Stadt Strausberg

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Umweltbericht
für den Bereich
„Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee"

-Feststellungsfassung-

Stand
28. Januar 2019

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Umweltbericht
für den Bereich „Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee"
-Feststellungsfassung-

Stadt Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Herr Reinhardt
Hegermühler Straße 58
15344 Strausberg
Telefon: 03341/381 326

Bearbeitung ab 1.September 2017

studio nelke
formeller und informeller städtebau
Yorckstraße 21
10965 Berlin

Fon: 030. 92 35 17 56
Fax: 030. 36 40 93 58
Mail: kontakt@studio-nelke.de

Büro STADTLANDPROJEKTE
Georg Balzer, Dipl. Ing., Bauassessor
Schönhauser Allee 182
10119 Berlin

030 440 508 66

mail@stadtlandprojekte.de

Integrierter Umweltbericht
nach § 2a BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee“

Plangeber:

Stadt Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstr. 58
15344 Strausberg

Projektentwicklung:

Matthias Merkle
Gravensteinstr. 102, 13127 Berlin

Planfertiger Flächennutzungsplan:

Dipl.-Ing. Georg Balzer
Freischaffender Stadtplaner
Schönhauser Allee 182, 10119 Berlin

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Kai Meinhardt (B.Sc.)
Timm Büscher (M.Sc)
Dipl.-Ing. Rainer Haupt

Überarbeitung:
(in Teilen, seit März 2018)

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch
Planung und Umwelt Berlin
Dietzgenstraße 71, 13156 Berlin
Bearbeiterin:
Luise Hückstädt (Dipl. Landschaftsökologin)

Strausberg, 28. Januar 2019

Inhalt

1. Planungsgegenstand 6

1.1. Planungsanlass und Erfordernis 6

1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen 6

1.3. Änderungsbereich 7

1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches 7

1.3.2. Städtebauliche Einordnung 7

1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung 7

1.3.4. Verkehrsanbindung 9

1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten 10

1.3.6. Soziale Infrastruktur 11

1.3.7. Kampfmittelbelastung 11

1.3.8. Altlasten 11

1.3.9. Denkmalschutz 12

2. Planerische Ausgangssituation 13

2.1. Raumordnung 13

2.2. Landschaftsplan 13

2.3. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ .. 13

3. Planinhalt 15

3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption 15

3.2. Geänderte Darstellungen 15

3.3. Flächenbilanz 16

3.4. Berücksichtigung der Belange von Mensch, Natur und Umwelt 16

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung 17

4.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen 17

4.2. Auswirkungen auf die Umwelt 17

4.3. Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen 18

4.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 18

5. Umweltbericht 19

5.1. Einführung 19

5.2. Beschreibung der angewandten Methodik 19

5.3. Kurzdarstellung der Planung 19

5.4. Vorgaben und Ziele aus übergeordneten Planungen, Programmen und Fachgesetzen 20

5.4.1. Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg 20

5.4.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 20

5.4.3. Landschaftsprogramm Brandenburg 21

5.4.4. Landschaftsplan der Stadt Strausberg 22

5.4.5. Lokale Agenda Strausberg 2020 22

5.4.6. Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" 23

5.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung 24

5.5.1. Schutzgut Mensch 24

5.5.2. Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere 25

5.5.3. Schutzgut Boden 38

5.5.4. Schutzgut Wasser 41

5.5.5. Schutzgüter Klima und Luft 41

5.5.6. Schutzgut Landschaft 41

5.5.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter 42

5.5.8. Schutzgüter-Wechselwirkungen 42

5.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen 42

5.7. Prognose der Umweltauswirkungen 43

5.7.1. Prognose bei Durchführung der Planung 43

5.7.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 43

5.8. Darstellung von Alternativen 43

5.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 43

6. Verfahren 45

6.1. Planungsanzeige/ Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung 45

6.2. Aufstellungsbeschluss 45

6.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung 45

6.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung 45

6.5. Trägerbeteiligung 45

6.6. Erneute Trägerbeteiligung 45

6.7. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung 46

6.8. Beschluss zur Abwägung und Beschluss zur Feststellungsfassung 46

7. Rechtsgrundlagen und Fachgesetze 47

7.1. Flächennutzungsplan 47

7.2. Umweltbericht 47

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass und Erfordernis

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.

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Fernmeldezentrale stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Die oberirdischen Anlagen wurden als Dienstgebäude der Deutschen Post (DDR) mit diversen Versorgungsgebäuden errichtet. Nach der Aufgabe der Anlagen 1995 übernahm die Deutsche Telekom das gesamte Gelände und nutzte es bis 2008 als regionalen Servicestützpunkt. Die Darstellung des Plangebietes erfolgt im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für TK (Telekommunikation)”.

Nach der Aufgabe der Telekommunikationsnutzung erfolgte die Veräußerung an eine Privatperson. Geplant ist, das Quartier von der eigens gegründeten Genossenschaft (Andere Welt eG) zu entwickeln, die bereits einen Teil des Gebietes erworben hat.

Der Bereich an der Garzauer Straße ist baulich geprägt, stellt jedoch lediglich einen geringen Teil des Plangebietes dar. Dort ist zudem ein Gewerbetrieb ansässig. Die Nutzung als Versorgungsfläche für Telekommunikation findet nur noch in einen kleinen Teilbereich des Plangebiets statt. Zurzeit ist das Plangebiet vor allem von Waldflächen bedeckt.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher vor allem, 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 lediglich der baulich genutzte Bereich an der Garzauer Straße überplant wird.

1.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen ist eng mit der Entwicklungsgeschichte des Areals verknüpft. Nach dem Erwerb des Geländes von der Deutschen Telekom entwickelte der neue Privatbesitzer in Abstimmung mit der Stadt Strausberg zunächst eine umfassende Vision von einer Entwicklung des gesamten Areals. Dabei sollten unter anderem zahlreiche Sonderbauflächen im durch Wald geprägten Bereich des Gebiets entstehen. Unter diesen Prämissen wurde das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Durch die Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Schwierigkeiten dieser umfassenden städtebaulichen Neuordnung offenbar. So gab es zahlreiche Themenfelder, deren Abarbeitung sich im Rahmen der Bauleitplanung als sehr bzw. zu umfangreich herausgestellt haben.

In der Folge wurden die Entwicklungsvorstellungen geändert und den zwischenzeitlich klarer gewordenen Rahmenbedingungen angepasst. Statt der ursprünglich angedachten gemeinsamen Entwicklung der architektonischen Konzeption zusammen mit der Bauleitplanung steht jetzt die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Angebotsplanung im Vordergrund.

1.3. Änderungsbereich

1.3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP-Änderung) umfasst die Flurstücke 396, 430, 432, 433 und 434 sowie Teile der Flurstücke 367, 370, 371, 372, 394 und 435 der Flur 8 der Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt ca. 21,6 ha. Seine Begrenzung entspricht der bisher als Fläche für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellten Fläche.

1.3.2. Städtebauliche Einordnung

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt, in sehr gut erschlossener Lage an der Garzauer Straße.

Südlich wird der Änderungsbereich von der Garzauer Straße begrenzt. Unmittelbar südlich anschließend der Garzauer Straße befindet sich ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und eine Neubaufläche mit zweigeschossigen Neubauten. An seiner nordwestlichen Grenze ist er durch die Altlandsberger Chaussee begrenzt. Ansonsten ist der Bereich von Wald umgeben.

Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 600 m (in Nord-Süd-Richtung) und eine maximale Breite von ca. 500 m (Ost-West-Richtung). Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf: von ca. 65 m ü. NN im Südwesten bis ca. 70 m ü. NN im Norden.

1.3.3. Historische und aktuelle Nutzung und Bebauung

Im Änderungsbereich befinden sich elf, zum Teil vom Vorbesitzer Deutsche Telekom AG sanierte Bestandsgebäude. Die Gebäude befinden sich, mit Ausnahme des westlichen Gebäudes mit Satteldach[1], in einem nutzbaren Zustand.

[1] *Gebäude Nr. 1, siehe nachfolgende Abbildung 1*

Abbildung 1: Bestandsgebäude mit Nutzung (Stand: April 2016)

Legende:

1 ehemalige „Übertragungsstelle 1“
2 ehemaliges Wasserwerk
3 ehemaliges Reinwassergebäude
4 Hallengebäude, eingeschossig, gewerbliche Nutzung / Installationsgroßhandel
5 Müll-/Fahrradschuppen
6 ehemalige Wache
7 Verwaltungsgebäude
8 Transformatorenhaus
9 Garagentrakt, eingeschossig
10 Heizhaus, eingeschossig
11 Lagerschuppen

Historische Entwicklung des Areals:

1959 wurde im Strausberger Stadtwald an der Garzauer Str. 19 die sogenannte „Übertragungsstelle 1“ als Netzknoten von der Deutschen Post (DDR) errichtet. Die fernmeldetechnischen Anlagen wurden in einer bunkerartigen, zweigeschossigen Unterkellerung eines Einfamilienhauses untergebracht.

Ab 1971 wurde nebenan die „Übertragungsstelle 1/5“ in der Garzauer Str. 20 projektiert. Die Anlage wurde oberirdisch als Dienstgebäude der Deutschen Post (DDR) mit diversen Versorgungsgebäuden, Küche, Garagen, Werkstätten und Wache angelegt und verfügte über eine eigene Wasserversorgung mit Reinwassergebäude, Wasserwerk, Wasseraufbereitungswerk sowie zwei Kläranlagen. Unterirdisch wurde mit einer Nutzfläche von ca. 8.500 m² nördlich des Plangebiets der größte Bunkerbau der DDR als Nachrichtenbunker errichtet. Der Bau erfolgte im Rahmen des Ausbaus des Grundnetzes des staatlichen Fernmeldewesens der DDR sowie der Einrichtung des „Integrierten Stabsnetzes der Partei- und Staatsführung der DDR und der bewaffneten Organe“, kurz auch "Sondernetz 1" genannt.

1984 wurde die Anlage in Betrieb genommen und sicherte als Übertragungsstelle der Deutschen Post die Bereitstellung aller Fernmeldeverbindungen in die Fern- und Ortsnetze. Für den politisch-militärischen Spannungsfall war sie als Führungsbunker für den Minister für Post- und Fernmeldewesen sowie für die Schaltorganisation des Sondernetzes 1 vorbereitet. Der offizielle Zugang zum Bunker erfolgte durch einen geschützten Kellertrakt im dreistöckigen Verwaltungsgebäude, der durch einen ca. 150 m langen Tunnel mit dem Bunker verbunden ist. Zudem wurde ein sog. Umschlaggebäude vor dem Bunkerbau errichtet, durch welches mittels eines Krans, der Bunker bestückt werden konnte. Auf dem Hügel, der über der ca. 5 m starken Betondecke des Bunkers aufgeschüttet wurde, wurde - vermutlich zur Tarnung - eine ca. 400 m² große überdachte Fläche angelegt. Das gesamte Gelände war aufwändig eingezäunt und in verschiedene Sicherheitszonen eingeteilt.

Nach der Eigentumsübertragung an die Deutsche Telekom AG und der technischen Umstrukturierung des Fernmeldenetzes wurde der Bunker 1995 stillgelegt und später verschlossen. Die oberirdischen Gebäude wurden zum großen Teil bis ca. 2008 als Verwaltungs- und Versorgungsbereiche für die Instandhaltung von Telefonzellen und für bauliche Maßnahmen in der Region benutzt. Der Garagentrakt, das Verwaltungsgebäude, die ehemalige Küche und das Heizhaus wurden Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert. Das Wasserwerk wurde entkernt und als Lagerraum genutzt, drei Gebäude wurden abgetragen.

1.3.4. Verkehrsanbindung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Garzauer Straße und über die Altlandsberger Chaussee. Die neu dargestellten Bauflächen werden ausschließlich über die Garzauer Straße erschlossen.

Die Garzauer Straße führt in östlicher Richtung an das nahegelegene Wohngebiet Hegermühle und weiter über die Berliner Straße in Richtung Altstadt bzw. Vorstadt. In westlicher Richtung wird nach ca. 14 km die Anschlussstelle „Berlin-Marzahn” an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Außenring) erreicht.

Der Änderungsbereich verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Schlagmühle“ der Strausberger Eisenbahn GmbH. Die Straßenbahn verkehrt im 20-Minuten-Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S- und Regionalbahnhof Strausberg im Süden. In einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich zudem die S-Bahn Haltestelle „Hegermühle“ der Linie S 5. Die S 5 verbindet Strausberg mit Berlin. Die genannten öffentlichen Fahrtmöglichkeiten eröffnen durch ihre fußläufige Erreichbarkeit die Möglichkeit, ein autoarmes Wohn- und Arbeitskonzept im Plangebiet zu realisieren.

Mit dem Fahrrad ist der S- und Regionalbahnhof Strausberg in ca. 6 Minuten zu erreichen. Die Regionalbahn benötigt, vom Bahnhof Strausberg ausgehend, bis zum Bahnhof Berlin-Lichtenberg, 18 Fahrzeitminuten. Damit ist das Plangebiet auch für zukünftige BewohnerInnen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Berlin pendeln, attraktiv angeschlossen.

1.3.5. Landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Der Berlin zugewandte Teil der Barnimplatte ist bis zu einem Entfernungsradius von ca. 30 km fast gänzlich waldlos. Daran schließt sich ein großer Waldgürtel an, die Märkische Schweiz, zu deren Ausläufern das wald- und seenreiche, hügelige Gebiet von Strausberg mit einer Ausdehnung von ca. 4.000 ha gehört. Nach Osten hin öffnet sich das Waldgebiet und weicht der offenen Feldflur mit ökologisch wertvollen Heckenausbildungen.

Die Ostbrandenburgische Platte bildet einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes. Die Haupteinheit Barnimplatte umfasst das Gebiet um Strausberg sowie den südwestlich und südöstlich anschließenden Raum. Die Haupteinheiten Buckower Hügel- und Kesselland sowie die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung berühren den Planungsraum am Rande. Die Landschaft um Strausberg wurde in der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Durch das Schmelzen des Inlandeises wurde der Strausberger Sander aufgeschüttet.

Die Bodenformen - sandige Lehm- und Sandböden mit geringer bis guter Bodengüte - sind auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit und einzelnen Stadien der Stillstands- und Rückzugslagen des Inlandeises zurückzuführen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung stellt einen relativ ebenen Teil der ansonsten welligen bis flach-hügeligen Grundmoränenplatte des Barnim dar. Die Barnimplatte wird von einzelnen kiesigen Erd- und Stauchmoränenhügeln durchzogen. Die in diesem Gebiet liegenden Abflussbahnen des Schmelzwassers führen nach Süden zum Berliner Urstromtal. Die Reste der eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen prägen das Planungsgebiet und sind erkennbar in den Strausberger Rinnen- und Reihenseen.

Der Straussee befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet, der Bötzsee in westlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung.

Unmittelbar nördlich, westlich und östlich des Planbereiches befinden sich vor allem große Mischwaldflächen, zentral darin eingelagert eine hügelartige Erhöhung, (ehemaliger Bunker) mit wiesenartigem Bewuchs und einem umliegenden Monokultur-Kieferngürtel.

Für den Änderungsbereich ist ein Umweltbericht erstellt worden. Er ist in der vorliegenden Planbegründung enthalten (Abschnitt 5). Die Aussagen des Umweltberichtes mit Bezug zum FNP sind im FNP beachtet worden.

1.3.6. Soziale Infrastruktur

Die Grundschule „Am Annatal” ist vom Änderungsbereich aus nach ca. 900 m Fußweg in Richtung Osten zu erreichen. Etwas nördlich der Grundschule gelegen befinden die KiTa „Tausendfüßler” und die KiTa „Spatzennest” der Arbeiterwohlfahrt.

1.3.7. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich innerhalb des kampfmittelbelasteten Verdachtsgebietes der Stadt Strausberg. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten / Baumaßnahmen eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Rahmen der Bauanzeigeverfahren beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg zu beantragen bzw. durch einen entsprechenden Nachweis über die Kampfmittelfreiheit zu belegen.

1.3.8. Altlasten

Im nördlichen Bereich befindet sich, innerhalb des Flurstücks Nr. 367 (Flur 8, Gemarkung Strausberg), ein Standort von Altablagerungen.

Betroffen ist hier ein Standort von drei zurückgebauten Raumzellengebäuden. Die in diesem Bereich noch vorhandenen Bodenplatten, sowie die Fundamente aus Beton sowie Eisen- und Stahlbewehrung, enthalten einen potenziell PAK-haltigen Fugenverguss zwischen den Betonplatten.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Aufgrund der damaligen Bebauung/Nutzung, sowie der in der Vergangenheit durchgeführten Abrissmaßnahmen, ist mit Bodenveränderungen zu rechnen.
2. Weiterhin ist die damalige Bebauung/Nutzung des o.a. Standorts dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Mithin wird das o.a. Objekt mit dem dazugehörigen Flurstück als schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erfassen sein.
3. Im Zuge von Um-, An-, Abbruch- und Neubaumaßnahmen können Kontaminationen im Boden und/oder an der Bausubstanz nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
4. Bei geplanten Bau- sowie Abbruchmaßnahmen ist die Anzeigepflicht gemäß § 17 der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorlV), zu prüfen (u.a. Verwendung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen - Asbest, Dachpappe sowie behandeltes Holz).

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung ist eine detaillierte Abstimmung[2] bezüglich der vorhandenen baulichen Anlagen/ Verdachtsbereiche/ Bauschadstoffe, der geplanten Maßnahmen und daraus resultierenden fachlichen Festlegungen das Abfallrecht sowie den Bodenschutz betreffend, erforderlich. Die oben dargelegten Einschätzungen speisen sich aus folgenden Quellen:

- Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15 344 Strausberg, Chemisches Laboratorium Dr. Weßling GmbH & Co. KG vom 14.09.2005
- Historische Recherche (HR), Phase I, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche A), M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.05.2009
- Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), Phasen I + 11, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche B), M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.06.2009
- Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), Phasen I + 11, Garzauer Straße 20/Altlandsberger Chaussee 4 in 15344 Strausberg (Teilfläche Cl, M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.06.2010

1.3.9. Denkmalschutz

Innerhalb des zur Änderung vorgesehenen FNP- Gebietes liegt die als Denkmal erkannte Post- Fernmelde- Bunkeranlage. Das zugehörige Tarn- und Verwaltungshaus liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Bunkeranlage und Verwaltungsgebäude unterliegen damit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Diese Erkenntnis ergab sich aus der erneuten Beteiligung der TÖB gem. § 4a Abs. 2 BauGB, vorgebracht vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Schreiben vom 13. November 2017; vgl. Abschnitt 6.6 Erneute Trägerbeteiligung, Seite 46).

[2] *Abstimmung zwischen dem Planungsbüro bzw. Investor und der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB)*

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Raumordnung

Mit der Bekanntmachung des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 1.11.2003 und dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verbindliche Vorgaben für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden dar. Die Stadt Strausberg ist als Mittelzentrum im LEP B-B benannt und liegt im Gestaltungsraum Siedlung des LEP B-B. Nach Ziel Z 4.5 (1) soll in diesen Bereichen die Entwicklung von Siedlungsflächen vorrangig erfolgen.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. Im Ergebnis wird der LEP B-B geändert und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des LEP HR wurde vom September bis Dezember 2016 durchgeführt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des LEP HR fand vom 5. Februar bis 5. April 2018 statt. Im gegenwärtigen Entwurf[3] wird das Plangebiet als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung im Berliner Umland dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree haben in der Planungsanzeige und der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Regionale Planungsstelle teilt mit, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ und der besonders sorgfältigen Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

2.2. Landschaftsplan

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

2.3. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Zur ersten Trägerbeteiligung zum Bauleitplan hat das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 13. November 2014 mitgeteilt, dass sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ vereinbaren lassen:

[3] *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenbur, LEP HR, Entwurf vom 19.12.2017.*

„Eine Nutzung dieses 30 ha großen Geländes ließe sich also nur mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren, wenn sich der Waldcharakter des Gebietes und die von ihm ausgehende Erholungsfunktion nicht verschlechtert oder sogar verbessert.

[…]

Das derzeit eingezäunte Gelände soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. […] Neben der Sanierung, Aufstockung und Nachnutzung von baulichen Anlagen soll auch ein erheblicher Teil zurückgebaut und entsiegelt und teilweise der Sukzession überlassen werden. Der baulich geprägte Bereich soll sich künftig ausschließlich an der Garzauer Straße im Bereich des Verwaltungs-, Versorgungs- und Garagenkomplexes ordnen, der als Sondergebiet Mischgebiet festgesetzt werden soll. Für den zentralen Bereich sind derzeit drei Sondergebiete geplant sowie private Grünflächen. Die drei Sondergebiete sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen und sich an naturnahen Nutzungen orientieren. Um diese Gebiete herum soll die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes gefördert werden. Im Flächennutzungsplan soll sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche erheblich reduzieren und künftig als Wald dargestellt werden. Nur der zentrale Bereich und das Mischgebiet an der Garzauer Straße werden künftig nicht als Wald dargestellt. Aus flächenschutzrechtlicher Sicht bedeutet dieses Konzept eine positive Entwicklung. Versiegelter Boden wird in Größenordnungen dem natürlichen Stoffkreislauf durch Entsiegelung und Offenlassung zugeführt, wertvoller Laubmischwald wird weiter entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und nur baulich vorbelastete Bereiche werden zur Freizeitnutzung, Übernachtung und teilweise zum betrieblichen Wohnen umgestaltet.

[…]

Aus flächenschutzrechtlicher Sicht wird die Voranfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes grundsätzlich positiv bewertet.“

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird bei der dafür zuständigen Behörde (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) ein Antrag zur Durchführung einer flächenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gestellt.

3. Planinhalt

3.1. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadt Strausberg ist eine städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets. Dabei stehen die langfristige Sicherung und Verstetigung der bestehenden Waldflächen im Vordergrund. Entsprechend werden überwiegende Teile des Änderungsbereiches als Flächen für Wald dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich wird die bestehende Darstellung für Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation in Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO geändert. Hier wird die bestehende Bebauung innerhalb der bereits baulich geprägten Flächen um neue, erweiterte Nutzungsmöglichkeiten ergänzt.

3.2. Geänderte Darstellungen

Ausgangspunkt der FNP-Änderung ist der weitgehende Entfall des Bedarfs für die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation. Sowohl aktuell als auch perspektivisch wird lediglich ein kleiner Teil der Fläche noch für Versorgungsanlagen der Telekommunikation benötigt. Der hierfür erforderliche Bereich befindet sich zentral im Geltungsbereich der FNP-Änderung gelegen und ist zurzeit durch eine Sendeanlage für Mobilfunk genutzt. Dieser Bereich wird entsprechend auch nach der FNP-Änderung noch als Fläche für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellt.

Der überwiegende Teil der Änderung von bisher als Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation dargestellten Flächen erfolgt hin zu Flächen für Wald. Dabei handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Bestehende Nutzungen von Bestandsgebäuden bleiben von der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan unberührt.

Innerhalb der Waldflächen gibt es Änderungen bei den Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans als Symbol dargestellte Maßnahme wird aufgrund fehlender Zuordnungsmöglichkeit nicht mehr dargestellt.

In der FNP-Änderung wird aktuell die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse im FNP als Symbol mit Flächenumgriff dargestellt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle für weitere Angaben auf den Umweltbericht verwiesen, der die Maßnahme ausführlich darstellt und ihre Bedeutung im Zuge der FNP-Änderung darlegt.

Im Norden wird zudem noch ein Symbol für „Altablagerungen und Altstandorte” dargestellt. Informationen zu Belastung sind dem Kapitel Altlasten sowie dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Punkt 1.3.8).

Baulich soll künftig nur noch ein kleiner Teilbereich des zu ändernden vorbereitenden Bauleitplans genutzt werden. Parallel mit der FNP-Änderung wird für diesen Bereich, der gemischte Bauflächen und eingeschränkte Gewerbegebiete darstellt, der Bebauungsplan Nr. 55 / 14 „Garzauer Straße” aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplans, und der mit diesem Bebauungsplanverfahren koordinierten FNP-Änderung ist es, den bestehenden baulichen Strukturen in diesem Bereich neue Nutzungsperspektiven zu eröffnen und eine maßvolle Ergänzung mit neuen Gebäuden und Nutzungen zu ermöglichen. Die Gesamtanzahl der dabei entstehenden Wohneinheiten wird bei ca. 50 bis 60 und die der Gewerbeeinheiten bei ca. 30 liegen, je nach Größenausbildung der Einheiten. Es wird davon ausgegangen, dass sich der hieraus ergebende Mehrbedarf an KiTa- und Schulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen zumindest baulich decken lässt.

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan 55 / 14 „Garzauer Straße“ wird jeweils „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO dargestellt/festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird damit auf nicht störendes Gewerbe eingeschränkt. Planungsziel beider Verfahren ist es damit, Betriebsbereiche im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG auszuschließen. Schwere Unfälle, die auch negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben können, sollen damit ausgeschlossen werden. Im Umweltbericht wird daher auf das Thema „Schwere Unfälle“ nicht weiter eingegangen.

3.3. Flächenbilanz

Flächen, Art der Nutzung	Flächengrößen bisheriger FNP	Anteil	Flächengrößen nach FNP-Änderung	Anteil
Gemischte Baufläche (M)	–	–	2,0 ha	9,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	–	–	0,9 ha	4,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen der Telekommunikation	21,6 ha	100,0 %	0,1 ha	0,5 %
Flächen für Wald	–	–	18,6 ha	86,0 %
davon mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überlagert	–	–	*0,1 ha*	–
Summe Änderungsbereich	21,6 ha	100,0 %	21,6 ha	100,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

3.4. Berücksichtigung der Belange von Mensch, Natur und Umwelt

Die Belange von Mensch, Natur und Umwelt werden beachtet und bei der FNP-Änderung berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist ein vollständiger Umweltbericht erstellt worden. Dieser ist der vorliegenden Begründung unter Punkt 6 als eigenständiger Abschnitt beigefügt. Seine Ziele und Aussagen wurden bei der FNP-Änderung beachtet.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

4.1. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich bereitet die Flächennutzungsplanänderung die dauerhafte Umnutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Standorts vor. Dabei werden vorwiegend gemischte Nutzungen dargestellt. Diese sind abgestimmt mit dem parallel zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 55/14 „Garzauer Straße“. In Zusammenschau dieser beiden Bauleitplanungen ist von einer räumlichen und funktionalen Bereicherung Strausbergs auszugehen.

Verkehrlich gesehen sind die dargestellten Bauflächen direkt an die Garzauer Straße angeschlossen. Diese ist eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße ohne Stauaufkommen. Aus diesem Grund ist von einem unproblematischen Zu- und Abfluss aller anfallenden Verkehre auszugehen, so dass mit der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr einhergehen.

4.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umwelt, Natur und Landschaft wurden einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt und zusammengefasst wurden. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der vorliegenden Begründung und im folgenden Kapitel 5 dargestellt. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

Die durch die von der 8. FNP-Änderung vorbereitete Bebauung von Flächen führt zu unvermeidbaren Eingriffen bei den Umweltbelangen Boden, Pflanzen und Tiere, die jedoch grundsätzlich kompensierbar sind. Die Neuversiegelung von Boden auf den gemischten Bauflächen sowie den Flächen für Gewerbe wird im Zuge des B-Planverfahrens kompensiert. Hier erfolgt die konkrete Zuordnung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung bzw. vertragliche Vereinbarungen.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG-kann für die im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen und die Artengruppe der Fledermäuse ebenfalls durch geeignete Festsetzungen / Maßnahmen im B-Plan vermieden werden.

In der 8. FNP-Änderung werden bisher ausgewiesene Flächen für die Telekommunikation als Flächen für Wald dargestellt. Damit wird der derzeit bereits vorhandene Waldcharakter der Flächen nicht nur erhalten, sondern sogar verstärkt. Die Erholungsfunktion wird damit ebenfalls nicht nur erhalten, sondern verbessert. Damit werden auch keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ eintreten.

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.

4.3. Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Die FNP-Änderung dient der Sicherung bestehender Arbeitsplätze im südlichen Bereich. Zudem ergeben sich hier Belebungspotentiale durch neue Nutzungen und Bewohner. Auch wird die Erholungsnutzung der Waldflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

4.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

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

5. Umweltbericht

5.1. Einführung

Dieser Umweltbericht ist für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg für den Bereich "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" erarbeitet worden. Er bildet gem. § 2a BauGB für das Bauleitplanverfahren einen gesonderten Teil der Begründung und wird daher der Begründung des FNP angefügt.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt und Kulturgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

5.2. Beschreibung der angewandten Methodik

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurden die vorliegenden Grundlageninformationen wie Forstgrundkarte, die forstliche Standortskarte und der Datenspeicher Wald des Landes Brandenburg, das Kataster des Landkreises Märkisch-Oderland für Altlastenverdachtsflächen ausgewertet. Die lediglich als CIR-Luftbildinterpretation vorliegende flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung wurde ergänzt durch die Erstellung einer Biotoptypenkarte auf Grundlage des gültigen Brandenburger Kartierschlüssels. Ebenso wurden für den Geltungsbereich die gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten detailliert kartiert bzw. erfasst und das Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG überprüft.

5.3. Kurzdarstellung der Planung

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die geplante Neuordnung und Entwicklung einer langjährigen Brachfläche - der ehemaligen Fernmeldezentrale der Deutschen Post der DDR - in der Stadt Strausberg. Das ca. 21 ha große Plangebiet besteht hauptsächlich aus einer kleineren Fläche mit überwiegend baulicher Prägung und großem Versiegelungsanteil an der Garzauer Straße und einer großen umgebenden Waldfläche mit vereinzelten baulichen Anlagen und Versiegelungen, die bis zur Altlandsberger Chaussee reicht.

Die baulich geprägte, gut erschlossene Fläche direkt an der Garzauer Straße soll im FNP als gemischte Baufläche und als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden (2,9 ha).

Der größte Teil im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Fläche für Wald (18,6 ha) dargestellt.

Die Fläche für Telekommunikation wird auf die den Funkturm, der im Auftrag der Deutschen Telekom AG in Betrieb steht, umgebende Fläche reduziert (0,1 ha).

5.4. Vorgaben und Ziele aus übergeordneten Planungen, Programmen und Fachgesetzen

Berücksichtigt werden die für den Planungsraum relevanten umweltbezogenen Rechtsvorschriften und Fachplanungen. Diese ergeben sich für das Plangebiet vor allem aus den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), des Landschaftsprogramms des Landes Brandenburg, des Landschaftsplans der Stadt Strausberg, der Lokalen Agenda Strausberg 2020 sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet".

5.4.1. Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen/Zweckbestimmung Telekommunikationsanlagen dar.

5.4.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im LEP B-B wird Strausberg als Mittelzentrum qualifiziert; das Plangebiet befindet sich im Gestaltungsraum Siedlung. Der Schutz von Freiraum und natürlichen Ressourcen sowie die Anregung regionaler Akteure zu eigenverantwortlicher Gestaltung von Handlungsräumen werden als ausdrückliche Ziele des LEP B-B benannt.

Es werden u.a. die folgenden Absichtserklärungen wirksam:

> 4.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Es werden im Plangebiet zusätzlich Entwicklungspotentiale (Wohnraum und Gewerbe) innerhalb vorhandener Siedlungsflächen entfaltet unter Ausnutzung von Brachflächen. Gleichzeitig wird eine Waldfläche gesichert, womit der Forderung nach Schutz und Entwicklung der Freiraumfunktionen nachgekommen wird.

> 4.4 (G) (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.
> […]

(3) Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

5.1 (G) (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

5.4.3. Landschaftsprogramm Brandenburg

Unter den Leitlinien von Naturschutz und Landschaftspflege benennt das Landschaftsprogramm Brandenburg u.a. die folgenden Aspekte:

2.1.6 Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland:

- raumordnerische und naturschutzrechtliche Absicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und dem Biotopverbund,
- Konzentration freiraumplanerischer Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Übergangsbereich der Stadt zur Landschaft

2.2.2 Forstwirtschaft

Das Ziel ist, im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft die ökologische Leistungsfähigkeit und die Funktionen des Waldes (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) nachhaltig zu sichern, den Zusammenhang der Wälder zu erhalten, verinselte Waldgebiete durch Wald(streifen) zu verbinden und vielgestaltige Waldränder zu schaffen. Diese Ziele sollen erreicht werden durch:

- Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Entwicklung gesunder, stabiler und vielfältiger Wälder,
- Entwicklung standortsgerechter, möglichst naturnaher Waldbestände auf der Grundlage standortbezogener Bestockungszieltypen unter Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten,
- Vermeidung von Kahlhieben über 3 ha (vgl. § 10 LWaldG),
- Sicherung des vorhandenen Potentials an Waldflächen, die gemäß Liste der Waldfunktion des Landes Brandenburg der Waldfunktion „Ökologisch bedeutsame Bestände und Lebensräume“, Ordnungs-Nr. 77, entsprechen, ggf. durch § 16 Landeswaldgesetz, soweit sie nicht als Biotop gem. § 32 BbgNatSchG oder als Naturschutzgebiet bereits geschützt sind,
- Schaffung von Biotopverbunden zwischen Wald und offener Landschaft,
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Waldränder.

Angesichts der Bedrohung der Waldökosysteme durch Umweltbelastungen kommt walderhaltenden und -stabilisierenden Maßnahmen eine besondere Dringlichkeit zu. Insbesondere durch die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung sollen die Voraussetzungen für stabile, widerstandsfähige Wälder geschaffen werden. Vordringlich ist der allmähliche Umbau der in Brandenburg auf Laub- und Mischwaldstandorten vorherrschenden Kiefernforsten zu naturnahen Beständen. Unter Beachtung der standörtlichen Möglichkeiten ist der langfristige Umbau reiner Nadelholzbestände insbesondere über Voranbau- und Unterbaumaßnahmen in Misch- bzw. Laubholzbestockungen mit einem mehrschichtigen Aufbau vorzusehen. Das standortgerechte Naturverjüngungspotenzial ist besonders zu fördern und zu pflegen.

2.2.6 Siedlung

Das Ziel ist, lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität zu schaffen, die möglichst

- reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sind,
- ausreichend Freiräume für Erholung sowie
- für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten und
- die sich durch einen behutsam gestalteten Ortsrand harmonisch in die sie umgebende Landschaft einfügen.

2.2.7 Industrie und Gewerbe

Ziel ist, innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete

- Versiegelung zu minimieren,
- für eine reichliche Durchgrünung zu sorgen,
- attraktive Freiräume zu gestalten und
- Refugien für Pflanzen und Tiere zu belassen.

5.4.4. Landschaftsplan der Stadt Strausberg

Im Entwurf des Landschaftsplans sind für das Plangebiet die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt:

Erfordernisse in Siedlungsgebieten:
Ziel: Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate.
Maßnahme: Bei der geplanten Siedlungsverdichtung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß, Herstellung aller neuen Wege und Plätze in wasserbindender Oberflächenqualität.
Erhaltung des Landschaftsbildes und Sicherung/Entwicklung von Flächen für die Erholung:
Ziel: Erhöhung der Natürlichkeit in standortfremden Kiefernforsten
Maßnahme: Naturnaher Umbau von Nadelforst in Laubmischwald mit einheimischen standortgerechten Baumarten (Förderung der Naturverjüngung einheimischer Laubgehölze wie Eichen, Hainbuchen, Linden, Rotbuchen u.a. durch Auflichtung und angepasste Bewirtschaftung)

5.4.5. Lokale Agenda Strausberg 2020

Unter den Nachhaltigkeitszielen werden in der Lokalen Agenda Strausberg 2020 u.a. unter den folgenden Überschriften genannt:

Stadtentwicklung und Wohnen / demographischer Wandel:
Vorrang der Innenentwicklung, insbesondere auf innerstädtischen Konversions- und Brachflächen;

Nachhaltigkeit in Wirtschaft, Arbeit, Technologie und Innovation:
Weitere Entwicklung und Stabilisierung bereits ansässiger, ökonomisch leistungsfähiger, umweltschonend und ressourcensparend wirtschaftender sowie dem sozialen Zusammenhalt verpflichteter Unternehmen;

Soziales, Bildung, Kultur und Sport / Kultur:
Das kulturelle Leben wird als bedeutender Faktor der Lebensqualität und der Attraktivität für die Strausberger und ihre Gäste weiter gepflegt und entwickelt (z.B. durch Konzerte, Ausstellungen, Traditionspflege, historische Märkte und Stadtfeste). Bei der weiteren Entwicklung setzt die Stadt Strausberg vor allem auf privates Engagement, das mit den Mitteln der Stadtverwaltung unterstützt werden kann. Initiativen und Aktivitäten zur Schaffung effektiv nutzbarer Kulturstätten werden durch die Stadt angestoßen, aufgegriffen und unterstützt.

Erholung und Tourismus:
Entwicklung und Erhaltung der Freizeitinfrastruktur (z.B. Rad- und Wanderwege) im Ergebnis langfristiger Planung mit Finanzierungskonzept im städtischen Haushalt;

Natur- und Landschaftsschutz:
Bodenversiegelungen verringern, Böden entsiegeln und Bodenverunreinigungen vermeiden;
Waldumbau mit standort- und klimaangepassten Baumarten;
Erhalt und Schutz wertvoller funktionstüchtiger Biotope und wertvoller Arten;

5.4.6. Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet"

Aufgrund der Lage im LSG ist eine Voranfrage zur flächenschutzrechtlichen Prüfung des B- Plans Nr. 55/14 "Garzauer Straße / Altlandsberger Chaussee" sowie der 8. Änderung des FNP im August 2014 beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) gestellt worden. Diese Voranfrage ging von einer umfassenderen Planung aus, die jenseits der gemischten Baufläche Sondergebiete sowie private Grünflächen im Zentrum des Geländes vorsah. Mit Schreiben vom 13.11.2014 teilte das MLUL u.a. Folgendes mit (Passagen, die mit der aktuellen, kleineren Planung 2016 irrelevant wurden, sind im Zitat gekürzt):

> "[…] Das sogenannte Telekomgelände nördlich der Garzauer Straße in Strausberg befindet sich in einem 30 ha großen Waldgebiet, wobei die vorhandenen Baulichkeiten sehr zerstreut darin verteilt liegen. Von der Garzauer Straße aus wird nur der Verwaltungs- und Versorgungskomplex mit Garagen und Parkplätzen als größerer Bebauungskomplex wahrgenommen, da sich die Zufahrt direkt an der Garzauer Straße befindet und der Wald an dieser Stelle stark aufgelichtet ist. Die übrigen Gebäude werden von der Garzauer Straße und der Altlandsberger Chaussee aus nicht vordergründig wahrgenommen, da sie vom vorhandenen Laubmischwald beschattet werden. Demzufolge geht von dem sogenannten Telekomgelände bis auf den Zufahrtsbereich zum Verwaltungskomplex keine bauliche Prägung der Umgebung aus. Das Landschaftsbild entlang der Garzauer Straße wird vom Wald geprägt. Eine Nutzung dieses 30 ha großen Geländes ließe sich also nur mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbaren, wenn sich der Waldcharakter des Gebietes und die von ihm ausgehende Erholungsfunktion nicht verschlechtert oder sogar verbessert.
>
> Durch den Eigentümerwechsel soll das Gelände komplett überplant werden und statt einer rein gewerblichen Nutzung künftig einer vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Erholungsnutzung für Bürger von Strausberg und der Umgebung dienen. Das derzeit eingezäunte Gelände soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. […] Der baulich geprägte Bereich soll sich künftig ausschließlich an der Garzauer Straße im Bereich des Verwaltung-, Versorgungs- und Garagenkomplexes ordnen, der als Mischgebiet festgesetzt werden soll. […] Um diese Gebiete herum soll die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes gefördert werden. Im Flächennutzungsplan soll sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche erheblich reduzieren und künftig als Wald dargestellt werden. Nur das Mischgebiet an der Garzauer Straße wird künftig nicht als Wald dargestellt.
>
> Aus flächenschutzrechtlicher Sicht bedeutet dieses Konzept eine positive Entwicklung. Versiegelter Boden wird in Größenordnungen dem natürlichen Stoffkreislauf durch Entsiegelung und Offenlassung zugeführt, wertvoller Laubmischwald wird weiter entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht […].
>
> Zu artenschutzrechtlichen Belangen werden im vorliegenden Konzept keine Aussagen getroffen. Es sind aber nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen auch positive Effekte für den Naturhaushalt zu erwarten.
>
> Der Schutzzweck des LSG besteht neben dem Erhalt des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion auch in deren Entwicklung oder Wiederherstellung. Das vorgelegte Konzept ist zum großen Teil darauf ausgerichtet. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass die geplante Fläche von 30 ha ursprünglich eine geschlossene Waldfläche war. Im Sinne des Schutzzwecks sollte weitestgehend auch wieder eine Waldfläche entstehen. […] Aus flächenschutzrechtlicher Sicht wird die Voranfrage hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des Gebietes grundsätzlich positiv bewertet.

> Dabei wird noch nicht konkret auf die Verortung einzelner Nutzungsabsichten abgestellt. Konkrete flächenschutzrechtliche Aussagen können erst bei Vorlage einer konkreten Bauleitplanung getroffen werden, zu der ein entsprechender Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung zu stellen ist. Eine weitere Voranfrage zum Vorentwurf des Bebauungsplans auf Grundlage dieses Konzepts ist daher nicht erforderlich. Ich empfehle, den Verordnungsgeber bei weiteren Planungen oder Ideen frühzeitig zu beteiligen, um flächenschutzrechtliche Belange entsprechend berücksichtigen zu können. […]"

Eine flächenschutzrechtliche Prüfung (2018) im Zusammenhang mit der Umweltprüfung der 8. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 55/14 „Garzauer Straße“ hat ergeben, dass die Planungen mit den Schutzzielen des LSG vereinbar sind.
Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Garzauer Straße/ Altlandsberger Chaussee kann nur rechtswirksam werden, wenn – aufgrund der Lage des Plangebiets im LSG- eine Zustimmung im Rahmen der flächenschutzrechtlichen Prüfung durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) erteilt wird.

5.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

5.5.1. Schutzgut Mensch

Die Umwandlung einer großen Sondergebietsfläche in Wald bedeutet vor allem Erhalt und Gewinn von Flächen, die der Erholung dienen. Eine in der Vergangenheit eingezäunte Waldfläche wird Anwohnern und Gästen der Stadt zugänglich gemacht.

Vor allem der südliche, zur Garzauer Straße gelegene Teil des Plangebietes zeichnet sich derzeit durch ein gewerbe-typisches Erscheinungsbild aus. Mit der Entwicklung des Gebietes zum lebendigen Mischgebiet und der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes wird die Maßnahme eine Aufwertung auch der benachbarten bestehenden Wohngebiete darstellen.

Konflikte, die aus den Nutzungen Wohnen und eingeschränktes Gewerbe in den Baugebieten im südlichen Teil des Plangebietes hervorgehen können, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 55/14, Garzauer Str. für die betreffenden Bereiche genauer untersucht. Hierzu wird ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den B-Plan eingearbeitet werden.

Da der zentral in der Waldfläche stehende Funkturm bereits vor der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans errichtet und in Betrieb genommen wurde, sind seine Strahlungsemissionen u.a. nicht Bestandteil der Untersuchung, da hier keine Veränderungen durch das Verfahren herbeigeführt werden.

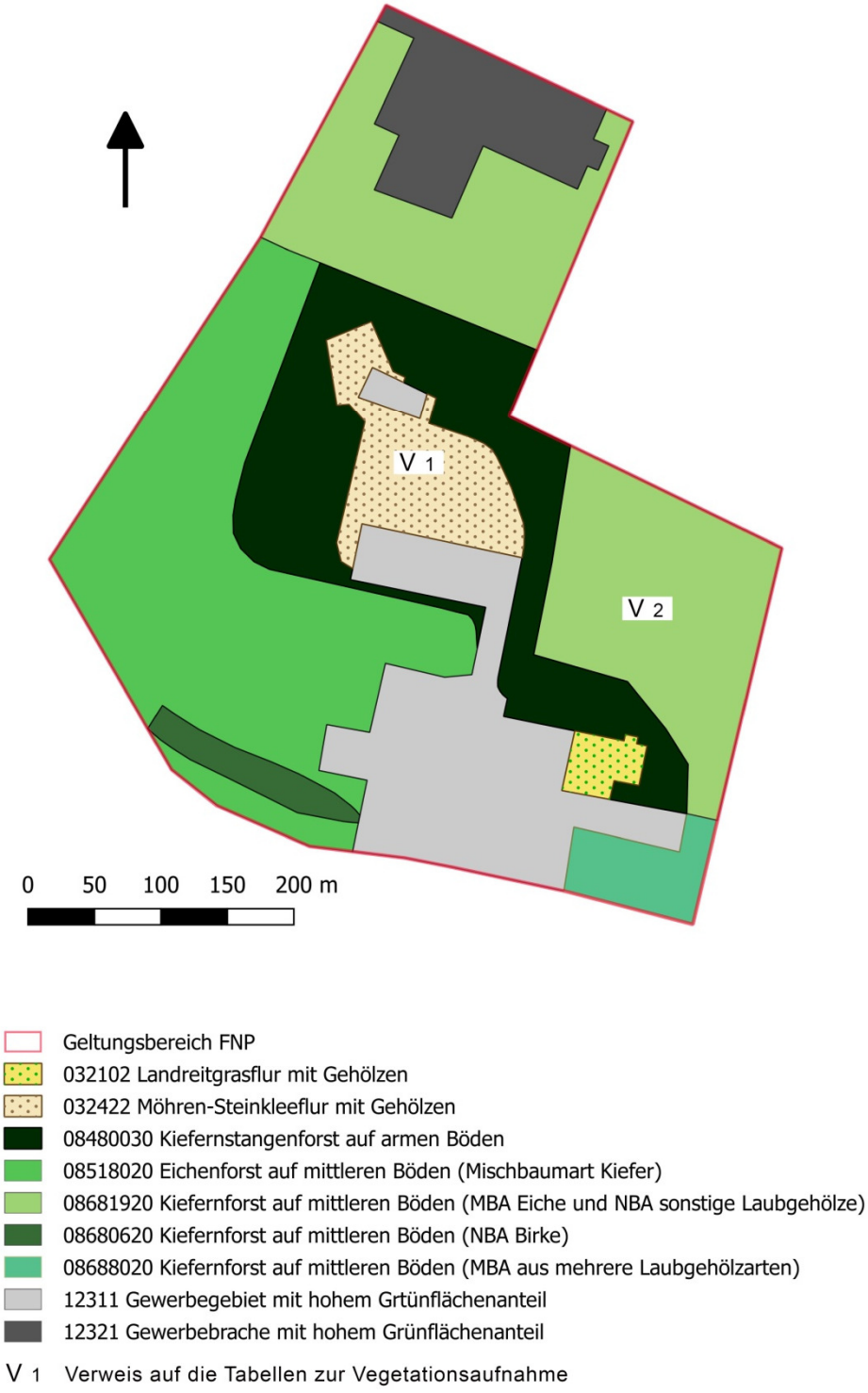
Im Flächennutzungsplan wird jeweils „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO dargestellt. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird damit auf nicht störendes Gewerbe eingeschränkt. Planungsziel ist es damit, Betriebsbereiche im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG auszuschließen. Schwere Unfälle, die auch negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben können, sind damit ausgeschlossen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich.

5.5.2. Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere

Biotope / Pflanzen

Karte 1: Biotope im Plangebiet, Legende



Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Darstellung und Bewertung des aktuellen Biotopbestandes erfolgte auf der Grundlage des Brandenburger Kartierschlüssels (Stand 24.06.2009). Zu allen Biotopen wurden Angaben zur Artenausstattung gemacht, und es wurde nach FFH-Lebensraumtypen und Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten gesucht.

Das im Rahmen dieser Umweltprüfung zu untersuchende Gebiet schließt mehrere, sehr unterschiedliche Biotoptypen ein, die gesondert zu betrachten sind und untersucht wurden.

Zugleich betrifft die vorgesehene Planung die verschiedenen Biotope in Abstufungen von gar nicht bis erheblich, deshalb wird hier im Folgenden unterschieden zwischen bewaldeten und ruderalen Flächen und bebautem Gebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen weist das Plangebiet nicht auf.

Die insgesamt vorgefundenen Biotope entsprechen in ihrer Artenzusammensetzung fast nie den in der Literatur beschriebenen Pflanzengesellschaften. Trotzdem ist eine langsame Tendenz zu standortgerechter Entwicklung, vor allem in den verbliebenen Mischwald-Bereichen, zu erkennen. Insbesondere die großen, seit Jahrzehnten nicht durchforsteten Flächen, die im Rahmen der nachrichtendienstlichen Nutzung wahrscheinlich eine Art Tarnfunktion besaßen (Kiefernforste auf armen und mittleren Böden), sollten sich nach dem Absterben bzw. der Entnahme der alten Kiefern und im Zuge der natürlichen Sukzession wieder als naturnaher Laubmischwald darstellen.

Pflanzenvorkommen in Waldbereichen und auf Ruderalflächen

Für die Biotope 03242x (Möhren-Steinkleefluren; Dauco-Melilotion GÖRS 1966) und 086818 (Kiefernforst mit Mischbaumart: Eiche, Nebenbaumart: sonstige [Berg-Ahorn]) wurden detaillierte Vegetationsaufnahmen gemacht. Diese ergaben folgende Artenzusammensetzungen:

Tabelle 1: Vegetationsaufnahme V 1 / Biotop 03242200
**: vorkommend (indigen oder Archaeophyt) und ungefährdet*

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Status BB/BRD	gesetzlicher Schutz
Achillea millefolium agg.	Gewöhnliche Schafgarbe	*/*	
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	*/*	
Berteroa incana	Graukresse	*/*	
Betula pendula	Hänge-Birke	*/*	
Carex spicata	Stachel-Segge	*/*	
Centaurea cyanus	Kornblume	*/*	
Daucus carota	Wilde Möhre	*/*	
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	*/*	
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	*/*	
Festuca ovina	Schaf-Schwingel	*/*	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Status BB/BRD	gesetzlicher Schutz
Festuca rubra	Rot-Schwingel	*/*	
Galinsoga parviflora	Kleinblütiges Franzosenkraut	*/*	
Geranium pusillum	Zwerg-Storchschnabel	*/*	
Hordeum murinum	Mäuse-Gerste	*/*	
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu	*/*	
Lolium perenne	Englisches Raygras	*/*	
Melilotus albus	Weißer Steinklee	*/*	
Onopordum acanthium	Eselsdistel	*/*	
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	*/*	
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	*/*	
Poa annua	Einjähriges Rispengras	*/*	
Populus alba	Weißpappel	*/*	
Populus tremula	Zitterpappel	*/*	
Prunus serotina	Spätblühende Trauben-Kirsche	*/*	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*/*	
Robinia pseudoacacia	Robinie	*/*	
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose	*/*	
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	*/*	
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	*/*	
Saponaria officinalis	Gewöhnliches Seifenkraut	*/*	
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	*/*	
Stellaria media	Vogelmiere	*/*	
Tanacetum vulgare	Rainfarn	*/*	
Taraxacum agg.	Löwenzahn	*/*	
Trifolium arvense	Hasen-Klee	*/*	
Trifolium repens	Weiß-Klee	*/*	
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze	*/*	

Tabelle 2: Vegetationsaufnahme V 2 / Biotop 08681800

3: gefährdet, 4: potentiell gefährdet (nur bei Roten Listen der Länder; soll künftig durch R ersetzt werden)

**: vorkommend (indigen oder Archaeophyt) und ungefährdet*

+: Besonders geschützte Arten nach § 1 Satz 1 BArtSchV

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Status BB/BRD	gesetzlicher Schutz
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*/*	-
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	*/*	-
Athyrium filix-femina	Gemeiner Frauenfarn	*/*	-
Avena sativa	Saathafer	*/*	-
Betula pendula	Gemeine Birke	*/*	-
Brachypodium sylvaticum	Wald-Zwenke	*/*	-
Bromus sterilis	Taube Trespe	*/*	-
Calamagrostis epigejos	Land-Reitgras	*/*	-
Caragana arborescens	Gemeiner Erbsenstrauch	*/*	-
Carpinus betulus	Hainbuche	*/*	-
Chaerophyllum temulum	Hecken-Kälberkropf	*/*	-
Convallaria majalis	Maiglöckchen	*/*	-
Corylus avellana	Gemeine Hasel	*/*	-
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele	*/*	-
Dryopteris carthusiana	Dorniger Wurmfarrn	*/*	-
Dryopteris filix-mas	Gemeiner Wurmfarn	*/*	-
Epipactis helleborine	Breitblättriger Sitter	*/*	-
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	*/*	-
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*/*	-
Festuca rubra	Rot-Schwingel	*/*	-
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	*/*	-
Geranium molle	Weicher Storchschnabel	*/*	-
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	*/*	-
Hedera helix	Gemeiner Efeu	*/*	-
Ilex aquifolium	Stechpalme	4/*	+
Impatiens parviflora	Kleinblütiges Springkraut	*/*	-
Lamium album	Weiße Taubnessel	*/*	-
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	*/*	-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Status BB/BRD	gesetzlicher Schutz
Luzula pilosa	Haar-Hainbinse	*/*	-
Moehringia trinervia	Dreinervige Nabelmiere	*/*	-
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	*/*	-
Poa annua	Einjähriges Rispengras	*/*	-
Poa nemoralis	Hain-Rispengras	*/*	-
Populus tremula	Zitterpappel	*/*	-
Prunus serotina	Spätblühende Trauben-Klrsche	*/*	-
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*/*	-
Quercus rubra	Rot-Eiche	*/*	-
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	*/*	-
Robinia pseudoacacia	Robinie	*/*	-
Rubus idaeus	Himbeere	*/*	-
Salix alba	Silberweide	*/*	-
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	*/*	-
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	*/*	-
Sorbus aucuparia	Eberesche	*/*	-
Stellaria holostea	Große Sternmiere	*/*	-
Tilia cordata	Winter-Linde	*/*	-
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	3/*	-
Urtica dioica	Große Brennessel	*/*	-
Vaccinium myrtillus	Blaubeere	*/*	-

Die Aufnahme ergab das Vorkommen von zwei im Land Brandenburg geschützten Arten:

Ulmus laevis (Flatterulme) [Schutzgruppe 3] sowie Ilex aquifoliom (Stechpalme) [Schutzgruppe 4]. Die aufgenommenen Vorkommen der Stechpalme haben sich naturverjüngt, möglicherweise aus ehemals angepflanzten Beständen. Die offensichtlich willkürliche Verteilung spricht aber für eine natürliche Ausbreitung der Population.

Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Biotope

Wälder und Forsten

- Das Gebiet ist maßgeblich kartiert als Nadel-Laub-Mischforste frischer Standorte. Reine Kiefernforste werden partiell vorgefunden vor allem als Folge der Wiederaufforstung nach Kahlschlägen im Zuge der historischen Baumaßnahmen.
- Die Waldfläche wird durch die Maßnahme gesichert, Lücken im nördlichen sowie im süd-westlichen Bereich des historischen Strausberger Stadtforstes werden geschlossen.
- **Die Darstellung nach Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den vorhandenen Gegebenheiten und hat somit keine negativen Auswirkungen auf die betroffenen Waldgebiete.**

Ruderalflächen

- Hierbei handelt es sich um besonders stark überformte freie Flächen inmitten der Waldbereiche. Zum einen ist dies der Bereich um und auf dem ehemaligen Schutzbunker und seinen Nebengebäuden sowie die teilbefestigte Fläche, auf der laut historischer Recherche drei bereits abgetragene Raumzellengebäude platziert waren, deren Fundamente allerdings im Erdreich verblieben sind.
- Reste einer Kläranlage befinden sich im südwestlichen Bereich des Geländes. Hierbei handelt es sich um mehrere ehemalige Becken zur Versickerung von Grauwasser. Hier befindet sich bereits ein Teil im Vorwaldstadium. Wie bereits im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung vom "Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft" angemerkt, ist es auch hier sinnvoll, durch Naturverjüngung den Waldverbund zu schließen. Dieser Hinweis fand Eingang in die Planung.
- **Die Ausweisung der Ruderalflächen als Waldflächen entspricht der natürlichen Entwicklung der Bereiche, und die Flächennutzungsplanung stellt keine Beeinträchtigung dar.**

Bebaute Gebiete

- Das im Süden des Geltungsbereichs liegende bebaute Gebiet enthält vor allem bereits erschlossene Flächen, das heißt Bestandsgebäude, versiegelte Nebenflächen und mehr oder weniger gärtnerisch angelegten Grünflächen. Lediglich in den äußeren Bereichen befinden sich wertvollere Mischwaldareale, die allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und sich daher nicht innerhalb festgesetzter Baugrenzen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen weist dieser Bereich des Plangebiets nicht auf.
- Die Bauleitplanung (B-Plan) sieht vor, dass die vorhandenen baulichen Anlagen mit weiteren Gebäuden ergänzt wird.
- Dadurch ergibt die Planung im Falle der maximal vorgesehenen Versiegelung eine negative Bilanz von 2.895 m². Diese Eingriffe müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 55/14 ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich kann mittels Entsiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung erfolgen und begünstigt die Schließung von vorhandenen Waldflächen.

- Im Zentrum des Geländes befindet sich ein Funkturm mit zwei Multifunktionskabinen, der weiterhin im Eigentum der Deutschen Telekom AG verbleibt. Das Grundstück ist von den Veränderungen dieses Planverfahrens nicht betroffen (TK) und von daher nicht Bestandteil dieser Umweltprüfung.
- **Die Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen zu einem sinnvoll nutzbaren Quartier stellt nach entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigung dar.**

Tiere

Zoologische Begehungen des Plangebiets sowie Vorgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde haben folgende untersuchungsrelevante Gruppen ergeben, die im Rahmen dieses Umweltberichts untersucht wurden: Avifauna (Vögel), Herpetofauna (Reptilien und Amphibien) sowie in der Klasse der Säugetiere die Fledermäuse.

Avifauna

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

- Erfassungsmethodik:
  - Zur Feststellung der Brutvögel des Gebietes wurde 2015 eine Revierkartierung nach der Methode von Südbeck et al. (2005) durchgeführt. Hierfür wurde die Fläche in 6 Morgenbegehungen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Juli ab Sonnenaufgang untersucht. Zur Überprüfung eines eventuellen Eulenvorkommens fanden zusätzlich 3 Nachtbegehungen statt. Ziel der Kartierungen war die Feststellung sämtlicher vorhandener Brutvogelarten des Gebietes. Die Erfassung erfolgte über das Verhören der artspezifischen Lautäußerungen bzw. über Sichtbeobachtungen, bei den relevante Arten Eulen, Spechte, Heidelerchen wurden zur Erfassung Klangattrappen eingesetzt.
  - Eine Vogelart wurde dann als Brutvogel eingestuft, wenn die Art mit Brutverdacht oder Brutnachweis nach der Methode von Südbeck et al. (2005) gewertet werden konnte. Hierbei ist in den meisten Fällen eine zweimalige Feststellung von Revier anzeigendem Verhalten wie z.B. Gesang oder Territorialkampf nötig. Ein direkter Brutnachweis liegt z. B. schon durch die einmalige Beobachtung von Nestbau, futtertragenden Altvögeln oder bettelnden Jungvögeln vor.
- Ergebnisse:
  - Im Untersuchungsgebiet wurden 32 Brutvogelarten in insgesamt 74 Brutpaaren festgestellt (s. Tabelle 3 folgend).

Tabelle 3: Auflistung aller im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten unter Angabe der bundes- und landesweiten Gefährdung nach den Roten Listen BB (Brandenburg nach RYSLAVY et al. 2008), BRD (Bundesrepublik Deutschland nach SÜDBECK et al. 2007), sowie zur VRL (Auflistung im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie)
1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, leer = nicht gefährdet

Artname (dt.)	Artname (wiss.)	Anzahl Brutpaare	RL BB	RL BRD	Anh. I VRL
Amsel	*Turdus merula*	5			
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*	6			
Buchfink	*Fringilla coelebs*	4			
Buntspecht	*Dendrocopos major*	4			
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	1			
Feldsperling	*Passer montanus*	1	V	V	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	2			
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	2			
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	2	V	V	
Haubenmeise	*Lophophanes cristatus*	2			
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	1			
Haussperling	*Passer domesticus*	1		V	
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	2			
Kleiber	*Sitta europaea*	4			
Kohlmeise	*Parus major*	5			
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	3			
Ringeltaube	*Columba palumbus*	1			
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	5			
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	1			
Singdrossel	*Turdus philomelos*	3			
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapillus*	1			
Star	*Sturnus vulgaris*	2		3	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	1			
Sumpfmeise	*Poecile palustris*	1			
Tannenmeise	*Periparus ater*	1			
Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	1		3	

Artname (dt.)	Artname (wiss.)	Anzahl Brutpaare	RL BB	RL BRD	Anh. I VRL
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	2			
Waldbaumläufer	*Certhia familiaris*	1			
Waldlaubsänger	*Phylloscopus sibilatrix*	3			
Weidenmeise	*Poecile montana*	1			
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	3			
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	2			

Das nachgewiesene Artenspektrum der Brutvögel ist typisch für strukturreichen Mischwald mit hohem Totholzanteil. In diesem Lebensraum kommt auch der Großteil der festgestellten Arten vor. Die Kiefernforste sind dagegen wenig strukturiert und von nur geringer Bedeutung als Brutplatz. Als einzige vorgefundene Art bewohnt die Haubenmeise (Lophophanes cristatus) diese Flächen. Auch in den bebauten Bereichen konnte nur eine geringe Zahl an Arten festgestellt werden, dies sind Haussperling (Passer domesticus), Feldsperling (Passer montanus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) und Star (Sturnus vulgaris) mit jeweils einem Brutpaar. Auch dieser Lebensraum ist somit von geringer Bedeutung für die Vogelwelt.

Von allen vorgefundenen Brutvogelarten gilt fast keine als bundes- oder landesweit gefährdet, es stehen 3 Arten auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands sowie ebenfalls 2 Arten auf der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburgs. Zwei Arten der Roten Liste Deutschlands wurden als gefährdet eingestuft. Keine der Arten ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie der EU gelistet. Es sind lokal sowie in Brandenburg weit verbreitete und ubiquitäre Arten. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Lebensraumveränderungen sowie visuellen und akustischen Störungen kann als gering bewertet werden.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil eines Waldkauz-Revieres (Asio otus), der Brutplatz dieser Art ist außerhalb des Untersuchungsgebietes, vermutlich weiter im Osten. Auch die Arten Schwarzspecht (Dryocopus martius) und Kolkrabe (Corvus corax) sind als unregelmäßige Nahrungsgäste angetroffen worden, eine Brut fand auf der Fläche ebenfalls nicht statt.

Eine eigene Avizönose des Offenlandes existiert im Untersuchungsgebiet nicht. Typische Arten dieses Habitats wie z. B. Dorngrasmücke, Goldammer, Heidelerche etc. kommen nicht vor. Vermutlich sind die Offenlandbereiche des Gebietes zu kleinräumig und zu stark verbuscht, um diesen spezialisierten Arten einen Lebensraum zu bieten.

Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen - wesentliche Wirkungen des Vorhabens auf die Avifauna

- Waldbereiche
  - Bei sämtlichen im Wald festgestellten Brutvögeln handelt es sich um häufige und störungstolerante Arten. Eine erhöhte Störkulisse durch den zu erwartenden Besucherverkehr durch die Öffnung der Zäune wird mit hoher Wahrscheinlichkeit von den hier festgestellten Arten toleriert.
  - Nach BNatSchG § 44 (1), FFH-Richtlinie, Art. 12-13 und Art. 5 der europäischen Vogelschutzrichtlinie ist es u. a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im vorliegenden Fall wären Bauarbeiten nur zwischen Anfang September bis Anfang März möglich.
- Siedlungsbereiche
  - Sämtliche Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen finden ausschließlich im und um die bereits bebauten Bereiche statt. Die hier vorgefundenen Arten sind durch die Baumaßnahmen nicht vom Verlust ihrer Reviere betroffen. Nach Vollendung der Baumaßnahmen kann das Gelände durchaus als avifaunistisch aufgewertet betrachtet werden, durch die Neuanlage der geplanten Gebäude ist eine Erhöhung der Strukturvielfalt zu erwarten.
- Offenland
  - Wie im Ergebnisteil erwähnt, existiert im Planungsraum keine Brutvogelgemeinschaft des Offenlandes.
- Zusammenfassung
  - **Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt sind nicht anzunehmen. Es ist kein Verlust von Lebensstätten der vorhandenen Vogelarten zu erwarten.**
  - Es findet in allen Planungen eine Erhöhung der ökologischen Strukturvielfalt bei vermutlich nur mäßiger Steigerung der Störungen statt. Daher sind durchaus auch positive Auswirkungen der im Untersuchungsraum geplanten Maßnahmen auf die Vogelwelt zu erwarten.
  - Gegenüber der Null-Variante (Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung) ist eine Aufwertung des Planungsraumes hinsichtlich betroffener Lebensräume einheimischer Vögel möglich. Es sind somit keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Erhalt der Lebensraumfunktionen von Brutvögeln nötig.

Herpetologische Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden die planungsrelevanten Artengruppen Reptilien und Amphibien untersucht. Bei den Begehungen auf dem Bebauungsplangebiet wurden 2 Reptilienarten (Blindschleiche und Zauneidechse) sowie eine Amphibienart (Erdkröte) festgestellt. Während von den Arten Blindschleiche und Erdkröte nur jeweils ein Tier aufgenommen werden konnte, wurden mehrere Individuen der Zauneidechse festgestellt.

- Erdkröte
  - Es wurde nur ein Nachweis der Erdkröte auf der Vorhabensfläche erbracht. Die Realisierung des Vorhabens wird keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Population haben.
- Zauneidechse
  - Während der 6 Begehungen 2015 wurden 39 Individuen der Zauneidechse erfasst. Im Jahr 2018 wurde mit der UNB eine erneute Kartierung der Zauneidechsenpopulation innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches beschlossen. Während der drei Begehungen 2018 wurden 72 Individuen der Zauneidechse erfasst. Der Vorkommensschwerpunkt lag 2018 am Waldrand an der nördlichen Plangebietsgrenze. Es besteht die Möglichkeit, dass im Zuge der Baufeldfreimachung in einem Teilbereich der Bauflächen Individuen der Zauneidechse getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und die Zauneidechsenpopulation erheblich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus kommt es durch die Baufeldfreimachung zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechse (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- Blindschleiche
  - Ein Exemplar der Blindschleiche wurde auf der Vorhabenfläche nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Kompensationsmaßnahmen (CEF) für die vorkommenden Zauneidechsen das Blindschleichenindividuum mit auf die Ersatzfläche umgesiedelt werden kann. Somit tritt kein Verbotstatbestand ein.
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Zauneidechse (Lacerta agilis)
  - Die Zauneidechse gehört in Deutschland zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG (Arten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind). Nach den Roten Listen wird sie in Brandenburg als gefährdet eingestuft (Kühnel et al. 2003); deutschlandweit gilt sie als Art der Vorwarnliste (Kühnel et al. 2009).
  - Während der sechs Begehungen im Frühjahr und Sommer 2015 wurden 39 Individuen der Zauneidechse (Lacerta agilis) erfasst. Während der drei Begehungen im Frühjahr und Sommer 2018 wurden 72 Individuen erfasst.
  - Aufgrund der Vegetationsstruktur und der großflächigen Versiegelung stellt das Vorhabengebiet zwar einen Zauneidechsenlebensraum dar, dieser hat aufgrund seiner Isolation und Struktur jedoch nur eine geringe bis mittlere Habitatqualität. Während der Begehungen 2015 wurde der Großteil (37 Individuen) der erfassten Tiere im südlichen Teil der Vorhabenfläche angetroffen (s. Abbildung 1, gelbes Polygon). Lediglich zwei Tiere wurden nördlich davon, in der Nähe bzw. auf dem unterirdischen Bunkerkomplex aufgenommen. Dagegen wurden während der Begehungen 2018 die Tiere besonders im östlichen und südlichen Teil des B-Plangebiets sowie im nördlichen Bereich nahe des Waldrandes nachgewiesen.

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan 55/14) wird eine artenschutzrechtliche Bewertung des Sachverhaltes sowie eine fachliche Herleitung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen bzw. notwendiger vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erarbeitet, um ein Eintreten der oben genannten Verbotstatbestände zu vermeiden.
- **Daraus ergibt sich, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 vor der Baufeldfreimachungen eine CEF Maßnahme zwingend erforderlich wird.**

Im Nahbereich wurden mögliche Standorte, die eine Eignung zur Aufnahme weiterer Individuen aufweisen, untersucht und geprüft. Es zeigt sich, dass geeignete Habitatflächen in die Waldrandgestaltung im Zuge des B-Plans Nr. 55/14 integrierte werden können. Die vorgesehenen CEF-Flächen werden für die geschätzte Populationsgröße von 300 Individuen ausreichend groß geplant. Diese Fläche wird im Rahmen der des B-Plans 55/14 als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Die habitatgerechte Ausgestaltung der CEF-Fläche und Festlegungen zu Umsiedlung und Monitoring/Erfolgskontrolle werden im B-Planverfahren beschrieben und festgelegt.

Fledermäuse

- Rechtliche Grundlagen des Schutzes der Fledermäuse und ihrer Lebensstätten
  - Alle Fledermausarten sind in Deutschland nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (§ 1 Satz 1 BartSchV) besonders geschützt.
  - Der Lebensraum der Fledermäuse lässt sich in Quartiere, Jagdgebiete und Flugkorridore unterteilen. Quartiere werden unterschieden in Sommer-, Wochenstuben-, Zwischen- und Winterquartiere.
  - Bei Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG ist eine erhebliche Betroffenheit von Fledermäusen zu prüfen und nötigenfalls zu kompensieren. Dabei bezieht sich der Schutz, neben den Tieren selbst, auf alle außerhalb wie auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Aufenthaltsorte dieser Tiere, also ihre Sommer- und Winterquartiere, die Paarungsquartiere sowie temporär während der Wanderflüge genutzte Aufenthaltsorte. Auch die Jagdhabitate und Flugkorridore der Fledermäuse unterliegen dem gesetzlichen Schutz.
- Fledermäuse im Planungsgebiet
  - Bei Begehungen (Januar/Februar 2015) derjenigen Bauwerke, die potenziell geeignete Fledermaus-Winterquartiere darstellen, wurden zwei Arten der Gattung Chiroptera vorgefunden.
  - In den Reinwassertanks unterhalb des ehemaligen Schieberhauses wurde ein beringtes Exemplar der Spezies Myotis myotis (Großes Mausohr), sowie zwei Exemplare der Spezies Plecotus auritus (Braunes Langohr) vorgefunden.

Tabelle 4: Artenliste der im Plangebiet vorgefundenen Fledermäuse mit Angabe des Schutzstatus (RL BRB nach Dolch et al., 1992 und RL BRD nach Meinig et al., 2008, FFH)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste BRB	Rote Liste BRD	Anhang FFH
Myotis myotis	Großes Mausohr	1	3	II & IV
Plecotus auritus	Braunes Langohr	3	V	IV

Kategorien Rote Liste:
1 - vom Aussterben bedroht,
3 - gefährdet,
V - Vorwarnliste

Anhang II ist die Sammlung der Tier- und Pflanzenarten, für die Schutzgebiete im NATURA 2000-Netz eingerichtet werden müssen.
Anhang IV ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind. Weil die Gefahr besteht, dass die Vorkommen dieser Arten für immer verloren gehen, dürfen ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Dieser Artenschutz gilt nicht nur in dem Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern in ganz Europa. Das bedeutet, dass dort strenge Vorgaben beachtet werden müssen, auch wenn es sich nicht um ein Schutzgebiet handelt.

  - Bei weiteren Untersuchungen der Reinwassertanks in den Monaten April bis Oktober 2015 konnte indes weder eine Nutzung als Sommerquartier noch als Wochenstube festgestellt werden.
  - Die Eignung als Jagdrevier kann für das Gebiet des Bebauungsplanes als gering eingeschätzt werden, da bereits die Bestandslage einen hohen Störfaktor menschlicher Aktivitäten aufweist.
  - Von hoher Eignung als Sommerhabitat ist die mit Mischbeständen aller Altersklassen bestockte Waldfläche. Diese nimmt ca. 19 ha des Plangebiets ein und zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen hohen Anteil von Altbäumen und Totholz aus.
  - Die in hoher Dichte vorgefundenen Baumhöhlen machen das Vorkommen weiterer Fledermäuse in diesen Bereichen sehr wahrscheinlich.
  - Die dauerhafte Sicherung der Waldfläche durch die Änderung im Flächennutzungsplan sichert hier die Lebensraumqualität.
  - Die Offenland- bzw. Gewerbezonen eignen sich nur bedingt als Jagdreviere, da bereits im Ist-Zustand ein hoher Störfaktor durch menschliche Aktivitäten gegeben ist. Hier ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.
- Vermeidung von Habitatverlust und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
  - Da die Reinwassertanks, in denen die winterruhenden Fledermäuse gefunden wurden, erhalten bleiben, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und des Art. 12 FFH-Richtlinie nicht verletzt werden. Diese verbieten eine Beschädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (alle heimischen Fledermäuse). Die Sicherung des Quartiers (und der Einflugöffnung) kann durch eine Erhaltungsfestsetzung im B-Plan Nr. 55/14 erfolgen.

5.5.3. Schutzgut Boden

Geologische und hydrogeologische Situation

Das betroffene Gebiet ist naturräumlich in seen- und waldreiche Landschaften gegliedert. Landschaftsprägend sind zwei westlich der Stadt Strausberg verlaufende eiszeitliche Rinnen, die heute von Süd nach Nord verlaufende Seenketten bilden. Der Untergrund wird aus Geschiebemergel und -lehm der Weichselkaltzeit gebildet, die z.T. lückenhaft durch Geschiebedecksande überlagert sind.

Benachbarte Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet". Benachbart sind folgende Schutzgebiete:

- Richtung Osten, ca. 1 km entfernt: Wasserschutzgebiet Strausberg
- Richtung Norden, ca. 1,5 km entfernt: Wasserschutzgebiet "Strausberg Bötzsee"
- Richtung Südwest, ca. 1,5 km entfernt: Wasserschutzgebiet "Eggersdorf"
- Richtung Osten, ca. 1 km entfernt: Naturschutzgebiet "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimer Hänge"
- Richtung Westen, ca. 2 km entfernt: Naturschutzgebiet "Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch"

Rechtliche Grundlagen Bodenveränderungen

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Boden im Sinne des § 2 BBodSchG ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.
Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
   b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser - und Nährstoffkreisläufen,
   c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerstätte,
   b) Fläche für Siedlung und Erholung,
   c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,

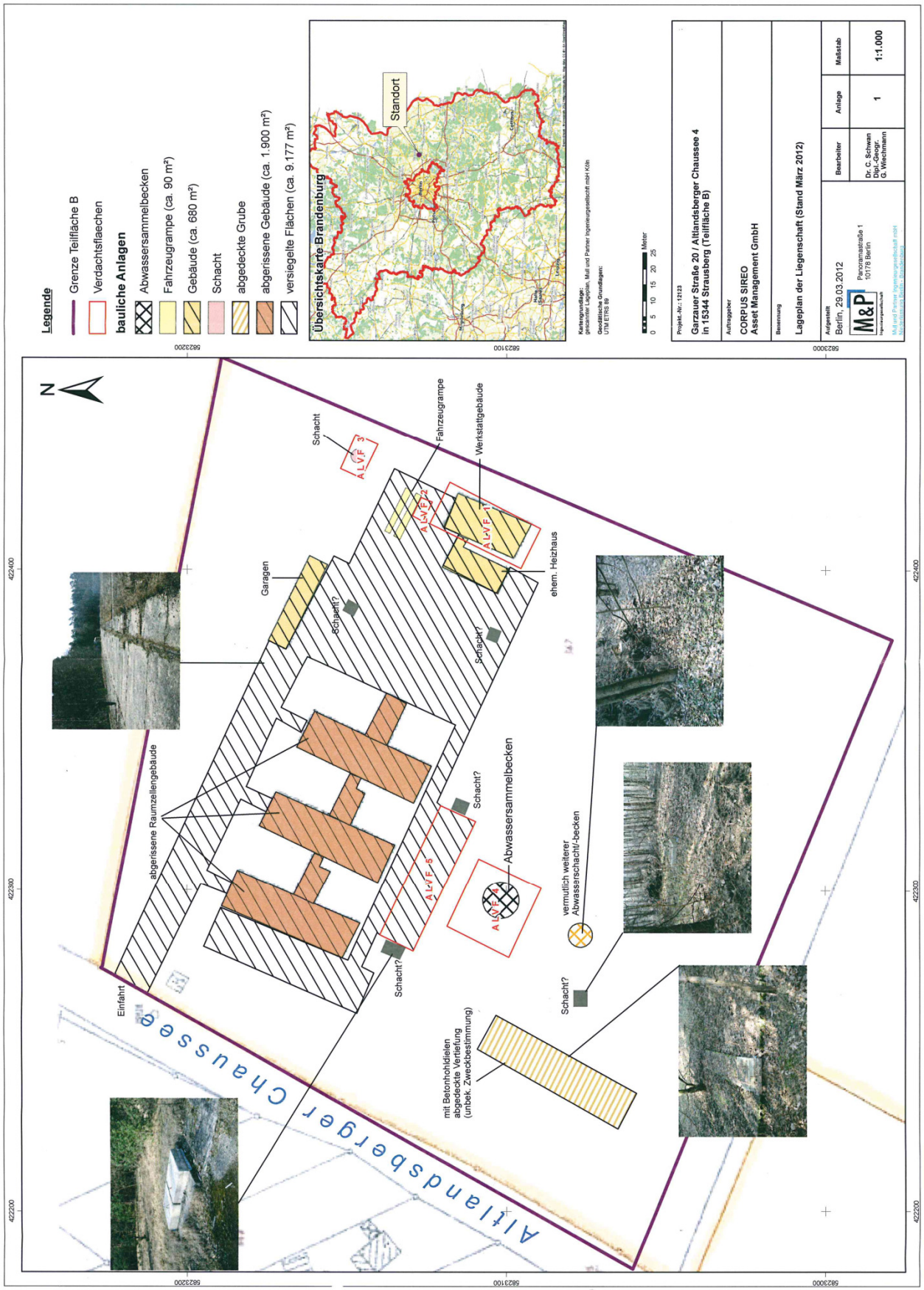
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Aktuelle Situation und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

- Große Teile des Plangebietes sind ab 1974 sehr stark überformt worden.
- Auch in den Waldbereichen sind die Böden durch die erheblichen Baumaßnahmen der fernmeldetechnischen Anlagen stark verdichtet und überformt. Hier hat die Nichtnutzung der Kulturlandschaft in den letzten ca. 25 Jahren teilweise eine fortschreitende Erholung ermöglicht. Weitere Entsiegelungen und Waldumbaumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Kiefernstangenwälder, können hier für eine notwendige Lockerung des Bodens und für den Aufbau eines Waldbodens sorgen.
- Im Bereich der dargestellten Baugebiete sind die Böden zum größten Teil versiegelt oder durch Ablagerungen und Bearbeitung beeinträchtigt. Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt hier im Bestand ca. 44 %. Natürliche Oberbodenbildungen kommen zwar auch in den als Grünflächen genutzten Bereichen nicht mehr vor, die übrigen Funktionen des Bodens im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind jedoch noch vorhanden.
- Bei Umsetzung der Planung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Boden kommen. Dieser Bodeneingriff wird im Zuge des B-Planes durch Entsiegelung und Aufwertung von Bodenfunktionen ausgeglichen. Deswegen werden auf Ebene des Bebauungsplans zwei versiegelte Flächen innerhalb der Waldflächen des Plangebiets als Ersatzflächen für Entsiegelungsmaßnahmen zugeordnet. Die Entsiegelung und sukzessive Waldentwicklung auf diesen Flächen wird die Funktionen eines geschlossenen Waldgebietes befördern und dessen Biotop- bzw. Habitatqualität erhöhen.
- Ein vom Vorbesitzer Deutsche Telekom AG nicht zu Ende geführtes Verfahren zur Untersuchung einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich einer ehemaligen Kläranlage sowie teilweise zurückgebauter Raumzellengebäude führt zur Ausweisung einer Altlastenverdachtsfläche im Norden des Gebietes (siehe Karte 2).
- **Das Vorhaben bedeutet keine Verschlechterung der Situation des Schutzgutes Boden.**

Karte 2: Altlastenverdachtsflächen im nördlichen Geländeteil



5.5.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Umliegende Gewässer und Seen sind > 1 km entfernt und werden somit von den Planungen nicht berührt.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei > 5 m unter der Geländeoberkante. Die hydrogeologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist die oberflächennahe Hydrogeologie als weitgehend unbedeckten Grundwasserleiterkomplex aus. Die Sickerfähigkeit ist aufgrund der Sandböden hoch, das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.

Niederschlagswasser

Durch den Vorbesitzer, die Deutsche Telekom AG, wurde bereits 2009 eine dezentrale Lösung zur Regenwasserbeseitigung auf dem Gelände umgesetzt. So wurde eine unterirdische Rigolenanlage errichtet, die sämtliche auf den bestehenden versiegelten Flächen sowie auf den Dachflächen der Bestandsgebäude anfallenden Niederschläge an Ort und Stelle versickern lässt.

Das Planvorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

5.5.5. Schutzgüter Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima mit subkontinentalem Einfluss. Charakteristisch dafür sind die relativ hohen Temperaturunterschiede von ca. 19 °C im Juli und ca. 0 °C im Januar sowie die geringen Niederschlagsmengen. Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 °C, die mittleren Niederschläge erreichen 603 mm im Jahr.

Die beherrschenden Vegetationsflächen wirken nivellierend auf das Umgebungsklima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft.

Vorbelastungen des Klimas bestehen nicht in nennenswertem Ausmaß.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

5.5.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird beherrscht von großen Laub-Mischwald-Flächen, die es - mit Ausnahme der bebauten Fläche an der südlichen Grenze zur Garzauer Straße - umschließen. Auffällig ist die Erhebung nördlich der Bebauung und die sie umgebende, nahezu rechteckige Fläche, die den Bunker und die ehemalige Bunker-Baustelle abzeichnen. Hier beherrscht die ca. 40 Jahre alte Kiefernaufforstung das Bild, dadurch ist die Bunkerfläche von außen kaum einsehbar.

Im Nordwesten des Plangebiets unterbricht eine versiegelte Fläche, Standort ehemaliger Infrastruktur-Bauten, das Waldgebiet. Im Südwesten durchschneiden derzeit die Rieselbecken einer alten Kläranlage den Waldeindruck.

Die vorliegende Planung schließt das Waldgebiet an diesen Stellen wieder und die menschliche Überprägung des Landschaftsbildes wird reduziert.

Der aus dem Wald ragende bestehende Funkturm im Zentrum des Gebietes ist aufgrund seiner Höhe weithin sichtbar, rechtfertigt aber nicht die Darstellung der Gesamtfläche als Sondergebiet für Telekommunikation. Insofern stellt für das Schutzgut Landschaft die Änderung des FNP mehr Korrektur der Darstellung als tatsächliche Änderung dar.

Der FNP wird dem Landschaftsbild angepasst.
Die baulichen Ergänzungen im Bereich der bereits bebauten Fläche im südlichen Geländeteil, bedeutet aufgrund der Vorprägung keine Veränderung des Landschaftsbildes, im besten Falle werden hier durch maßvolle und naturnahe Architektur Übergangszonen zum Bestand geschaffen, die ein harmonischeres Gesamtbild von der Garzauer Str. aus betrachtet, ergeben können.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering und damit als nicht erheblich bewertet.

5.5.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Auf dem Gelände befindet sich im Wald das Denkmal „Post-Fernmelde-Bunker“. Das zugehörige Tarn- und Verwaltungsaus liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Bunkeranlage und Verwaltungsgebäude unterliegen damit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).
Die restlichen Gebäude an der Garzauer Straße sind nicht in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgeführt.
Weiterhin sind im Planungsgebiet keine Kultur und Bodendenkmäler bekannt.
Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.5.8. Schutzgüter-Wechselwirkungen

Insbesondere die genannten Maßnahmen zur Neuaufforstung und zur Wiederbewaldung lassen eine Anzahl von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erwarten.
Ein Waldumbau im Bereich des jetzigen Kiefernreinbestands zugunsten eines naturnahen Mischwalds könnte die Lebensraumqualität erheblich steigern, die Grundwasserneubildung erhöhen sowie den Erholungswert für den Menschen verbessern.
Gleiches gilt für die Entsiegelung mehrerer Flächen, insbesondere der ausgedehnten Betonfläche im Nordwesten des Geländes.
Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Erfordernisse für Ausgleichsmaßnahmen bzgl. der Zauneidechse, Schutzmaßnahmen für die Fledermauspopulation sowie Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung von Boden ermittelt.
Detaillierungen zu Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen werden im B-Planverfahren im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung vorgenommen.

5.7. Prognose der Umweltauswirkungen

5.7.1. Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der beschriebenen Planung wird die Nachnutzung nicht mehr benötigter gewerblicher Flächen vorbereitet. Dadurch entstehen Nutzfläche und Arbeitsplätze. Die Darstellung von ca. 18 ha Waldfläche sichert den Erhalt und die Weiterentwicklung des Waldcharakters und der Erholungsfunktion der Flächen
Ein brachliegendes Gelände wird mit einem neuen Nutzungskonzept neu geordnet und der Verfall der bestehenden Anlage verhindert.

5.7.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets und seiner Bestandsgebäude sind aus baurechtlicher Perspektive erheblich eingeschränkt, das Gebäude-Ensemble würde aufgegeben werden müssen und verfallen.
Zusätzlich würde die über 18 ha große Waldfläche nicht als „Wald“ gesichert werden, sondern weiterhin als „Fläche für Telekommunikation“ bestehen.

5.8. Darstellung von Alternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen hat nicht stattgefunden, da die vorliegende Planung lediglich ein bestehendes Gelände neu zu ordnen hat.
Alternativen zu einzelnen Bestandteilen der Planung wurden im Planungsprozess diskutiert. Gemessen an der Kompensationsleistung, die in der sukzessiven Wiederherstellung des ca. 18 ha großen, öffentlich begehbaren Waldgebiets für sämtliche Schutzgüter besteht bzw. hergestellt wird, haben sich die Planungen, auch und gerade in ihrer Wechselwirkung, als sinnreich herauskristallisiert.

5.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 einen 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.

6. Verfahren

6.1. Planungsanzeige/ Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die GL hat ihre Zustimmung erteilt. Die Regionale Planungsstelle hat mitgeteilt, dass sich die Planung unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

6.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat mit Beschluss vom 6.11.2014 das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

6.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

6.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

6.5. Trägerbeteiligung

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.

6.6. Erneute Trägerbeteiligung

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.

6.7. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

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.

6.8. Beschluss zur Abwägung und Beschluss zur Feststellungsfassung

In der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Strausberg am 11. April 2019 soll der Beschluss über die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen sowie der Feststellungsbeschluss zur vorliegenden Planfassung gefasst werden.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgesetze

7.1. Flächennutzungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

7.2. Umweltbericht

Avifauna

RYSLAVY, T.; MÄDLOW, W., JURKE, M., 2008: Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17

SÜDBECK, P.; ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (Hrsg.), 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.- Radolfzell. 753 S.

SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (Nationales Gremium Rote Liste Vögel), 2007: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. The Red List of breeding birds of Germany.- 4th edition, 30 November 2007.- Ber. Vogelschutz 44

Herpetologische Fauna

BartSchV 2013: Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. IS. 95) geändert

BLANKE, I. 1999: Erfassung und Lebensweise der Zauneidechse (Lacerta agilis) an Bahnanlagen. – Zeitschrift für Feldherpetologie 6: 147-158.

BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. - Beih. Zeitschr. f. Feldherpetologie 7, Laurenti, 176 S.

BLANKE, I. 2014: Reptilien & Landschaftspflege: Empfehlungen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen

BNATSCHG 2009: Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009; BGBl Jg. 2009 Teil 1 Nr. 51, Bonn 6, August 2009.

EU-KOMMISION 2007: Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG, endgültige Fassung; Februar 2007.

EWG, DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992: Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

KLUGE, E., BLANKE, I., LAUFER, H. & SCHNEEWEIß, N. (2013): Die Zauneidechse und der Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen, die keine sind. Naturschutz und Landschaftsplanung 45 (9): 287-289.

KRAFT, K. (2013): Erfolgskontrolle einer Zauneidechsenumsiedlung in Berlin. Zeitschrift für Feldherpetologie 20: 181-196. Bielefeld (Laurenti).

LANA, LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Oberste Naturschutzbehörde.

RUNGE, H.; SIMON; M. & WIDDIG, T. 2010: Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. Von LOUIS, H. W.; REICH, M.; BERNOTAT, D.; MAYER, F.; DOHM, P.; KOSTERMEYER, H.; SMIT-VIERGUTZ, J. & SZEDER, K.J. - Hannover; Marburg.

THUNHORST, T. 1999: Effizienzkontrolle zur Umsiedlung von Zauneidechsen (Lacerta agilis; L., 1758). - Diplomarbeit Universität Münster; unveröff.

YABLOKOW, A. V.; BARANOV, A. S. & ROZANOV, A. S. 1980: Population structure; geographic variation; and microphylogenesis of the sand lizard (Lacerta agilis). In: HECHT, M. K.; STEERE, W. C. & WALLACE, B. (eds.): Evolutionary Biology, New York, Plenum Press, 12: 91-127.

Fledermäuse

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) und Anlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I S. 95)

MEINIG, H, P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands, Bearbeitungsstand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt H. 70: 115-153

National Report on Bat Conservation in the Federal Republic of Germany 2010-2013. Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety (BMUB) 2014

PETERMANN, R. (Bearb.) (2011): Fledermausschutz in Europa II. BfN-Scripten 296

PETERSEN,B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd. 2 - Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2:1-693

SCHAEFER, M. (2009): Brohmer – Fauna von Deutschland: Ein Bestimmungsbuch unserer heimischen Tierwelt. 23. Auflage. Quelle & Meyer Verlag

Schutzgut Geomorphologie / Boden

MULL UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Widdersdorfer Str. 190, 50825 Köln:
Garzauer Straße 20 / Altlandsberger Chaussee 4 / Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU)
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Martin Löhr. Köln, 2009.