **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** die straßenverkehrstechnische Anbindung des gesamten Gewerbekomplexes in Strausberg Nord als äußerst problematisch gesehen. Die Zulieferungs- und Abtransportwege von Gütern, sowie die Anfahrts- und Abfahrtswege von Mitarbeitern und Kunden in Richtung Autobahn A10, Bundesstraße B1/B5 bzw. Berlin, führen im Wesentlichen durch das Stadtgebiet von Strausberg, insbesondere durch die Prötzeler Chaussee bzw. alternativ über die Hohensteiner Chaussee, die August-Bebel-Straße und die Berliner Straße. Die genannten Verkehrswege sind jetzt schon durch Autoverkehr stark belastet. Eine Zunahme von Staus, Verkehrslärm und Schadstoffbelastung der Anwohner dieser Straßen sind bei der Umsetzung dieses B-Plans vorprogrammiert. Angesichts der beschriebenen Probleme sollten auf jeden Fall alternative Standorte für die geplanten Gewerbeansiedlungen geprüft werden (Standorte mit besserer Anbindung, weniger wertvolle Flächen, Verdichtung bestehender Standorte oder Revitalisierung von Gewerbebrachen). Allgemein stellt sich die Frage, wieso ein solcher Standort sowohl im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 2017 als auch im aktualisierten Flächennutzungsplan (FNP) als potenzielle Gewerbefläche ausgewiesen werden konnte. Schließlich sind die oben erwähnten Tatsachen (naturschutzfachlicher Wert und schlechte Verkehrsanbindung) schon lange bekannt. Nicht von ungefähr wurde die Fläche im Landschaftsplan von 1996 für die Pflege und Entwicklung des Biotop- und Artenschutzes ausgewiesen. Eine extensive Wiesennutzung sollte den Erhalt und die Förderung der Vogelarten Feld- und Heidelerche sicherstellen.

Umgang mit Stellungnahme: Es ist richtig, dass es bezüglich der Fernverkehrsanbindungen über Autobahnen günstigere Standorte als das Gewerbegebiet Nord in Strausberg gibt. So ist die Chance, hier z.B. Logistikunternehmen anzusiedeln, sicherlich eher gering. Auf der anderen Seite besteht durch den Verkehrslandeplatz, durch die Umgehungsstraße und die Anbindung an den weiteren Fernverkehr, durch die Lage in der Metropolregion Berlin sowie insbesondere auch durch die Funktion als Mittelzentrum und die Rolle Strausbergs als zentraler Ort mit seinem Mittelbereich eine besondere Chance und zugleich Verpflichtung, Betriebe und Arbeitsplätze in der Stadt zu binden. Dies führt zu kurzen Arbeitswegen und zu einer Verkehrsvermeidung. Insbesondere die Anbindung an die Prötzeler Chaussee und damit an die Umgehungsstraße ist gut ausgebaut und über die Kreisverkehre sehr leistungsfähig. Die Anbindung im Norden tangiert mit Ausnahme eines Krankenhausstandortes (Krankenhaus Märkisch-Oderland GmbH) kaum Wohngebäude, insgesamt ist die Belastungssituation und –intensität als verhältnismäßig gering einzustufen. Die Ausfahrt nach Süden ist mit dem Kreuzungspunkt Hohensteiner Chaussee ebenfalls sehr gut ausgebaut. Relevante Gewerbeverkehre durch die Innenstadt sind nicht zu erwarten. Durch die bestehende gute S-Bahn-Anbindung Bahnhof Strausberg-Nord sowie die Lage in der Nähe zu Einwohnerschwerpunkten der Stadt Strausberg werden im Vergleich zu anderen Standorten Beschäftigungsverkehre tendenziell niedrig gehalten. Insgesamt sind durch die Erweiterung des Gewerbestandortes um etwa 8 ha Gewerbegrundstücke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Alternative Gewerbestandorte wurden bereits bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans und aktuell auch mit dem fortgeschriebenen INSEK 2017 diskutiert und geprüft. Als Mittelzentrum ist die Stadt Strausberg angehalten, auch Arbeitsstandorte für den Mittelbereich zur Verfügung

zu stellen, da eine Konzentration in einem zentralen Ort in der Regel auch zu einer Entlastung der Verkehre führt ggü. anderen Standorten in kleineren Gemeinden. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang auch die günstige Lage zu den S-Bahnhöfen Strausberg Stadt und Strausberg Nord. Gewerbliche Konversionsstandorte sind im Sinne einer Nachnutzung zwar grundsätzlich vorzuziehen, hier ergeben sich aber oftmals andere Umsetzungsprobleme. Zudem sind hier bei einem längeren Leerstand die Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz in der Regel ebenfalls sehr hoch. Vergleichbare Qualitäten, Mobilisierungsmöglichkeiten und Größen in Konversionsflächen gibt es in Strausberg keine. Grundsätzlich weist der Standtort zahlreiche Vorteile gegenüber anderen Standorten auf. Neben der Nähe zu anderen Gewerbebetrieben und der Entfernung zu sensiblen anderen Nutzungen sind insbesondere die Lage am Verkehrslandeplatz und die leistungsfähige Straßenerschließung und S-Bahn-Anbindung zu nennen. Es bestehen für Gewerbebetriebe nur in bestimmten Branchen erhebliche Vorteile bei einer Anbindung über Schienenwege (z.B. Logistik, Holzverarbeitung). Diese Betriebsarten werden sich in Strausberg voraussichtlich nicht ansiedeln. Der Landschaftsplan hat in seiner Zielplanung 1996 noch nicht die städtebaulichen Entwicklungen und die Abwägungen möglicher Entwicklungsstandorte voll berücksichtigen können. Spätestens mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 ist die Zielstellung des Landschaftsplans nicht mehr anzuwenden. Insgesamt werden die benannten Bedenken des Nabu durch die Stadt Strausberg nicht geteilt.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** führt in seiner Stellungnahme weiter aus, dass bei einem Festhalten an dem Vorhaben folgende Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die negativen Auswirkungen des geplanten Eingriffs wenigstens etwas abzumildern:

1. Erhalt und extensive Pflege der Trockenrasen in den nicht überbauten Bereichen, also auch auf der geplanten Grünfläche im Süden des Planungsgebietes. Entsprechende Pflegerichtlinien sind im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitplanung aufzustellen. Deren Umsetzung muss durch die Stadt auch in den kommenden Jahrzehnten sichergestellt bzw. kontrolliert werden.

2. Erhaltung des Erdwalls entlang der Straße (außer im Bereich des Durchstichs für die Verlängerung des Lehmkuhlenrings) und seine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zur Fortsetzung und Ergänzung der vorhandenen Grünzüge im westlich gelegenen Gewerbepark.

3. Erstellung eines schlüssigen Verkehrskonzepts für das Vorhaben, der dem Schutz der Strausberger Bevölkerung vor Lärm und Abgasen Rechnung trägt.

Umgang mit Stellungnahme: Die Stadt Strausberg sieht den Standort als in besonderem Maße geeignet an für Ergänzungen der Gewerbeflächen.

Zu 1.Ein Erhalt von Trockenrasen ist innerhalb der Baugrundstücke weder sinnvoll noch in seiner Umsetzung kontrollierbar. Aus der südlichen Fläche (im Vorentwurf: Grünfläche) soll im Entwurf eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Hier sollen u.a. auch die Trockenrasenbestände erhalten bleiben. Die Pflege der vorhandenen Trockenrasenflächen kann im Rahmen der Pflege der Flächen des Verkehrslandeplatzes erfolgen und wir im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt vertraglich vereinbart. Diese Pflege hat in den letzten Jahrzehnten auch zu der bestehenden Qualität beigetragen und ist zugleich eine Sicherungsmaßnahme des Flugbetriebes (kein Aufwuchs durch Gehölze, etc.)

Zu 2. Im nördlichen Bereich hat der Wall nach Entwicklung des Gebietes keine Funktion als Grünzug. Ein Erhalt ist möglich, aber nicht zwingend notwendig. Er wäre dann weder für das Landschaftsbild noch für die Fauna (Insellage durch

Straßen und Gewerbegrundstücke) von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund soll der Wall planungsrechtlich nicht gesondert gesichert werden. Der Wall ist im Rahmen von Baumaßnahmen (Abschiebung des Oberbodens bei Entwicklung des Gewerbegebietes) entstanden. Die Vegetation weist keine herausragenden und zwingend zu erhaltenden Qualitäten auf. Im südlichen Bereich auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche soll der Wall im Rahmen der Entwicklung hingegen erhalten bleiben. Hier macht er auch im Sinne eines Schutzes (Schallschutz, vor allem aber Sichtschutz) zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen Sinn.

Zu 3. Verkehrliche Auswirkungen an dem Standort werden für verträglich erachtet. Signifikante Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Standort weist eine gute straßenseitige Anbindung auf und liegt in großer Entfernung zu sensiblen Nutzungen. Der Verkehrsabfluss wird überwiegend über die Umgehungsstraße verlaufen.

Die **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LBV)** weist darauf hin, dass die Belange der zivilen Luftfahrt aus luftrechtlicher Sicht durch das Verfahren berührt werden. da sich das Plangebiet im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Strausberg befindet. Die Bestimmungen des §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG. Störung von Flugsicherungseinrichtungen) stehen dem Vorhaben jedoch nicht entgegen. Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63/18 "Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“,der Stadt Strausberg.
Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Vorentwurf (Stand: 04.07.2018) liegt ca. 250 m westlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des Verkehrslandeplatzes (VLP) Strausberg. Dieser verfügt im Sinne von § 17 LuftVG über einen beschränkten Bauschutzbereich, der in der Form und den Abmessungen der Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBI. der DDR, Sonderdruck Nr, 699) aufrechterhalten wurde. Danach können die Luftfahrtbehörden bei der Genehmigung von Landeplätzen und Segelfluggeländen bestimmen, dass die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den dem FBP entsprechenden Punkt nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen darf (beschränkter Bauschutzbereich).
Da sich der dargestellte Geltungsbereich innerhalb dieses 1,5 km Umkreises befindet, bedarf die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde, Die Entscheidung der Luftfahrtbehörde über die Zustimmungsfähigkeit ist gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG auf Grund einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation zu treffen. Danach dürfen Bauvorhaben in diesem Bereich ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde genehmigt werden, wenn die DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH in ihrer gutachtlichen Stellungnahme keine dem entgegenstehenden Bedenken äußert. Die DFS erhebt für ihre gutachtliche Stellungnahme selbständig Gebühren,
Für die Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die "Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) 192/13 und weitere luftrechtliche Vorschriften zu beachten. Das Plangebiet liegt demnach teilweise im Bereich der seitlichen Übergangsfläche sowie teilweise im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über Flugplatzbezugspunkt des VLP Strausberg,
Bei Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bauhöhen für die Gewerbegebiete (GE = OK 18 m; GEe = OK 8 m) werden die Hindernisfreiflächen nicht beeinträchtigt. Insoweit bestehen aus Sicht der Hindernisbeurteilung derzeit keine Bedenken. Eine Zustimmungsentscheidung zu Einzelvorhaben im Plangebiet erfolgt jedoch erst im

konkreten Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der entsprechenden Flugsicherungsorganisationen.
Umgang mit Stellungnahme: In Rücksprache mit der Oberen Luftfahrtbehörde (Telefonat vom 2.10.2018) gilt die Vereinbarkeit auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten der textlichen Festsetzung 1.3. Das erforderliche Verfahren wurde in die Begründung aufgenommen. Auf der Planzeichnung erfolgt zudem ein Verweis, dass eine Zustimmungsentscheidung zu Einzelvorhaben erforderlich ist.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** verweist im Bereich Immissionsschutz darauf, dass im Umweltbericht die Auswirkungen (Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen) des geplanten uneingeschränkten Gewerbegebietes auf die vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen am Hufenweg unter Berücksichtigung der bestehenden Situation (Vorbelastung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbegebiet Strausberg Nord“) abzuschätzen und zu bewerten sind. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ keine grundsätzlichen Bedenken.
Der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist zu entnehmen, dass im weiteren Verfahren untersucht wird, ob ggf. alternativ statt einem eingeschränkten Gewerbegebiet eine Kontingentierung der Emissionen erfolgen könnte. Grundsätzlich kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets als Gliederung zur ca. 150 m entfernten Wohnbebauung am Hufenweg gefolgt werden. Insofern an der eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung im Süden des Plangebietes festgehalten wird, sind keine detaillierten Immissionsprognosen erforderlich. Im Falle einer uneingeschränkten Gewerbegebietsfestsetzung ist eine Gliederung in Teilflächen nach der BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) erforderlich, für die die zulässigen immissionswirksamen Emissionen durch Festlegung von Geräuschkontingenten begrenzt werden. Dabei ist die vorhandene Vorbelastung durch die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen
Umgang mit Stellungnahme: Die Strausberger Eisenbahn GmbH als Flächeneigentümerin und die Stadt Strausberg als planaufstellende Behörde haben sich entschieden, im südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, so dass hier nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein werden. Das Grundprinzip der Gliederung, dass auch im westlich angrenzenden Gewerbepark Anwendung gefunden hat, soll auch im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die einen Puffer zur vorhandenen Wohnnutzung bildet und einen Abstand der Gewerbegebiete zu den nahegelegensten Wohnnutzungen von mindestens 140 m Entfernung sicherstellt. Zudem wird hier der bestehende, begrünte Wall mit einer Höhe von etwa 2,0 bis 3,0 m über Gelände innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten. Das südliche Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt,

in dem nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich“ stören. Die sonstigen Gewerbegebiete, die keiner weiteren Beschränkung unterliegen und damit eine Vielzahl „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ aufnehmen können, haben damit einen Abstand von mindestens 270 m zu den nahegelegensten bestehenden Wohngebäuden. Die Einschätzung des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wird geteilt, dass in diesem Fall weitere Untersuchungen oder Lärmkontingentierungen nicht erforderlich sind.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Facility Management** gibt an, dass öffentliche Belange von der Planung berührt werden. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Eigentumsfläche Hohenstein bei Strausberg. Zudem bietet die Bundesanstalt an, dass im Falle von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Bundesforstbetrieb Havel - Oder - Spree bereit wäre, diese zu übernehmen. Umgang mit Stellungnahme: Es handelt sich aber offensichtlich um eine Fehlbeurteilung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich Flächen, die sich im Eigentum der Strausberger Eisenbahn GmbH bzw. der Stadt Strausberg befinden (Planstraße). Weitere Ausgleichsmaßnahmen über die bereits definierten sind nicht erforderlich, so dass von diesem Angebot kein Gebrauch gemacht wird. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird im weiteren Verfahren beteiligt.

5.6 Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17. Oktober 2018 in Form einer Veranstaltung/Bürgerversammlung durchgeführt. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 8 - 27. Jahrgang der Stadt Strausberg am 2. Oktober 2018 ortsüblich bekanntgemacht. Im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, Raum 3.48, wurden ab 18.30 Uhr die Grundlagen und Ziele, Rahmenbedingungen und die städtebauliche Idee erläutert und diskutiert. Grundlage war eine Powerpoint-Präsentation, die nach der Veranstaltung ebenso wie die Vorentwurfsfassung von Planzeichnung und Begründung auf der Seite der Stadt Strausberg öffentlich zur Verfügung gestellt wurde. Anwesend waren vier Bürger. Anregungen zum Planverfahren wurden von Seiten der anwesenden Bürger nicht abgegeben.

5.7 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Strausberg beschloss in ihrer Sitzung am 11. Februar 2021 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans.

In der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“, (Stand: 3. Dezember 2020) nach § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, während folgender Zeiten:

montags bis freitags von 08:30 bis 12:00 Uhr

montags bis donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr

und dienstags von 16:00 bis 18:00 Uhr

öffentlich zu Einsichtnahme ausgelegt.

Die Unterlagen wurden aufgrund der Corona Pandemie in einem separaten Raum

im Gebäude der Stadtverwaltung zugänglich gemacht. Dieser Raum konnte aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge durch die Bürger*innen nur einzeln betreten werden. Zur persönlichen Einsichtnahme der Unterlagen wurde um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung gebeten (vgl. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts Beschluss vom 27.5.2013 – 4 BN 28.139). Zudem wurde darum gebeten, vorrangig die Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet auf der Seite der Stadt oder über das Landesportals (https://blp.brandenburg.de) zu nutzen und von einem persönlichen Besuch abzusehen.

Die Bekanntmachung erfolgte gemäß Hauptsatzung der Stadt Strausberg im Amtsblatt Nr. 2, 30. Jahrgang vom 3. März 2021. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung war während der Auslegung zusätzlich im Internet unter folgenden Adressen einsehbar: unter www.stadt-strausberg.de > Bauen & Gewerbe > Aktuelles > Beteiligungen und im Landesportal unter https://blp.brandenburg.de

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eines Bürgers/einer Bürgerin abgegeben. In dieser Stellungnahme wird gefordert, auf die Planung zu verzichten. Begründet wird dies damit, dass noch zahlreiche ungenutzte Gewerbegrundstücke bestehen. Zudem wird mit Bezug auf die Stellungnahmen des NABU und anderer Umweltschutzverbände darauf verwiesen, dass ein Großteil des Plangebietes aktuell von gesetzlich geschütztem Trockenrasen eingenommen wird (§ 30 BNatschG bzw. § 18 BbgNatSchAG) und die Flächen zudem von nach nationalem bzw. Europarecht geschützten Pflanzen- bzw. Tierarten (Grasnelke, Sandstrohblume, Feldlerche, Neuntöter) besiedelt sind, was auch der Umweltbericht bestätigt. Die genannten Tier- und Pflanzenarten sind zudem in ihren Beständen stark bedroht. Die Überbauung dieses wertvollen Lebensraums ist in Zeiten des Klimawandels und Artensterbens nicht zu akzeptieren und steht auch dem städtischen Klimakonzept deutlich entgegen. Zusätzlich wird die Neubildung von Grundwasser in diesem Gebiet verhindert.

In der Abwägung der Stadt Strausberg werden die geäußerten Bedenken in dieser Form nicht geteilt. Die Stadt Strausberg ist verpflichtet, unterschiedliche Belange miteinander und gegeneinander zu einer gerechten Abwägung zu bringen. Im vorliegenden Plangebiet überwiegt nach den vorliegenden ermittelten Grundlagen im Ergebnis die Erforderlichkeit von und die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen für die Entwicklung der Stadt Strausberg. Die naturschutzfachlichen Belange müssen demgegenüber zurücktreten. Dies liegt insbesondere daran, dass es sich um einen integrierten Standort handelt, der bereits fast vollständig von Bauflächen umschlossen ist, eine gute Erschließung aufweist und zudem Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet und den Verkehrslandeplatz (insbesondere Lärm) ausgesetzt ist. Im Ergebnis ist der Standort auch naturschutzfachlich deutlich besser geeignet als andere Standorte außerhalb der Siedlungskulisse der Stadt Strausberg. Möchte die Stadt Strausberg als Mittelzentrum eine wirtschaftliche Weiterentwicklung zulassen, so ist eine Entwicklung von Baugebieten – zumindest in beschränktem Maße – weiterhin erforderlich. Dies wird u.a. auch durch den Landkreis Märkisch-Oderland, Wirtschaftsamt, Räumliche Kreisentwicklung bestätigt. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche des Bebauungsplans zudem beschränkt, auch wenn es sich um ein geschütztes Biotop „Trockenrasen“ handelt. Im Detail werden alle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter betrachtet, bewertet und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich durch eine Aufwertung an anderer Stelle außerhalb des Stadtgebietes erbracht. Der Landschaftsplan ist aus dem Jahr 1996. Eine Abwägung zugunsten der Arrondierung der gewerblichen Flächen ist bereits vor längerer Zeit durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, der den Belang des Naturschutzes

ebenfalls in der Abwägung eingestellt hatte. Eine Änderung der Planungsziele ist deshalb im Rahmen der Stadtentwicklungsziele nicht gewünscht.

5.8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Anschreiben vom 10. März 2021 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. mit § 4a BauGB.

Angeschrieben wurden neben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree insgesamt 44 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbarkommunen/Amtsverwaltungen.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft sowie von 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** und die **Regionale Planungsgemeinschaft** bestätigten in ihren Schreiben nochmals die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Für die Abwägung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Anregungen benannt:

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt /Bauplanungsrecht** benennt zwei Anregungen zu Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen (textliche Festsetzung 1.4) und zur Anrechenbarkeit von Bäumen (textliche Festsetzung 1.7).

Bezüglich der Nebenanlagen wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen zu den Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO gehören und deshalb bei der Formulierung der textlichen Festsetzung 1.4 Beachtung finden sollten.

Umgang mit Stellungnahme:

Ein Zurücksetzen der Einfriedungen bis zu den festgesetzten Baugrenzen war zu keinem Zeitpunkt der Aufstellungsverfahrens beabsichtigt und wurde daher nach der öffentlichen Auslage korrigiert. Der spätere Vollzug bei der Errichtung von Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen wird mit der Änderung sichergestellt.

Da es sich hierbei um eine inhaltliche Änderung handelt, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt. Von der Änderung berührt ist lediglich die Strausberger Eisenbahn GmbH als Eigentümerin der betroffenen Flächen. Mit Schreiben vom 28.10.2021 wurde Sie von der Stadt Strausberg zu einer erneuten Stellungnahme zu der oben benannten Änderung aufgefordert. Mit Datum vom 29.10.2021 erfolgte die Stellungnahme der Strausberger Eisenbahn GmbH. Es wurden in der Stellungnahme eine Zustimmung gegeben.

Eine weitere Anregung betrifft die Formulierung der Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen, dass es bei Pflanzbindungen keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung bedarf.

Umgang mit Stellungnahme:

Dies ist zwar formal richtig, da eine Pflanzbindung nicht nach der erstmaligen Erstellung erlischt, sondern dauerhaft gilt; zur Klarstellung ist es jedoch hilfreich und daher auch üblich, auf Erhalt und Ersatz hinzuweisen. Hier erfolgt keine Änderung.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Technische Bauaufsicht (hier: Brandschutzdienststelle)** verweist auf die Anforderungen zum Brandschutz:

Für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Gewerbe) ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 ein Löschwasserbedarf zwischen 48m³/h und 192m³/h für einen Zeitraum von jeweils 2h denkbar. Es können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein Objekt angesetzt werden. Für den Erstangriff ist jedoch eine Entnahmestelle mit der einer Leistungsfähigkeit von 24 m³/h bzw. 48 m³/h erforderlich. Dabei ist in der Regel eine Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist. Der konkret auf ein Bauvorhaben bezogene Löschwasserbedarf kann zwischen den o.g. Mengen variieren. Insofern ist die Löschwasserversorgung ausreichend zu dimensionieren.

Umgang mit Stellungnahme:

In der Abwägung wurde klargestellt, dass in einem Angebotsbebauungsplan sehr unterschiedliche Vorhaben zulässig sind, für die auch unterschiedliche Anforderungen des Brandschutzes bestehen. Aufgrund der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans können Vorhaben errichtet werden, die einen Löschwasserbedarf von 192 m³/h über 2 Stunden benötigen. Die technische Planung soll deshalb so erfolgen, dass über das Trinkwassernetz diese Kapazität ermöglicht und über entsprechende Hydranten gesichert wird. Alternativ sind Maßnahmen (Löschwasserbecken, etc.) auf den Vorhabengrundstücken denkbar. Die Sicherstellung erfolgt außerhalb des Bebauungsplans im Rahmen des städtebaulichenVertrags. Im Vertrag wird der Vorhabenträger zur Sicherstellung ausreichender Brandschutzmaßnahmen gem. den zulässigen Nutzungen im B-Plangebiet verpflichtet.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde** benennt als einen Konfliktpunkt den Besonderen **Artenschutz**: Mit der Planung gehen Fortpflanzungs- und Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Planung steht damit im Widerspruch zu den Vorschriften des Artenschutzes. Die Stadt Strausberg hat dementsprechend einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme- / Befreiungsgenehmigung zur Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gestellt. Das Verfahren ist bislang nicht abgeschlossen. Wird eine Genehmigung erteilt, sind die Bestimmungen der Entscheidung in die Planung aufzunehmen.

Inwieweit der vorliegende Antrag den Darlegungen der Planungsunterlagen entspricht und wie die zeitliche Bebauung der einzelnen Baugrundstücke bereits auf der jetzigen Planungsebene beurteilt werden kann, ist klarzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass es sich grundsätzlich um eine Angebotsplanung handelt. Auf der Planungsebene kann nicht abschließend entschieden werden, wann die einzelnen Bebauungen erfolgen. Daher ist auf der Planzeichnung festzusetzen, dass im Vorfeld der einzelnen Baufeldbebauungen jeweils eine aktuelle Bestandserhebung und Prüfung des Genehmigungserfordernisses aufgrund der Regelungen zum Artenschutz (Fortpflanzungs- und Lebensstätte geschützter Tierarten) auf der Ebene der zu erteilenden Baugenehmigungen durchzuführen sind. Die Unterlagen zum Bauantrag sind dahingehend zu vervollständigen. Im weiteren Verfahren sind darüber hinaus folgende Punkte zu beachten: Bezüglich der Tierart Feldlerche ist der Verweis auf Maßnahmen in Sonnenburg nicht ausreichend. Erforderlich ist die Erfüllung der Funktionen im räumlichen Zusammenhang. Dieser ist artbezogen in Sonnenburg nicht mehr

gegeben. Hier sollten Flächen des bzw. im Umkreis des Flugplatzes auf eine Nutzung geprüft werden. Bezüglich der Tierart Zauneidechse ist darauf zu achten, dass die geplanten Pflanzungen auf der Maßnahmenfläche entlang des Walles nicht zur Zerstörung insbesondere durch Verschattungen führen. Das Abfangen und Umsiedeln von Tieren stellt keine Vermeidungsmaßnahme dar. Die Beeinträchtigung der betroffenen Tierarten wird nicht vermieden. Die Verbotstatbestände greifen dann nicht, wenn nach fachlich anerkannten Maßnahmen die Umsiedlung erfolgt. Der Verweis, dass vorkommende und mit der Planung betroffene Arten auf den Flächen des Verkehrslandeplatzes Ersatzlebensräume auch zukünftig finden werden, sollte konkretisiert werden. Ein pauschaler Verweis ist unzureichend, da Entwicklungen auf dem Flugplatz offen sind und einer Veränderung unterliegen können. Bei der Festsetzung von Regelungen zur Bauzeit ist es wichtig darauf zu achten, dass die Aktivitätszeiträume von Tierarten auch den vollständigen Oktober betreffen. Wichtig bei den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist frühzeitig eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro vertraglich zu binden.

Umgang mit Stellungnahme:

Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zum Fangen, Verletzen und Töten von Zauneidechsen (Lacerta agilis) im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des o. g. Plangebiets wird nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG sowie die zugehörige artenschutzrechtliche Befreiung zum Fangen von Zauneidechsen (Lacerta agilis) mittels Eimerfallen, Kastenfallen, Schlingen und Netzen/ Keschern nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wurde durch Bescheid vom 27.10.2021 mit Aktenzeichen 32A5/74-21-0295 erteilt. Die in der Genehmigung enthaltenden Nebenbestimmungen sind als Ergänzung des Artenschutzkonzeptes und als Umsetzungsbedingung zu beachten. Die fachgerechte Umsetzung der Nebenbestimmungen wird durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erfolgen. Hierfür ist ein/eine ausgewiesene(r) Herpetologe/Herpetologin zu beauftragen. Mit dem Bescheid zum Artenschutz wird die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans auch unter diesem Gesichtspunkt nachgewiesen.

Eine zeitliche Abfolge kann derzeit, soweit absehbar, folgendermaßen zusammengefasst werden: Als erster Umsetzungsschritt soll die Erschließungsstraße gebaut werden, um eine geordnete Entwicklung ermöglichen zu können. Diese Straße wird neben den neu entstehenden Bauflächen auf dem B-Plangebiet 63/18 auch die östlich angrenzenden, planfestgestellten Bauflächen des Verkehrslandeplatzes anbinden. Nach Fertigstellung der Straße kann die Entwicklung der gewerblichen Baufelder starten, für die bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt di-verse Bauanfragen vorliegen

Es ist vorgesehen, die gesamte Zauneidechsenpopulation im Rahmen einer (CEF-)Maßnahme abzufangen. Die Zauneidechsen werden dabei in ein Ersatz-habitat auf der südlichen MSPE-Fläche verbracht, welches eine Flächengröße von ca. 15.220 m² aufweist. Diese Fläche wird mit einem Sperrzaun gesichert, so dass ein Rückwandern oder eine Neubesiedelung der ursprünglichen Habitate am Wall ausgeschlossen werden können. Zusätzlich werden über die TF 1.10 strukturelle Maßnahmen sichergestellt um die Eignung der Fläche dauerhaft für die Zauneidechsen zu sichern. Im städtebaulichen Vertrag wurde zudem geregelt, dass die Ersatzflächen durch den Vorhabenträger auszustatten und gem. den Auflagen der zuständigen Behörde (hier: uNB) zu pflegen sind. Die Umsetzbarkeit der CEF-Maßnahme zum Zeitpunkt der Planerstellung wird durch das Artenschutzkonzept und dem mit Datum vom 27.10.2021 erfolgten Genehmigungsbescheid der uNB nachgewiesen. Eine Festsetzung zum Prozedere und zum zeitlichen Ablauf der Umsetzungen ist auf der Planzeichnung nicht notwendig.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Märkisch-Oderland werden als Kompensationsmaßnahme Feldlerchenfenster über den Landschafts-pflegeverband in der Märkischen Schweiz umgesetzt. Um den räumlichen Zusammenhang zu stärken werden Maßnahmen westlich der Ortslagen von Buckow und Waldsieversdorf ermöglicht.

Die Heckenpflanzung befindet sich am nördlichen Rand der Maßnahmenfläche, so dass eine ausreichende Besonnung gesichert ist.

Dem Hinweis zum Abfangen und Umsiedeln von Tieren kann zugestimmt werden. Eine vollständige Vermeidung ist mit Entwicklung des Gewerbegebietes nicht möglich. Obwohl der eigentliche Lebensraum direkt am Wall kaum betroffen sein wird, fehlen jedoch wesentliche Habitatbestandteile mit Überplanung der Offenlandfläche. Eine Umsiedelung nach fachlich anerkannten Maßnahmen ist geplant, damit die Zauneidechsenpopulation erhalten werden kann.

Bei dem Gelände des Flughafens handelt es sich um planfestgestellte Flächen. Ein Großteil der in der Stellungnahme angesprochenen Flächen sind den Start – und Landebahnen als Abstandflächen zugeordnet. Hier wird es zu keiner Entwicklung kommen, da diese zur flugrechtlichen Sicherung freigehalten werden müssen. Der Hinweis zur Bauzeit wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht wird diesbezüglich klarstellend ergänzt. Er betrifft im Wesentlichen die Aktivitätszeit der Zauneidechsen und ist damit insbesondere relevant für die Pflege der Maßnahmenflächen (Mahd etc.), nicht jedoch für die Baugebiete, da hier mit dem Artenschutz-konzept eine Umsiedlung der Zauneidechsen zum Zeit-punkt der Baufeldfreimachung dann bereits erfolgt ist. Für die Entwicklung der Gewerbeflächen/Baugebiete sind daher nach wie vor die gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen maßgeblich. Regelungen zur Bauzeit sind außerdem in den städtebaulichen Vertrag eingeflossen.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde** benennt als einen Konfliktpunkt den **Biotopschutz**: Auf der Plangebietsfläche sind gesetzlich geschützte Biotope, hier Trockenrasen verschiedener Ausprägung, kartiert. Gemäß den eingereichten Unterlagen werden diese vollständig zerstört. Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen können sind verboten. Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen derartige verbotene Handlungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Zuständige Behörde ist hier die untere Naturschutzbehörde (UNB).

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes begonnen wird. (§ 30 Abs.4 BNatSchG). Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen, hier Totalverlust, ausgeglichen werden können. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind.

Seitens der Stadt Strausberg ist ein entsprechender Antrag zu stellen. Genehmigungsgrundlage ist § 30 Absatz 4 BNatSchG. Dieser regelt den Umgang mit Bauleitplänen.

Zu beachten ist, dass mit dem Antrag die Begründung der Voraussetzungen und die vollständige Kompensation nachgewiesen werden sowie die in Anspruch

genommenen Flächen eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen. Flächen innerhalb der Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg sind grundsätzlich fachlich geeignet zur Entwicklung von Trockenrasen. In diesem Gebiet gibt es Entwicklungspotentiale, die dem Verlust von Trockenrasen am Flugplatz kompensieren können.

Zum **Ausnahmeantrag zum Biotopschutz** hat die untere Naturschutzbehörde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wird zusammengefasst, dass innerhalb des geplanten Bebauungsplans 82.700 m² gesetzlich geschützter Trockenrasen zur vollständigen Zerstörung beantragt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von 1:2 vorgeschlagen werden. Innerhalb einer festzusetzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen 10.600 m² gesetzlich geschützter Trockenrasen erhalten bleiben.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll gleichzeitig als Zauneidechsenlebensraum entwickelt werden, um die innerhalb des geplanten BP vorkommenden Zauneidechsen in diesen Bereich umzusiedeln. Im Rahmen des o. g. Artenschutzkonzeptes und in dem Antrag auf biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird dargelegt, dass die Zauneidechsen die offenen Trockenrasenflächen dort bisher nicht besiedeln. Diese siedeln ausschließlich westlich der Trockenrasenflächen innerhalb des vorhandenen Walles und den östlich angrenzenden ruderalen Staudenfluren.

Gemäß dem Artenschutzkonzept werden insgesamt 15.000 m² Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen im Zuge der Umsetzung des BP zerstört. Dieser Verlust muss in einem Verhältnis von mindestens 1:1 in Form neu herzustellender Zauneidechsenlebensräume kompensiert werden. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat eine Gesamtflächengröße von 15.220 m². Somit wird die gesamte Fläche für die Herstellung und dauerhafte Pflege als Zauneidechsenlebensraum beansprucht. Insgesamt sind auf dieser Fläche schon allein Habitatstrukturen für die Zauneidechse in einer Gesamtflächengröße von 1.500 m² zu errichten. Der Rest der Fläche ist dauerhaft zauneidechsengerecht zu pflegen. Mahdtermine sind außerhalb der Aktivität der Zauneidechsen im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar zu legen. Außerdem ist eine mosaikartige Mahd durchzuführen, so dass auf der Gesamtfläche immer Altgrasbestände aus dem Vorjahr bestehen bleiben und immer im Wechsel gemäht werden. Eine Mahdtiefe von unter 10 cm über den anstehenden Boden darf nicht unterschritten werden. Langfristig ist ein halboffener Landschaftscharakter, bei denen auch kleine Strauchgruppen erhalten bleiben sollen, zu entwickeln.

Dieses Entwicklungsziel steht dem gleichzeitig angestrebten Entwicklungsziel „Trockenrasen" entgegen. Trockenrasengesellschaften werden i. d. R. zweimal jährlich gemäht oder beweidet, wobei der erste Nutzungsgang schon frühzeitig im Jahr in den Monaten April und Mai erfolgt. Bei der Mand erfolgt dabei regelmäßig ein tiefer Schnitt. Die Pflege muss jährlich erfolgen und muss über die gesamte Fläche gehen. Mandtermine, die zum Schutz der Zauneidechsen nur in der Herbst- und Winterphase erfolgen sollen, führen zur Vergrasung und Verfilzung der Vegetation mit Unterdrückung und Rückgang typischer Trockenrasenarten, was letztlich zu einer Degeneration des Trockenrasens führt.

Aufgrund der o. g. Punkte ist festzustellen, dass ein Defizit von 10.600 m² Trockenrasenverlust in Ihrer Ausgleichbilanzierung besteht, da der Trockenrasen nicht wie beabsichtigt, erhalten bleiben kann. Somit wird der Verlust nicht ausgeglichen und die Voraussetzung zur Erteilung einer biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist nicht gegeben. Es wird eine entsprechende Über-

arbeitung des Antrages mit vollständigem Ausgleich des Trockenrasens vorgeschlagen. Die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit möglicher Kompensationsflächen ist nachzuweisen. Für den weiteren Verfahrensablauf ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gesetzlicher Vorschriften vor einer abschließenden Entscheidung über einen Antrag auf biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und des Naturschutzbeirates erforderlich ist.

Umgang mit Stellungnahme:

Das grundsätzliche Verfahren wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der gesetzliche Biotopschutz steht mit dem Planentwurf im Widerspruch. Daraus resultiert, dass dieser Widerspruch nur aufgelöst werden kann, wenn ein Antrag der Gemeinde auf Ausnahme vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden kann.

Um die spezifischen Anforderungen der Ausgleichsfläche für den Trockenrasen und die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse gerecht zu werden, erfolgt eine Trennung der beiden Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsfläche im Plangebiet (MSPE-Fläche) dient nun vollständig der Kompensation der Zauneidechsenvegetation. Durch das an die Bedürfnisse der Zauneidechse angepasste Pflegeregime wird die Vegetation jedoch vergrasen und verfilzen, so dass der Schutzstatus voraussichtlich langfristig entfallen wird. Der Ausgleich für den geschützten Trockenrasen wird deshalb außerhalb (s.o.) erbracht. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Änderungen wurde der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG im August 2021 überarbeitet. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Datum vom 28.10.2021 erteilt (Aktenzeichen 32.45/74-21-0509). Zur Kompensation des Trockenrasenverlustes sind auf den Grundstücken in der Gemarkung Garzau, Flur 1, Flurstück 267 und Gemarkung Sonnenburg, Flur 1, Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184, 186 auf einer Fläche von insgesamt 18,66 ha mit geeigneten Maßnahmen die Trockenrasen zu entwickeln und zu Pflegen. Die in der Genehmigung enthaltenden Nebenbestimmungen sind als Ergänzung des Antrages und als Umsetzungsbedingung zu beachten. Die Sicherung der Ausgleichsflächen und deren Umsetzung werden mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Strausberg und der Strausberger Eisenbahn GmbH sichergestellt.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde** benennt als einen weiteren Konfliktpunkt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Mit dem aufzustellenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Verfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, d.h. in der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um Fehler in der Abwägung zu vermeiden sind im weiteren Verfahren folgende Punkte zu beachten:

Nicht alle in der Hutelandschaft Altranft benannten Flächen sind Intensivackerflächen und können auch zur Kompensation nach HVE für das Schutzgut Boden angerechnet werden. Insbesondere die Flurstücke 180 und 186 weisen auch Gehölzstrukturen auf. Maßnahmen der Biotopentwicklung sind nicht automatisch auch Maßnahmen zur schutzgutbezogenen Kompensation von vorhabenbedingten Flächenversiegelungen. Eine pauschale Anrechnung kann zu Fehlern der Eingriffsbilanzierung führen. Beeinträchtigungen können durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden, d.h. die Flächen müssen aufwertungsfähig sein und die durchzuführenden Maßnahmen dürfen keine eigenen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen

Umgang mit Stellungnahme:

Die Flächenkulisse der von der NABU-Stiftung zur Verfügung gestellten Flurstücke in der Gemarkung Sonnenburg (Flur 1, Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186) weist insgesamt rund 18 ha aus. Nach Rücksprache mit der NABU-Stiftung konnte eine Eignung bezüglich der Aufwertung von Bodenfunktionen plausibel gemacht werden, da es sich bei der Flächenkulisse um einen ehemaligen Truppenübungsplatz handelt, bei dem es neben Versieglung auch durch extreme Verdichtung zu Bodenbeeinträchtigungen gekommen ist. Für die Kompensation werden innerhalb diese Flächenkulisse nur solche Flächen gesichert (ca. 16,66 ha)*, die sich eignen.*

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Fachdienst Wasserwirtschaft (UWB)** schreibt, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für das Gewerbegebiet in Zusammenhang mit der negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch das Vorhaben seitens der unteren Wasserbehörde grundsätzlich befürwortet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Wasserschutzgebietes nur dann erlaubnisfrei ist, wenn die Versickerung großflächig über die belebte Bodenzone erfolgt. Anderenfalls, d. h. sofern Versickerungsanlagen hergestellt werden, bedarf das in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es erfolgt zudem ein Hinweis auf das Verhältnis zwischen Niederschlagswassersatzung und der Regelung im WHG, dies wird in der Begründung korrigiert.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt,** untere Bodenschutzbehörde (uB) stellt klar, dass zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63/18 derzeit keine grundsätzlichen Einwände bestehen, die nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise im weiteren Planverfahren aber zu berücksichtigen sind:

Hinweise:

1. Der ehemalige Flugplatz der NVA ist auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Altlastenkataster) und infolge der Nutzung als ehemalige militärische Konversionsfläche (Reg.-Nr.: 0245645002) als Altlastverdachtsfläche (ALVF) bei der unteren Bodenschutzbehörde registriert.

2. Auf Grund der Tatsache, dass keine Ergebnisse zur Beurteilung einer eventuellen Kontamination des Bodens und des Grundwassers im betreffenden Bereich vorliegen, besteht aus der Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ein Altlastenverdacht. Bezugnehmend auf diesen Sachverhalt ist deshalb auf Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens zu achten.

Nebenbestimmung:

Sollten Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden und (oder) an der Bausubstanz sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden ist die uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Rechtsgrundlagen:

1. Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung

2. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverände-rungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung

Umgang mit Stellungnahme:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63/18 gehörte räumlich zu den Flächen des ehemaligen NVA-Flugplatzes. Hier erfolgten in den 1990er Jahren Gefährdungsabschätzungen und im Ergebnis eine fachgerechte Sanierung von ermittelten Altlastenflächen (insb. Tanklager; Waschrampe; Ölfasslager). Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 6/92 „Verkehrslandeplatz Strausberg“ ist in den 1990er Jahren eine Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen durchgeführt worden. Von der UABB des LK MOL wurde die Errichtung von Grundwassermessstellen auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes in Abstimmung mit dem Landesumweltamt durchgeführt. Die Ergebnisse waren alle unauffällig.

Im vorliegenden Plangebiet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte (bauliche Anlagen, Nutzungen, etc.) für eine erhebliche Kontamination des Bodens, die einer Entwicklung von Gewerbegebieten entgegenstehen könnte. Anhaltspunkte für Altlasten aus der historischen Nutzung sind im Plangebiet selber nicht bekannt.

Bereits mit Schreiben vom 06.02.2019 teilte die untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde mit, dass „zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf den Grundstücken Flur 4, Flurstück 156 und Flur 20, Flurstück 222 keine Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen sowie Altablagerungen registriert sind.“

Trotz der damaligen durchgeführten Sanierung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass es durch den damaligen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu derzeit nicht bekannten Verunreinigungen an der Bausubstanz sowie dem Boden an anderen, nicht beprobten Orten gekommen ist.

Nach Aussage der Bodenschutzbehörde führt dies jedoch nicht zu dem Erfordernis weiterer Gutachten und Recherchen bzw. zu Auflagen im vorliegenden Planverfahren. Da nicht vollständig eine Bodenbelastung ausgeschlossen werden kann, wurde in der Stellungnahme hierzu der Hinweis gegeben. Für folgende Planverfahren wird der Hinweis 2.6 auf der Planzeichnung folgendermaßen ergänzt:

Kampfmittelbelastung/Bodenschutz: Für die Durchführung von Baumaßnahmen/ Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Der ehemalige Flugplatz der NVA ist infolge der Nutzung als ehemalige militärische Konversionsfläche als Altlastverdachtsfläche (ALVF) bei der unteren Bodenschutzbehörde registriert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden ist die uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Der **Landkreis Märkisch-Oderland, Amt für Landwirtschaft und Umwelt,** untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) schreibt, dass seitens der uAWB gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände bestehen. Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte, oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen. Die Hinweise zum Umgang mit oberflächigen Abfällen sowie Abfällen unterhalb der Geländeoberkante werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden in nachfolgenden Verfahren berücksichtigt.

Die **EWE NETZ GmbH** Schöneiche erläutert in Ihrer Stellungnahme die Anforderungen von Gas-Hochdruckleitungen. Es wird auf das „Merkheft zum Schutz von Hochdruckleitungen“ hingewiesen. Aufgeführte Hinweise und Anforderungen sind bei weiteren Planungsschritten zwingend zu beachten.

Die Gas-Hochdruckleitungen sind aus Stahl und mit einer Regelüberdeckung von ca. 1,0 m in einem Schutzstreifen von 8 (4m links und rechts der Rohrachse) verlegt. Dieser dient zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen Dritter und ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Eine Parallelverlegung oder Kreuzung bedarf unserer Zustimmung und die Vereinbarung eines Interessenabgrenzungsvertrages. Bauliche Anlagen dürfen keine Einwirkungen auf den Bestand der Leitung haben, oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen oder gefährden. Schachtarbeiten in Leitungsnähe dürfen nur in Handschachtung und unter Aufsicht unserer Mitarbeiter durchgeführt werden.

Der Einsatz von Baumaschinen (Bagger, Bodenverdichtungsgeräten, etc.) und das Überfahren mit schwerer Technik sind nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die im Vorfeld frühzeitig mit uns abzustimmen sind, gestattet. Die Arbeiten im angrenzenden Schutzstreifen und der Baubeginn ist unserer Bezirksmeisterei Schöneiche rechtzeitig anzuzeigen.

im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH (Gas-Mitteldruckleitungen). Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.

Umgang mit Stellungnahme: Es erfolgte eine separate Leitungsauskunft mit Datum vom 1.10.2018 im Rahmen des Vorentwurfes. Nach den vorliegenden Leitungsplänen besteht im südlichen Bereich des Bebauungsplans direkt an der Straße Am Flugplatz parallel zu dieser Straße unmittelbar an diese angrenzend der Leitungsverlauf einer Gasleitung (siehe Auszug unten). Die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren den Verlauf der Leitung nicht. In diesem Bereich ist ausschließlich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die mit ihren Festsetzungen (keine Pflanzungen straßenseitig westlich des Walls im Bereich des möglichen Leitungsverlaufs an der bestehenden Straße, generell keine Baumpflanzungen in diesem Bereich) den bestehenden Leitungsverlauf an der Straße nicht beeinflusst. Bei einem denkbaren Einsatz von schwerer Technik in der Erstellungsphase der Maßnahmenfläche ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich.

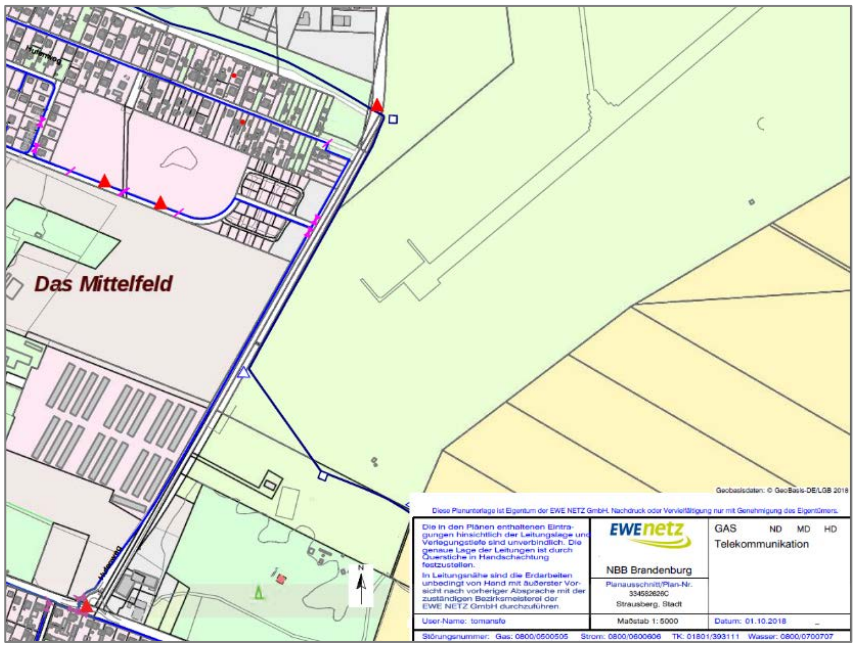


Abbildung 10: Auszug aus separater Leitungsauskunft mit Datum vom 1.10.2018

Die **E.DIS AG Netz** hat vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Neben Hinweisen zum Umgang wird auch darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen bzw. Planungen, die zur Überbauung von Kabeln (u. a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u. a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen sind und die Umverlegung der Versorgungsanlagen zu beantragen ist. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung. Die benannten Hinweise werden bei der Umsetzung von Vorhaben berücksichtigt. Außerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen befinden sich zwei parallel verlaufende Mittelspannungsleitungen, für die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum vorgesehen ist.

Der **Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO)** schreibt zur Entsorgung der Abfälle während der Baumaßnahme und im Regelbetrieb:

1. Entsorgungssicherheit nach Abschluss der Baumaßnahmen satzungsrechtliche Umsetzung der ortsüblichen Abholung aller anfallenden Abfälle

Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch·Oderland (Abfallentsorgungssatzung AESMOL) in der jeweiligen gültigen Fassung u.a. wie folgt geregelt:

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 AESMOL ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Entsorgungsbetriebes liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe dieser Satzung Abfälle zur Beseitigung und/oder nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) überlassungspflichtige Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an die Abfallentsorgung des EMO zu verlangen.

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle mit Überlassungspflicht und von Papier sowie Bioabfall erfolgt über haushaltsnahe Sammelsysteme. Der Anschlusspflichtige hat die genannten Abfälle in den vom EMO gemäß der AESMOL zu-gelassenen Behältnissen zu lagern und am Abfuhrtag am Fahrbahnrand an gut erreichbarer Stelle vor dem angeschlossenen Grundstück an den von den Abfall-sammelfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitzustellen.

Dabei dürfen von den bereitgestellten Abfallbehältern keine Behinderungen oder Gefährdungen der Allgemeinheit und des Straßenverkehrs ausgehen. Im Regelfall sind die/der Abfallbehälter, wie oben erwähnt, am Abfuhrtag am Fahrbahnrand an gut erreichbarer Stelle vor dem angeschlossenen Grundstück zur Entsorgung bereit zu stellen. Ist dies nicht möglich, sind gemäß § 14 AESMOL Stellplätze und Transportwege so anzulegen und zu gestalten, dass eine Gefährdung ausgeschlossen und ein gefahrloser Transport der Abfallbehälter gewährleistet ist.

Insbesondere müssen Stellplätze und Transportwege festen Untergrund aufweisen, ebenerdig angelegt sein und über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Abfallbehälter verfügen.

Die Stellplätze und Transportwege müssen am Tage der Abfuhr frei zugänglich sein. Des Weiteren müssen die Abfallbehälter ebenerdig stehen und der Zugang von der vom Abfallsammelfahrzeug befahrenen Straße zum Stellplatz muss befestigt und verkehrssicher, insbesondere gleitsicher, entwässert und im Winter von Schnee und Eis befreit sein.

Der Transportweg vom Stellplatz bis zur Fahrbahngrenze, der mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrenen Straße, darf nicht länger als 5,00 m sein. Längere Transportwege sind gebührenpflichtig und bedürfen besonderer Abstimmung sowie eines Transportschildes. Der Transportweg muss bei Dunkelheit beleuchtet sein und darf keine Stufe aufweisen.

Beim Neubau von Straßen sind die Grundsätze der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gemäß der DGVU Information 214-033 (bisher BGI 5104) zu beachten. Die Sammlung von Abfällen erfolgt mit 3- und 4-Achs-Sammelfahrzeugen mit Leergewichten von ca. 15,00 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 32,00 t. Die Länge der Abfallsammelfahrzeuge beträgt dabei bis 9,90 m und die Breite ca. 2,55 m.

Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend tragfähig sind. Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich).

Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven bei der vorgesehenen Trassenführung ein erhöhter Platzbedarf vorliegt.

Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu gestalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird. Die Wendekreise sind so zu errichten, dass ein Mindestdurch-messer von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge erreicht

wird. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von 5,50 m aufweisen.

Im jetzigen Arbeitsstand ist keine Bemaßung angegeben, so dass wir von der Umsetzung von Wendekreisen an beiden Stichstraßen ausgehen. Die Errichtung von Wendehämmern als mögliche Lösung ist nur ausnahmsweise zulässig. Es muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein. Bei einem Wendehammer ist eine Breite von 14,5 m, eine Länge von 20 m und eine Zufahrtsbreite von 5,50 zu sichern, im Bereich der Wendeanlagen muss das Parken von Fahrzeugen untersagt werden.

Ohne die Einrichtung von Wendekreis oder Wendehammer ist eine grundstücksnahe Abholung der Abfälle nicht möglich. In diesem Fall müssen die Behälter an einem zentralen Sammelpunkt bereitgestellt werden

2. Entsorgungssicherheit während der Baumaßnahmen

Eine durchgängige Entsorgungsmöglichkeit von Abfällen im grundstücksnahen Bereich um das neue Gewerbegebiet und der bestehenden gewerblichen Nutzung muss durch Regelung der durchgängigen Befahrung für Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt werden. Dabei sind Wendemöglichkeiten oder Durchfahrtsmöglichkeiten vorzuhalten oder durch die Bauunternehmen ein Bereitstellen und Zurückstellen der nichterreichbaren Abfallbehälter zur Beseitigung von betroffenen Grundstücken sicherzustellen.

Bei der Bereitstellung der Behälter durch die Bauunternehmen ist die Befahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zum Bereitstellungspunkt gefahrlos und zeitnah zu gewährleisten. Auf Grund der Dauer und des Umfanges der Maßnahme ist eine Beeinflussung der Verkehrsführung für erhebliche Bereiche zu erwarten, die durch Verkehrsregelungen auch Auswirkungen für die gewohnte Bereitstellung der Behälter haben wird. Wir regen eine frühzeitige Information Unternehmen hinsichtlich der Bereitstellung der Behälter an die für die Abfallentsorgung befahrbaren Straßen an. Informationen wie und wo die Leerung von Behältern erfolgen soll, müssen durch den Träger der Baumaßnahmen sowohl beim EMO als auch bei den Grundstückseigentümern erfolgen

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise zur Abfallentsorgung betreffen die Umsetzung der Planung. Die vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche weist eine Vermaßung auf und hat einen Regelquerschnitt von 15,25 m bzw. 15,5 m. Sollten Grundstücke als sogenannte Hammergrundstücke im rückwärtigen Bereich mit eigener Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche errichtet werden so sind hier Lösungen für die Entsorgung abzustimmen. Eine Parzellierung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Für nachfolgende Maßnahmen/Vorhaben werden die benannten Hinweise vorstehend aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** stellt zum Belang Immissionsschutz fest, dass zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes mit den südwestlich vom Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen im Bebauungsplan u.a. eine Nutzungsbeschränkung zur Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Betrieben und Anlagen für das südliche Baugebiet festgesetzt wurde (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe). Weiterhin wurde unmittelbar im Anschluss zu den vorhandenen Wohnnutzungen im Hufenweg und Wirtschaftsweg im südlichen Plangebiet eine Maßnahmenfläche festgesetzt, eine bauliche Nutzung ist hier nicht vorgesehen. Die vorgenommene Gliederung der Baugebiete bzw. die Abstandsflächen zu den Wohnnutzungen entsprechen dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Umgang mit der Stellungnahme: Die Belange des Immissionsschutzes wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht in ausreichendem

Umfang dargelegt. Die vorgenommenen Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan Nr. 63/18 „Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)“ der Stadt Strausberg keine Bedenken.

5.9 Ergebnis der Abwägung und Satzungsbeschluss

Insgesamt konnten die Anregungen aus den beiden Beteiligungsschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB weitgehend berücksichtigt und aufgenommen werden. Einem Verzicht auf die Festsetzung des Bebauungsplans zugunsten des Erhalts von Trockenrasen und einer offenen Landschaftsfläche (vgl. Bürgerstellungnahme) konnte nicht entsprochen werden, da die Zielsetzung der Schaffung von Gewerbeflächen damit nicht erfüllt werden kann und es sich um einen integrierten Standort zwischen bestehenden Gewerbegrundstücken handelt, der hierfür eine besondere Eignung auch gegenüber anderen potenziellen Entwicklungsflächen aufweist.

Die Anregungen zu den Themen Biotopschutz und Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung des Bauleitplanverfahrens, da für eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen Voraussetzung sind. So wurden Ausnahmegenehmigungen für den Artenschutz (Zauneidechse) und für den Biotopschutz (Trockenrasen) beantragt und mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 27.10.2021 bzw. 28.10.2021 erteilt. Hierbei erfolgen in großem Umfang Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen (vollständige Kompensation des Biotops sowie der Lebensräume geschützter Arten) die sicherstellen, dass diesbezügliche erhebliche Auswirkungen auf diese Belange nicht zu erwarten sind.

Ebenso konnten den Belangen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB durch eine vollständige Kompensation der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entsprochen werden. Eine Abwägung zugunsten anderer Belange erfolgte nicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans gehört räumlich zu den Flächen des ehemaligen NVA-Flugplatzes, welcher als Altlastenverdachtsfläche beim Landkreis eingetragen ist. Im vorliegenden Plangebiet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte (bauliche Anlagen, Nutzungen, etc.) für eine erhebliche Kontamination des Bodens, die einer Entwicklung von Gewerbegebieten entgegenstehen könnten. Dennoch sind Kontaminationen nicht auszuschließen. Nach der Entwurfsfassung wurde im Rahmen der Abwägung daher auf der Planzeichnung ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass bei Vorhaben und insbesondere bei Erdarbeiten diesbezügliche Auffälligkeiten zu beachten und zu melden sind. Im Vorfeld von Vorhaben muss zudem eine Munitionsfreigabebescheinigung beantragt werden. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von der zuständigen Fachbehörde für nicht erforderlich gehalten.

Durch die Gliederung des Bebauungsplans in Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und einer Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen konnte eine Gliederung der künftigen Flächen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erreicht (Schutzgut Mensch) und zugleich eine naturnahe Fläche gesichert werden.

Die Belange der Flugverkehrssicherung (insb. Gebäudehöhen) konnten vollständig berücksichtigt werden. Eine luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung ist für Einzelvorhaben gesetzlich vorgesehen und erforderlich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans steigt die Verkehrsbelastung im Umfeld an. Das Straßennetz kann diese Verkehre jedoch aufnehmen und maßgebliche

sensible Nutzungsflächen sind bei der nördlichen Anbindung über die Umgehungsstraße nicht betroffen. Die geplante Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes wird durch die Strausberger Eisenbahn GmbH als Flächeneigentümer erstellt und der Stadt Strausberg übertragen. Dies wird mit einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Anregungen aus den Bereichen Ver- und Entsorgung betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der Planung und können in diesem Rahmen Berücksichtigung finden.

Gegenüber der Entwurfsfassung vom 3. Dezember 2020 erfolgten bis auf eine Ausnahme nur noch redaktionelle Änderungen. Die Ausnahme betrifft die Änderung der textlichen Festsetzung 1.4, die dem Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient. Ein Zurücksetzen von Einfriedungen bis zu den festgesetzten Baugrenzen war zu keinem Zeitpunkt der Aufstellungsverfahrens beabsichtigt und wurde im Sinne des späteren Vollzugs korrigiert. Da es sich um eine inhaltliche Änderung handelt, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt. Von der Änderung berührt war lediglich die Strausberger Eisenbahn GmbH als Eigentümerin der betroffenen Flächen. Mit Datum vom 29.10.2021 erfolgte die Stellungnahme (Einvernehmen mit der Änderung) der Strausberger Eisenbahn GmbH. Der Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen werden.

6. Anlagen

6.1 Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 und § 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind die unter § 8 Absatz 2 Nr. 3 der BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nur ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung - Festsetzungen zum Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 und § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Ausnahmsweise können Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle zugelassen werden.

Ausnahmsweise können zudem Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder verarbeitete Produkte zu veräußern.

1.3 Maß der baulichen Nutzung - zulässige Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen (OK) sind für Teilbereiche definiert. Die festgesetzte maximale Oberkante darf durch technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen (insbesondere Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Masten) um bis zu 7,0 m überschritten werden.

1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Stellplätze und deren Zufahrten.

1.5 Pflanzmaßnahmen auf Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 110 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste I als Allee zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Einmündungen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen.

1.6 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe ist je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

1.7 Pflanzmaßnahmen auf Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe sind ebenerdige Pkw-Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.

1.8 Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE und GEe ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.9 Begrenzung der Versieglung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 35% als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen.

1.10 Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und die Vogelarten Neuntöter und Grauammer zu entwickeln.

Zur Vorbereitung der Fläche ist die Schotterschicht inklusive Unterbau des Weges zu beseitigen.

Der Wall ist in seiner bestehenden Ausprägung zu erhalten. Parallel zum Wall ist auf einer Breite von 8,0 m eine geschlossene Strauchschicht zu pflanzen. Die Pflanzung hat zu 50 % aus dornenreichen Sträuchern zu bestehen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste II auf 1 m² zu setzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität 3mal verpflanzt mit Drahtballierung 125-150 cm Höhe entsprechen.

Parallel zur Strauchfläche sind in einer maximalen Entfernung von zehn Metern zehn vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils 10 m² herzustellen. Innerhalb dieser Sandflächen sind auf einer Fläche von 2 - 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstubben, Holz und Steine anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis -armen Sand (Humusanteil 8 – 10 %) abzudecken. Die Sandlinsen sind dauerhaft von Vegetation zu befreien.

Die Fläche der Trockenrasen ist zu erhalten. Hierzu ist die Fläche dauerhaft gehölzfrei zu erhalten.

Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 1.5, 1.6, 1.7 und 1.10

Pflanzliste I / Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste II / Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johnannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2. Hinweise

2.1 Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2.2 Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2.3 Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

2.4 Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans: Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Maßnahmen nach den Vorgaben des Umweltberichtes werden auf folgenden anderen Flächen sichergestellt:

- Gemarkung Sonnenburg, Flur 1, Teile der Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186 mit einer Gesamtfläche von 16,6 ha,
- Gemarkung Garzau, Flur 1, Flurstück 267 mit einer Gesamtfläche von 2,0 ha.

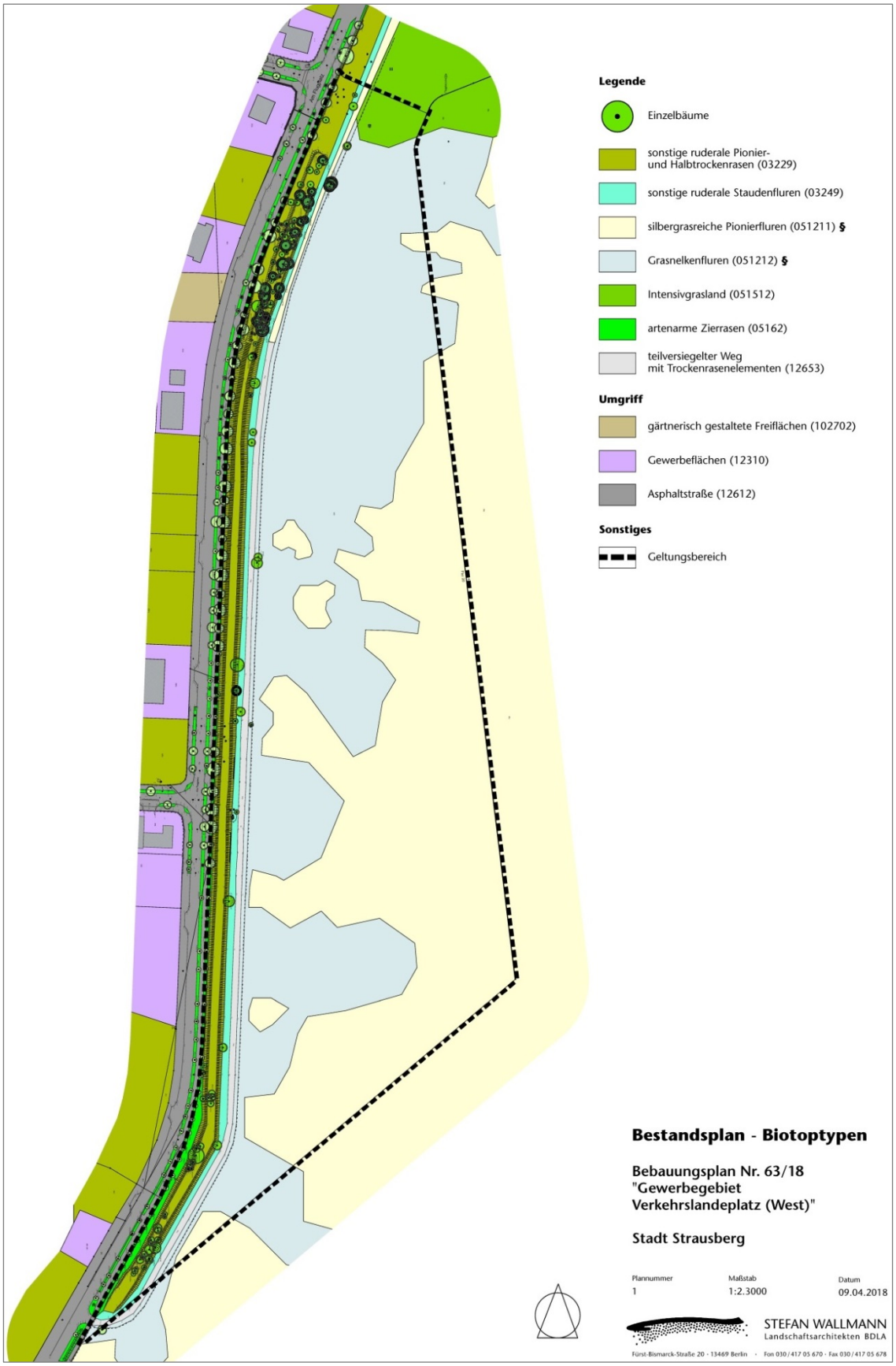
2.6 Kampfmittelbelastung/Bodenschutz: Für die Durchführung von Baumaßnahmen/Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Der ehemalige Flugplatz der NVA ist infolge der Nutzung als ehemalige militärische Konversionsfläche als Altlastverdachtsfläche (ALVF) bei der Unteren Bodenschutzbehörde registriert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen liegen nicht vor. Sollten Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

2.7 Trinkwasserschutzzone: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Strausberg (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1 vom 01.08.2012). Die in der Verordnung zum Schutz der Zone III B festgesetzten Verbote sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

2.8 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg (VLP) in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG (Lage teilweise im Bereich der seitlichen Übergangsfläche sowie teilweise im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über Flugplatzbezugspunkt des VLP). Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

2.9 Sonstiges: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Biotoptypenkarte



6.3 Ausgleichsfläche NABU-Stiftung

Kompensationsmaßnahme Sonnenburg
Trockenrasen in der Hutelandschaft Altranft- Sonnenburg
Landkreis Märkisch-Oderland

Entwicklung und Sicherung von Trockenrasen

Lage: Landkreis Märkisch-Oderland, Gemarkung Sonnenburg, Flur 1, Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186 — **Größe:** 16,66 ha

Eigentümer: NABU-Stiftung Nationales Naturerbe — **Verfügbarkeit:** ab sofort

Aufwertungsziel Entwicklung von Trockenrasen als Aufwertung des Lebensraums für bedrohte Tier- und Pflanzenarten

Schutzgebietsstatus FFH- und Naturschutz-Gebiet „Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg“

Vorgesehene Maßnahmen

Kurzbezeichnung

- Entwicklung von ehemaligen flächigen Brachestadien zu Grünlandflächen
- Entbuschung und Entfernung von Gehölzen auf ehemaligen Grünlandflächen
- extensive Nutzung der Grünlandfläche mit folgenden Bewirtschaftungsauflagen:
  - Keine Ausbringung von Schmutzwasser, Gülle, Jauche, stickstoffhaltige mineralische Düngemittel, insbesondere chemisch-synthetischen Stickstoff, Reststoffe der Verarbeitungsprozesse von Biomasse, Gärfutter oder Klärschlämme
  - keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art (insbesondere Herbizide, Fungizide, Insektizide)
- Förderung der Trockenrasen durch angepasste Mahd und oder Beweidung
  - Zwei Nutzungsphasen (Frühjahrsbeweidung – bzw. Mahd bis spätestens 15. Juni eines jeden Jahres sowie Sommerbeweidungsgang)
  - Optional bei Bedarf Winterbeweidungsgang in freier Hutung
  - Nutzungspause mind. sechs Wochen

  Ggf. Anpassung der Bewirtschaftungsvorgaben nach 5 Jahren, nach Überprüfung des Erfolges hinsichtlich des zu fördernden Biotop- und Lebensraumtyps

Aufwertungspotential für die Schutzgüter von N und L verbal argumentative Darstellung

Ausgangszustand

Bei den o.g. Flächen handelt es sich mit Ausnahme des nahegelegenen Flurstücks 94 um den sogenannten „Heideschlag“ in der Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg. Dieser wurde über viele Jahre nicht bewirtschaftet. Es handelt sich daher um von Brachestadien mit z.T. dominanten Landreitgrasbeständen und von aufkommenden Gehölzen geprägte Bereiche. Nach dem Eigentümerwechsel wird der Heideschlag nun von einem Schäfer in unregelmäßigen Abständen abgehütet. Erste positive Entwicklungen sind in Ansätzen zu sehen. Jedoch ergibt sich hinsichtlich der Intensität der Beweidung und dem Zurückdrängen der aufgekommenen Gehölze weiterer Handlungsbedarf.

Das Flurstück 94 wurde bei der FFH-Kartierung im Jahr 2013 als Entwicklungsfläche des FFH-LRT 6240 (Subpannonische Steppen-Trockenrasen) kartiert. Damit wurde das Aufwertungspotential im FFH-Managementplan bereits beschrieben.

Zielzustand

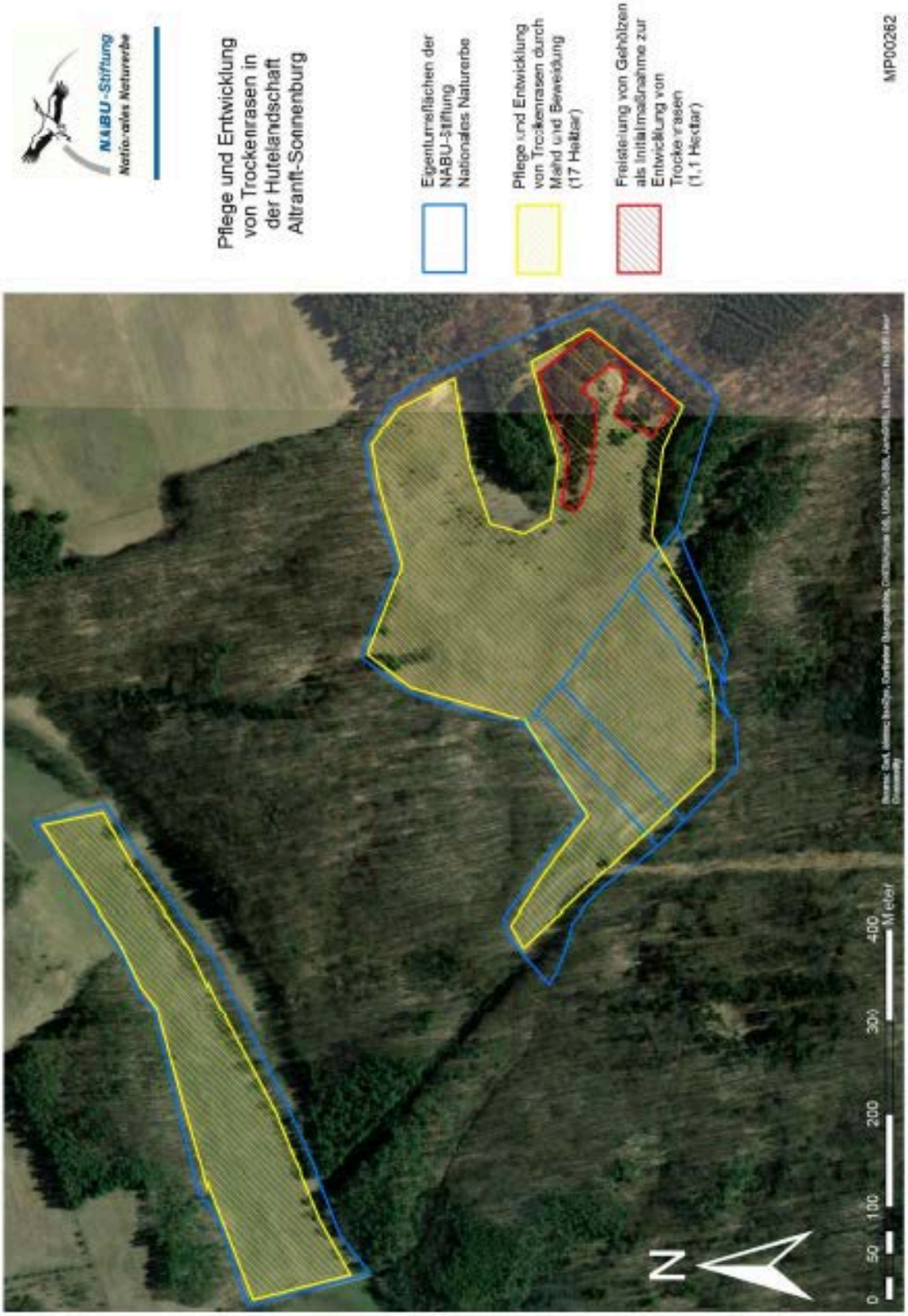
Die ein Kilometer nord-östlich entfernten flächigen Trockenrasengesellschaften bilden den Zielzustand ab. Hier wird seit 2014 die Trockenrasenentwicklung durch eine Kompensationsmaßnahme von der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe organisiert. Diese Flächen befinden sich im Sinne der Verpflichtung aus der FFH-Richtlinie in einem guten Zustand. Daneben profitieren von den Maßnahmen Reptilien wie Zauneidechse und verschiedene Insektengruppen. Die hohe Zahl an sonst zurückgehenden Beständen an Feldlerchen und das Vorkommen anderer seltener Brutvögel Deutschlands wie dem Wiederhopf zeigen den Erfolg des bisherigen Managements.

Gesamtbewertung

Die Maßnahme ist geeignet, Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu kompensieren.

Die einsetzende Entwicklung von Trockenrasen wird mit den gezielten Bewirtschaftungsauflagen dauerhaft gesichert und optimal gefördert. Es werden damit wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verbessert und sichergestellt, die tendenziell auf bewirtschafteten Flächen zurückgehen und daher selten sind. Im vorliegenden Fall ergeben sich mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen Synergien für die Erreichung der für das FFH- und Naturschutz-Gebiet „Hutelandschaft Altranft-Sonnneburg“ maßgebenden Entwicklungsziele.

Hinweise zur Umsetzung *Priorität hoch; Verfügbarkeit der Flächen ab sofort vorhanden*


NABU-Stiftung
Nationales Naturerbe
Pflege und Entwicklung von Trockenrasen in der Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg
Eigentumsflächen der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
Pflege und Entwicklung von Trockenrasen durch Mahd und Beweidung (17 Hektar)
Freisteilung von Gehölzen als Initialmaßnahme zur Entwicklung von Trockenrasen (1,1 Hektar)
MP00262
N
0 50 100 200 300 400 Meter