**Stadt Strausberg - B-Plan Nr. 55/14 „Garzauer Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung**

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

**Rechtsgrundlage**

**Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB** ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplan**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst sind. Die Ergebnisse wurden frühzeitig im Verfahren berücksichtigt. Zusammengefasst gilt Folgendes:

**Immissionsschutz**

Um sicherzustellen, dass das geplante Wohngebiet vom Verkehrslärm an der Garzauer Straße und vom möglichen Gewerbelärm, der innerhalb des Gebietes entstehen kann, nicht beeinträchtigt wird, ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden (Begründung zum B- Plan S. 12 ff). Die Ergebnisse zeigen, dass „*Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche* … werden … *an fast allen* *Baugrenzen eingehalten. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz ist in diesen Fällen nicht notwendig.*

Für das Mischgebiet MI 1 wird ein passiver Schallschutz mit einer textlichen Festsetzung angeordnet. Für das Gewerbegebiet GEe 2 werden geringfügige Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm abgeschätzt. Hier wird eine Einzelfallbetrachtung im Kontext von Baugenehmigungen empfohlen.

**Pflanzen und Tiere**

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden für das Plangebiet eine Kartierung der Biotoptypen sowie detaillierte Aufnahmen der Brutvögel-, Reptilien- und Fledermausvorkommen angefertigt.

Insgesamt ist der überwiegende Teil der vorgefundenen Biotope von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichem Wert. Einzige Ausnahme bildet im Westen des Plangebietes ein Alteichenbestand (> 100 Jahre) als Bestandteil eines größeren Mischwaldkomplexes. Verbleibende Bäume dieses Bestandes werden durch Festsetzung Nr. 27 des B-Plans geschützt.

**A**ls streng geschützte Tierarten sind Zauneidechse und Fledermaus vom Plan betroffen.

Für die vorgefundene Zauneidechsenpopulation ist als Vermeidungsmaßnahme eine strukturelle Vergrämung (siehe Vermeidungsmaßnahme V1) und Umsiedelung auf neu geschaffenen bzw. aufgewerteten Habitatflächen außerhalb des Eingriffs (siehe Maßnahme M1) vorgesehen. Mit der Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von Ersatzhabitatflächen für die Zauneidechsenpopulation“ wird sichergestellt, dass die Zauneidechsen die Flächen der CEF-Maßnahme selbstständig erreichen können. Eine Umsiedlung ist hier nicht nötig und damit auch keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Innerhalb des Plangebietes wird ein ehemaliger unterirdischer Reinwassertank von einzelnen Exemplaren der Gattung Chiroptera (Fledertiere) als Winterquartier genutzt. Da der Tank durch die vorgesehene Bebauung im Plangebiet nicht berührt ist, kann er erhalten werden und weiterhin als Fledermausquartier dienen.

**Artenschutz**

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden der Vollzugsfähigkeit des B-Planes nicht entgegenstehen (siehe oben).

**Boden und Fläche**

Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt im Bestand ca. 44 % (12.958,5 m²). Nach den Festsetzungen des B‑Planes ist eine höhere Bodenversiegelung zulässig. Bei Durchführung des Bebauungsplanes kann es zu einer Neuversiegelung von max. 3.507 m² kommen. Dieser Eingriff kann nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Deswegen werden zwei Flächen des benachbarten Waldgebietes (im Eigentum des Vorhabenträgers) als zu entsiegelnde Ersatzflächen zugeordnet (siehe Maßnahme M2).

**Weitere Umweltbelange**

Die Umweltbelange Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sind nicht in nennenswerter Weise betroffen.

**Zusammenfassende Bewertung der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Umsetzung des B-Plans Nr. 55/14 „Garzauer Straße“ der Stadt Strausberg sind nach Durchführung der im B-Plan festgesetzten und im Umweltbericht ergänzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote ist nicht zu erwarten.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über eine Eintragung in das Grundbuch, durch Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sowie durch die Darstellungen und Festsetzungen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 2014 und September 2014 statt. In Folge der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen, sowie aufgrund der geänderten Entwicklungsperspektive kam es zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zur Änderung in die vorliegende Form.

Im Zeitraum September/Oktober 2017 wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Insgesamt gingen der Stadt Strausberg 29 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zu.

Für den Planinhalt maßgebliche Änderungen kamen vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände in Brandenburg sowie von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland. Es erfolgte eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung. Aufgrund der mitgeteilten Anregungen erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen im Plangebiet zu Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen. Mit den Ergebnissen der Untersuchungen sowie den dazu gehörenden Abstimmungen zwischen den Akteuren Stadtverwaltung, Planende sowie den zuständigen Verwaltungen ist der Bebauungsplan durch das Festsetzen von Ausgleichsmaßnahmen qualifiziert worden (festgesetzte Flächen für Fledermaus- und Zauneidechsenhabitate).

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit erneuter Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Entwurfsbegründung, Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 02.05. bis einschließlich 03.06.2022 im Gebäude der Stadtverwaltung 58 Strausberg zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt sowie parallel dazu in das Internet eingestellt.

Von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Bürger (Bürger 1) der Stadt Strausberg Gebrauch gemacht und Anregungen vorgebracht, die sich auf das Gebiet GEe 1 beziehen. Die Anregungen sind zwischenzeitlich geprüft, das Ergebnis ist dem Bürger mitgeteilt worden. Die Anregungen und Fragen des Bürgers führten nicht zu einer Anpassung des Entwurfes. Der Bürger hat mitgeteilt, dass die vorgebrachten Anregungen mündlich geklärt wurden.

Von den insgesamt 50 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (TöB) haben 19 TöB der Stadt Strausberg geantwortet. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung der Planung führen.

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

Anlass der Stadt Strausberg für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung, Neuordnung und Entwicklung eines Teilbereichs der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post der DDR in der Stadt Strausberg zu einem Gebiet mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum, das über die Bestandsnutzungen hinausgeht und zu der auch eine Wohnnutzung auf bisher nicht baulich genutzten Flächen gehören soll.

Das Aufstellungsverfahren ist stufenweise mit den oben dargestellten Beteiligungsschritten erfolgt. Die Anregungen aus den jeweiligen Verfahrensschritten haben gezeigt, dass das Erreichen der Planungsziele mit der Berücksichtigung der Anregungen möglich ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes konnte gesichert werden, die Baugebiete sind festgesetzt, Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich bestätigt. Die Flächen, die überbaut werden können, sind festgesetzt; insofern konnten alle Belange innerhalb des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt werden, die zu einer Qualifizierung des Bebauungsplans und damit zum Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für das künftige Errichten von baulichen Anlagen mit den jeweiligen Nutzungen führen.

Die Abwägung hat insgesamt gezeigt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans und die Nutzung des Planungsrechts auf der Grundlage des Baugesetzbuchs für das Plangebiet „Garzauer Straße“ der Stadt Strausberg erforderlich und zielführend gewesen ist