

## Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden

### Rechtsgrundlage

**Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB** ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **I. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan**

Die Auswirkungen des Flächennutzungsplans auf Mensch, Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen und im Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden frühzeitig im Verfahren berücksichtigt.

Zusammengefasst gilt Folgendes:

- Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine große Waldfläche sowie ein gewerbetypisches Gebäudeensemble.
- Die Änderung stellt eine Neuordnung der derzeitigen Darstellung der Gesamtfläche als SO Telekommunikation gemäß den tatsächlich gegebenen Verhältnissen dar.
- Durch die Reduzierung der Telekommunikations-Sonderfläche von 21,6 ha auf 0,1 ha werden 18,6 ha bestehende Waldflächen als Wald dargestellt. Bestehende teilweise brachliegende ehemalige Gewerbeflächen sollen baulich umgenutzt werden können. Auf 2,9 ha Fläche soll ein gemischtes Quartier für Wohnen und Gewerbe an der Garzauer Straße entstehen können.
- Damit ist die Schaffung neuer Nutzflächen effektiv, die Neuversiegelung kann auf ein Minimum beschränkt und eine große Waldfläche gesichert werden.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird den einschlägigen Rahmenbedingungen und Zielstellungen der entsprechenden übergeordneten Planungen und Programme hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Freiraumschutz, Landschaftspflege, Naturschutz, Kultur und Lebensqualität entsprochen.
- Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet.
- Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass zu erwartenden Eingriffe grundsätzlich kompensierbar sind und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und ausgeglichen werden können.
- Konkrete Festlegungen zur Eingriffskompensation und zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen werden auf der nachgeordneten B-Plan-Ebene getroffen (siehe Umweltbericht zum B-Plan Nr. 55/14).
- Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden ebenfalls im parallel geführten Bebauungsplanverfahren geprüft und entsprechend geregelt.
- Der eine Teil der ehemaligen Gewerbefläche im nördlichen Teil des Plangebiets betreffende Altlastenverdacht wird gutachterlich überprüft. In Absprache mit dem zuständigen Fachamt (untere Abfallwirtschaftsbehörde Landkreis MOL) soll ein Sanierungskonzept erstellt und begonnene Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung der 8. FNP Änderung wird festgestellt, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange des §1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu erwarten sind.

## **II. Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 2014 und September 2014 statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger fand im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen am 21.10.2014 und 11.11.2014 statt.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom Januar 2016 die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange (TöB) um schriftliche Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

In Folge der Ergebnisse dieser Stellungnahme und aufgrund des geänderten Nutzungskonzeptes wurde der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hin zur vorliegenden Variante angepasst.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 15. September 2017 die Träger öffentlicher Belange (TöB) erneut um eine schriftliche Stellungnahme zur geänderten Planfassung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

Die Änderungen wurden von den beteiligten TöB zur Kenntnis genommen. Bedenken gegenüber den nunmehr geänderten Planungszielen wurden nicht geäußert.

Der Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 08.02.2018 gefasst. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 24.02.2018. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03. bis einschließlich 10.04.2018. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.02.2018 über die öffentliche Auslegung informiert. Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein. Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

## **III. Zu den Gründen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Neuordnung, Sicherung und Entwicklung der Flächen der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post (DDR), in der Stadt Strausberg. Das ca. 21,6 ha große Plangebiet ist überwiegend von Waldflächen bedeckt, weist an der Garzauer Straße allerdings einen baulich geprägten Bereich mit hohen Versiegelungsanteilen auf.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, seine Darstellungen an die tatsächlich vorhandenen und geplanten Nutzungen anzupassen. Die Änderung findet dabei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/14 „Garzauer Straße“ statt (wobei mit dem Bebauungsplan 55-14 lediglich der baulich genutzte Bereich an der Garzauer Straße sowie weitere Bereiche überplant werden).

Das Aufstellungsverfahren zur 8. FNP-Änderung ist stufenweise mit den oben dargestellten Beteiligungsschritten erfolgt. Die Anregungen aus den jeweiligen Verfahrensschritten haben das Erreichen der Planungsziele mit der Berücksichtigung der Anregungen angezeigt.

Die bauliche Neuordnung des Plangebietes wurde gesichert, Darstellungen zur baulichen Nutzung sind vorgenommen worden. Reale Waldflächen sind aus der Sondergebietsnutzung herausgenommen und werden als Waldflächen dargestellt. Die Flächen, die mit dem parallel durch-

geführten Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, sind dargestellt. Insofern konnten alle Belange innerhalb des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt werden, die zur Rechtswirksamkeit der FNP- Änderung geführt haben. Der Bebauungsplan 55-14 „Garzauer Straße“ konnte damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die Abwägung hat insgesamt gezeigt, dass die Durchführung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erforderlich und zielführend gewesen ist