

Stadt Strausberg



Begründung zur 11. Änderung (Ergänzung) des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Strausberg

Für den Änderungsbereich östlich der Straße Am Kieferngrund

Aufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“

Entwurf

Stand: 24. September 2025

Auftraggeberin:

SWG Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kastanienallee 40, 15344 Strausberg

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin | www.pfe-berlin.de



Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin | www.buero-wallmann.de



Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	5
1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
2. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
II. AUSGANGSSITUATION	7
1. Bebauung und Nutzung	7
2. Verkehrliche Einbindung	7
2.1 Motorisierter Individualverkehr	7
2.2 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.3 Rad- und Fußverkehr.....	8
3. Technische Ver- und Entsorgung	9
3.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	9
3.2 Strom.....	9
3.3 Fernwärme.....	9
3.4 Gas.....	10
3.5 Telekommunikation	10
4. Natur, Landschaft und Umwelt.....	10
5. Bodenverhältnisse und Altlasten	10
6. Wasser.....	10
7. Denkmalschutz.....	10
8. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten	10
III. PLANUNGSBINDUNGEN	11
1. Landes- und Regionalplanung.....	11
1.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007.....	11
1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR	11
1.3 Regionalpläne.....	11
2. Bundesraumordnung	12
3. Flächennutzungsplan	12
4. Landschaftsplanung	14
IV. PLANINHALT	15
V. UMWELTBERICHT.....	16
1. Einleitung	16

2. Inhalt und Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans	16
2.1 Umwelt- und Fachplanungsrecht.....	16
3. Grundlagen der Umweltprüfung.....	20
3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden	21
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials	21
4. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	21
4.1 Naturräumliche Gliederung	22
4.2 Tiere.....	22
4.3 Pflanzen und Biotope	23
4.4 Boden / Fläche.....	23
4.5 Wasser.....	24
4.6 Klima / Luft	24
4.7 Orts- und Landschaftsbild	25
4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
4.9 Mensch	26
4.10 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	26
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung	27
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	27
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
9. Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung.....	28
10. Maßnahmen der Umweltüberwachung.....	28
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
2. Verkehrliche Auswirkungen	30
3. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen	30
4. Auswirkungen auf die Umwelt	30
5. Kosten und Finanzierung.....	31
VII. VERFAHREN	32
1. Aufstellungsbeschluss	32

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN 36

I. EINFÜHRUNG

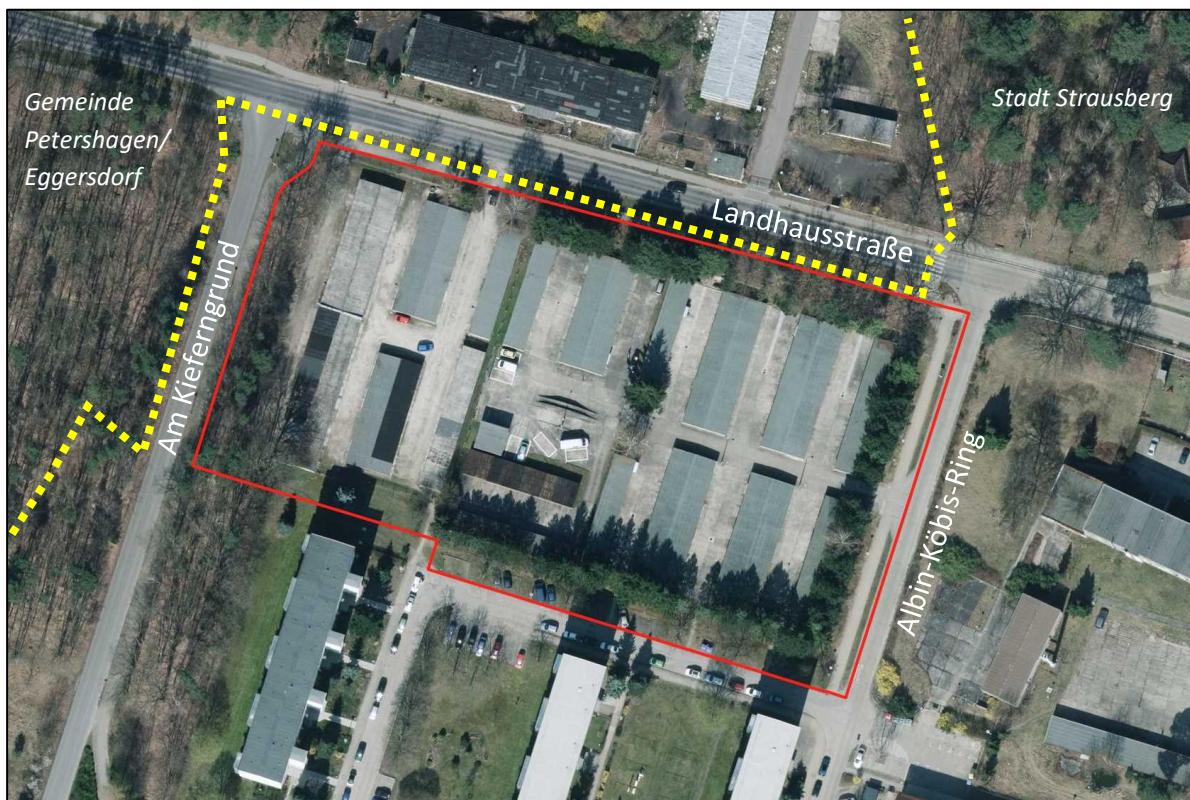
1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Ergänzung zur Anpassung an die geänderte Gemeindegrenze und steht im Zusammenhang mit dem Planungsziel zur Entwicklung eines Wohnquartiers am Kieferngrund. Hierbei bildet der im Aufstellungsbeschluss BV-SVV-2024/0038 des Bebauungsplanes Nr. 70/24 dargestellte Geltungsbereich, die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Größe des Änderungsbereiches von ca. 1,5 ha ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“. Der Änderungsbereich befindet sich an der westlichen Stadtgrenze sowie Gemeindegrenze zu Petershagen/ Eggersdorf.

Das Plangebiet liegt in Brandenburg im Landkreis Märkisch-Oderland. Im Stadtgebiet Strausberg ist das Plangebiet im südwestlich gelegenen Stadtteil Vorstadt verortet. Die Landhausstraße begrenzt das Plangebiet im Norden. Das Straßenflurstück liegt in der amtsfreien Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Die Gemeindegrenze erstreckt sich direkt nördlich des Plangebietes sowie westlich der Straße Am Kieferngrund. Der östlich angrenzende Albin-Köbis-Ring liegt bis zur Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs. Im Süden begrenzt der fortlaufende Albin-Köbis-Ring das Plangebiet.

Abbildung 1: Lageplan Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung (Ergänzung)



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung
PFE

2. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarfs¹ beabsichtigt die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH den in der DDR-Zeit errichteten Garagenstandort an der Landhausstraße als Wohnbaufläche in der Vorstadt zu entwickeln. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde durch die Eigentümerin Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) die Entwicklung des westlichen, bereits abgebrochenen Garagenareals vorbereitet. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Strausberg ist im Rahmen des Bauleitverfahrens der gesamte Garagenstandort in die Planung zugunsten eines städtebaulichen Zusammenhangs einzubeziehen. Der damit hinzugekommene östlichen Bauabschnitt bildet mittel- bis langfristige Entwicklungsflächen, sie können abschnittsweise bei künftigen Wohnungsbedarf realisiert werden.

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich ist nördlich eines bestehenden Wohngebietes verortet, der sich ebenfalls im Eigentum der SWG befindet. Da das gebietstypische Maß der baulichen Nutzung durch die Planung überschritten wird, bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung um weiteren Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von unerschlossenen Außenbereichsflächen eingeräumt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine voll erschlossene Fläche, die verkehrlich gut angebunden ist.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ soll die 11. Änderung (Ergänzung) des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Zuge einer Gemarkungskorrektur besteht für die Fläche keine Darstellung im Flächennutzungsplan, sodass mit der angestrebten Änderung die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden soll.

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

II. AUSGANGSSITUATION

1. Bebauung und Nutzung

Aktuell sind die östlichen zwei Drittel des Änderungsbereichs durch einen Garagenhof mit zugehörigen Erschließungswegen bebaut, der u.a. durch das südlich angrenzende Wohngebiet am Albin-Köbis-Ring genutzt wird. Seit der Erbauung in der DDR-Zeit wurden an dem Garagenhof keine Änderungen vorgenommen. Zusätzlich zu den Garagen selbst verfügt der Standort im mittleren Bereich über eine aus Beton gefertigte Inspektionsrampe für Autos. Die Garagen entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards aufgrund der größer werdenden Automodelle und sollen zugunsten von Wohnungsbau abgebrochen werden. Die westlich vorhandenen Garagen wurden bereits Ende 2023 bzw. Anfang 2024 unter Berücksichtigung der arten- und naturschutzrechtlichen Belange abgebrochen.

2. Verkehrliche Einbindung

2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Stadt Strausberg befindet sich ca. 14 km östlich des Berliner Rings, dessen Anschluss über die Landstraße L33 gesichert wird. Die ca. 10 km südlich gelegene B1 ist über die Landstraßen L303, L23 und L232 erreichbar.

Die örtliche Straßenverbindung der Landhausstraße bildet selbst die Erschließung für einen Teilbereich des Garagenstandortes. Weiterhin wird das Plangebiet über den Albin-Köbis-Ring erschlossen. Die Landhausstraße stellt eine Verbindung zwischen dem ca. 1,3 km entfernten Ortsteil Eggersdorf und der Ernst-Thälmann-Straße in der Vorstadt Strausberg dar. Zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und dem Ortsausgang Richtung Petershagen-Eggersdorf wurde eine durchschnittliche Verkehrsstärke von ca. 5.685 Kfz in 24h (2012) festgestellt.²

Derzeit ist der westliche Garagenstandort über zwei Einfahrten direkt über die Landhausstraße erschlossen. Der deutlich größere, östliche Bereich des Garagenstandortes wird hingegen über eine Einfahrt zum östlich gelegenen Albin-Köbis-Ring hin erschlossen.

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen sind überwiegend dem schienengebundenen Personennah- und Fernverkehr zu zuordnen. Die nächste Haltestelle der Tramlinie 89 ist fußläufig über die Landhausstraße nach Osten in 550 m Entfernung erreichbar. Über 10 Haltestellen erschließt die Tramlinie den Siedlungsbereich vom Bahnhof Strausberg in der südlichen Strausberger Vorstadt bis hin zur Altstadt von Strausberg im Norden. Von Montag bis Freitag besteht eine Anbindung

² Stadt Strausberg (2019): Rahmenkonzept zum Radverkehr 2019, Anlage Maßnahmenblätter Wegeinfrastruktur, Nr. 25

der Tramlinie von der Haltestelle Landhausstraße in Richtung Altstadt von 5 Uhr bis 22.20 Uhr und am Wochenende von 7.20 Uhr bis 22 Uhr im 20-Minuten-Takt.

An einer ca. 350 m entfernten Haltestelle auf der Landhausstraße in Richtung Osten verkehren die zwei Buslinien 926 und 929. An Schultagen fährt die Buslinie 926 einmal um 7 Uhr von Müncheberg bis Strausberg und einmal um 14 Uhr in Richtung Buckow. Die Buslinie 929 bietet ebenfalls eine Verbindung in Richtung Buckow an Schultagen. Die Haltestelle an der Landhausstraße wird hierbei zweimal am Nachmittag bedient. Der südlich vom Plangebiet gelegene Bahnhof Strausberg ist fußläufig 690 m entfernt. Neben der S-Bahnlinie S5, der Tramlinie 89 bestehen ebenfalls Anbindungen an das weitere Linienbusnetz über die Linien 932, 937 und 950.

Die Buslinie 932 sichert von Montag bis Freitag zwischen 6 Uhr und 20 Uhr stündlich eine Anbindung an den Siedlungsbereich nördlich und westlich des Plangebietes der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Über die Buslinie 937 wird vom Bahnhof Strausberg aus ein Großteil der Strausberger Siedlungsfläche sowie die nach Nord/ Nordwesten anschließenden Siedlungsberiche bis nach Neuhardenberg angebunden. Die Buslinie fährt ab dem Bahnhof Strausberg zweimal täglich an Schultagen am Vor- und Nachmittag ab. Über die Buslinie 950 besteht von Montag bis Freitag von 4 Uhr bis 22 Uhr eine Anbindung über Rüdersdorf zum Zentralen Omnibusbahnhof und zur S-Bahnstation von Erkner. Am Wochenende wird die Buslinie 950 von 7 Uhr bis 20 betrieben.

Über den S-Bahnhof Strausberg besteht mit der Linie S5 eine Anbindung nach Strausberg Nord sowie nach Berlin über die Bahnhöfe Ostkreuz und Berlin Hauptbahnhof bis zur Station Westkreuz im Allgemeinen in einem 20-Minuten-Takt. Von Montag bis Freitag wird die Verbindung nach Berlin von 3.40 Uhr bis 0.20 Uhr betrieben. Am Wochenende sowie Feiertagen ist die Verbindung bis nach Westkreuz ab 5.20 Uhr bis 23.30 Uhr in Betrieb. Zwischen 0.40 Uhr und 4.40 Uhr wird die Verbindungsstrecke bis zur Warschauer Straße beschränkt und ab 1.40 Uhr wird der Verbindungstakt auf eine S-Bahn pro Stunde reduziert.

Nach Strausberg Nord besteht eine Verbindung über die Linie S5 von Montag bis Freitag von 4.30 Uhr bis 1.30 Uhr. Am Wochenende und an Feiertagen besteht eine regelmäßige Anbindung nach Strausberg Nord von 5.30 Uhr bis 19 Uhr. Ab 19 Uhr verkehrt die S-Bahn in Richtung Strausberg Nord maximal zweimal in der Stunde und ab 2 Uhr bis 5 Uhr einmal in der Stunde.

Der Bahnhof Strausberg ist ebenfalls eine Haltstelle des RB26 vom polnischen Kostrzyn bis zum Ostkreuz Berlin. Er verkehrt in einem stündlichen Takt zwischen Strausberg und Berlin Lichtenberg von 5 Uhr bis 23 Uhr.

Der Änderungsbereich ist insgesamt sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angegeschlossen.

2.3 Rad- und Fußverkehr

Der Änderungsbereich ist im Westen, Norden und Osten von einem umlaufenden Gehweg umgeben. Dabei sind die Gehwege an der Straße Am Kieferngrund und an dem östlichen Albin-

Köbis-Ring ausschließlich einseitig ausgebaut. Letztere ist Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich. Entlang des Plangebietes ist an der Landhausstraße ein ca. 1,9 m breiter, nutzungspflichtiger kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen. Weitere Radverkehrs-anlagen sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, zu den Haltstellen und den Waren des täglichen Bedarfs bestehen gesicherte fußläufige Verbindungen.

3. Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Der Änderungsbereich ist aktuell nicht an die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz des Wasserverbands Strausberg-Erkner angeschlossen. Im an den Änderungsbereich angrenzenden Gehwegbereich der Landhausstraße sind eine Trinkwasserversorgungsleitung und eine Abwasserdruckleitung vorhanden. Die Trinkwasserleitung teilt sich nordöstlich des Geltungsbereichs in mehrere Leitungen auf. Eine davon verschwenkt auf einer Länge von ca. 9 m in den Grundstücksbereich der Garagenanlage bevor sie über den östlichen Albin-Köbis-Ring bzw. der östlich darauf anschließenden privaten Flurstücksfläche 530 nach Süden verläuft.

Südlich der Landhausstraße verlaufen parallel zum Straßenverlauf zwei Leitungen zur Regenwasserbeseitigung. Eine davon verläuft über eine Länge von ca. 140 m im nördlichen Geltungsbereich.

Aus Osten kommend liegt in der Verkehrsfläche der Landhausstraße eine Leitung des Wasserverbands Strausberg-Erkner zur Abwasserentsorgung. Der Garagenkomplex ist an diese Leitung über den nordöstlichen Grundstücksbereich im Bestand angeschlossen. Die im Süden anschließende Wohnbebauung am Albin-Köbis-Ring ist zunächst an das private Netz der SWG zur Abwasserentsorgung angeschlossen. Dieses führt südlich des bestehenden Wohngebietes am Albin-Köbis-Ring in den Abwasserkanal des Wasserverbandes Strausberg-Erkner.

3.2 Strom

An der Straße Am Kieferngrund sind an der Ecke zur Landhausstraße zwei Schaltkästen auf der Straßenseite des Plangebietes vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass hier Nieder- und Mittelspannungsleitungen verlaufen. Weitere Erkenntnisse zu Leitungslagen werden in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

3.3 Fernwärme

Im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Versorgungsleitungen der Fernwärme vorhanden. Weitere Erkenntnisse zu Leitungslagen werden in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

3.4 Gas

Im östlich gelegenen Albin-Köbis-Ring sind Anlagen der Gasversorgung vorhanden. Sie liegen innerhalb des Änderungsbereiches auf den Grundstücksflächen. Weitere Erkenntnisse zu Leitungslagen werden in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

3.5 Telekommunikation

Die Erkenntnisse zu Leitungslagen werden in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

4. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

5. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Wasser

Die Darstellungen zum Schutzgut Wasser erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen sowie Bodendenkmale vorhanden.

8. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten

Der Änderungsbereich befindet sich überwiegend im Eigentum der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG). Der im Änderungsbereich aufgenommene Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Albin-Köbis-Ring ist im Eigentum der Stadt Strausberg.

Das im Südwesten angrenzende Wohnbauflächen sind ebenfalls im Eigentum der SWG.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007

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

Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des LEPro 2007 nicht entgegen.

1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR

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

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

1.3 Regionalpläne

In der Region Oderland-Spree ist die regionale Planungsgemeinschaft die Trägerin der Regionalplanung. Zu ihren Aufgaben als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung zählen die Aufstellung, Fortschreibung sowie Änderung und Ergänzung des Regionalplans.

Der Aufstellungsbeschluss zum integrierten Regionalplan Oderland-Spree 2030 wurde am 14.03.2016 gefasst. Für die Landkreise Oder-Spree und Märkisch-Oderland verfolgt dieser u.a. den Schwerpunkt die Planungsaufträge des LEP HR umzusetzen. Zu den Mindestfestsetzungen zählen u.a. Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur. Die ersten beiden Planinhalte im Vorentwurf wurden am 29.11.2021 in Seelow und am 28.11.2022 in Beeskow seitens der regionalen Planungsgemeinschaft gebilligt.

Durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde am 13.06.2021 die Einleitung des Planverfahrens für den sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) beschlossen. Im Zuge der Billigung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilregionalplans am 02.06.2025 wurde die erneute Beteiligung zum Entwurf des TRP EE und über die Auslegung des 2. Entwurfs beschlossen. Er beinhaltet die Begründung, den Umweltbericht sowie die zweckdienliche Unterlage Schallimmissionsprognose nach § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG). Die förmliche Beteiligung zum 2. Entwurf des TRP EE wurde am 25.06.2025 öffentlich bekannt gemacht. Sie fand vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 statt.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 21.06.2021 beschlossen. Die Festsetzung des LEP HR von Strausberg als Mittelzentrum wird nachrichtlich übernommen. Für den Änderungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

2. Bundesraumordnung

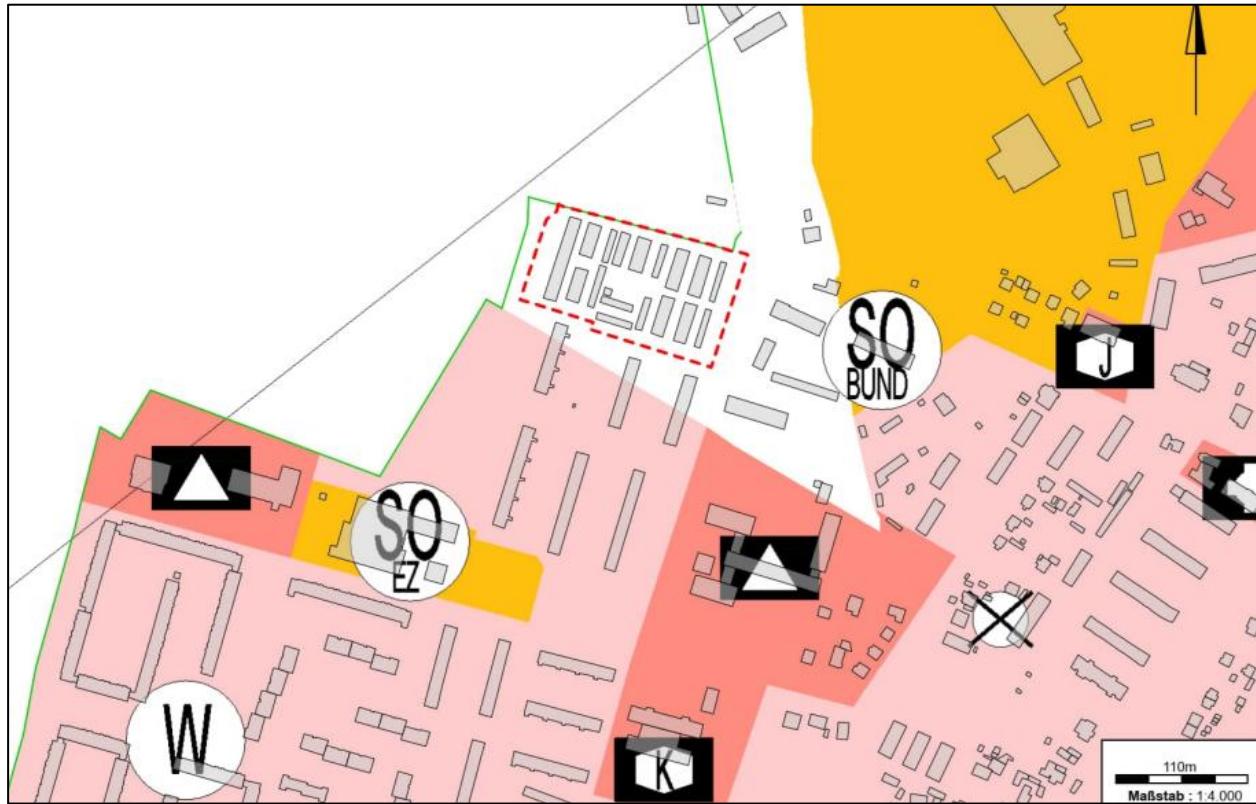
Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem Hochwasserrisiko- noch in einem Überschwemmungsgebiet. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewässer mit Hochwasserrisiko.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) der Stadt Strausberg stellt den Geltungsbereich nicht dar, da sich seit dessen Aufstellung der Verlauf der Gemeindegrenze geändert hat. Zuletzt wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich Garzauer Straße am 29.11.2023 wirksam (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2023).

Die nicht im FNP dargestellten Flächen gehen noch über den Änderungsbereich hinaus. Südlich daran schließen Wohnbauflächen an. Südöstlich des Änderungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur „Schule“ dargestellt. Richtung Osten schließen sich hinter der nicht dargestellten Fläche ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ und eine große Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Erholung“ an.

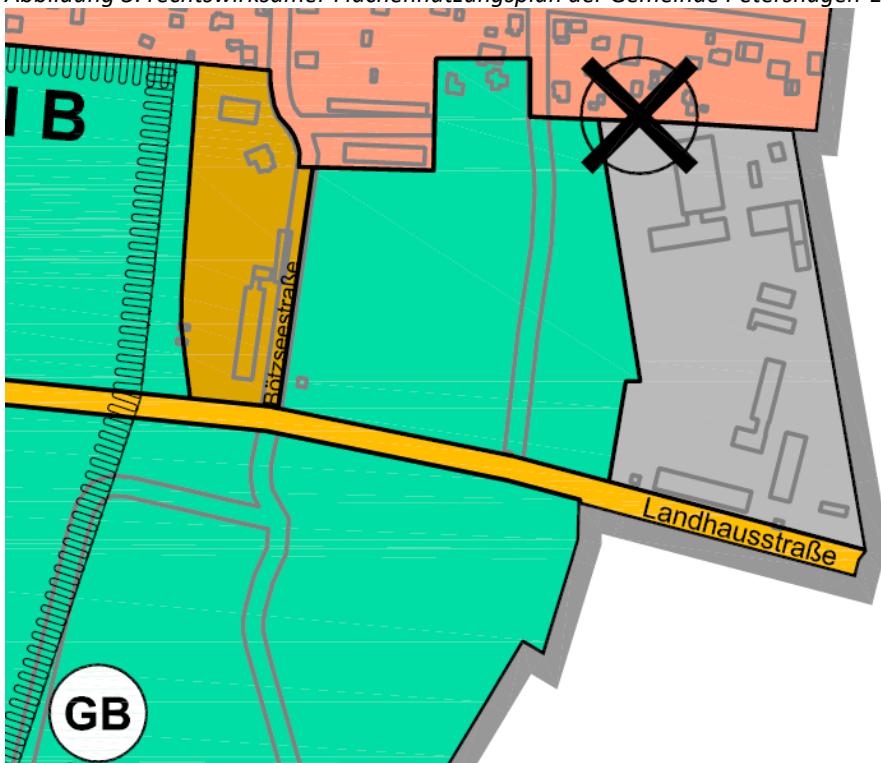
Abbildung 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (27.08.1998)



Quelle: Stadt Strausberg

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf vom 26.04.2012 stellt die Flächen nördlich der Landhausstraße als gewerbliche Bauflächen dar. Nördlich davon sind Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 3: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf (26.04.2012)



Quelle: Gemeinde Petershagen-Eggersdorf

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung in der Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/24 zu ergänzen. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg im Bereich Am Kieferngrund wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Der hierzu benötigte Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung Strausberg gefasst. Es wird angestrebt, für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

4. Landschaftsplanung

Zu den Planungsinstrumenten des Landschaftsrahmen- und Landschaftsplans enthält der Umweltbericht im Kapitel V.2.1 Umwelt- und Fachplanungsrecht weitere Ausführungen.

5. Sonstige Planungsbindungen

5.1 Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Der Änderungsbereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde, wodurch die Belange des Verkehrslandeplatzes (VLP) Strausberg aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die dargestellte Wohnbaufläche teilweise berührt werden. Sie befindet sich unterhalb der südwestlichen An- und Abflugfläche. Die ausgewiesene Wohnbaufläche im Änderungsbereich ist nicht geeignet die luftverkehrsrechtlichen Belange zu beeinträchtigen. In dem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ist die Bauhöhenbeschränkung zu berücksichtigen.

IV. PLANINHALT

Der Bebauungsplan 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Bisher zeigt der Flächennutzungsplan zum Änderungsbereich keine Darstellung aufgrund einer vergangenen Gemarkungskorrektur. Mit Hilfe der 11. Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“.

V. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeföhrten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus dem parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

2. Inhalt und Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 11. Änderung des FNP der Stadt Strausberg ist die Darstellung von Wohnbaufläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1998 der Stadt Strausberg ist der Änderungsbereich nicht dargestellt. Seit Aufstellung des FNP hat sich in diesem Bereich der Verlauf der Gemeindegrenze geändert, so dass die Fläche mittlerweile zum Stadtgebiet zu zählen ist und jetzt erstmalig eine Darstellung erfährt.

Die Änderungsfläche umfasst eine Flächengröße von ca. 1,5 ha.

2.1 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz und Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmen-rechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB

in der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzungsbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

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

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

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG³) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG⁴). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

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

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich

³ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

⁴ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, so wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

Baumschutz

Der Schutz von Bäumen wird in der Stadt Strausberg auf der Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes⁵ geregelt.

Auf Grundlage dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) geschützt. Bäume der Gattungen Eibe, Weiß- und Rotdorn, Kornelkirsche, Eberesche, Feldulme, Haselnuss und Holunder stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Nicht geschützt sind Thuja, Cupressus und Chamaecyparis unter einen Stammumfang von 50 cm. Auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang stehen unter Schutz, wenn diese als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß Abs. 2 des Gesetzes unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

Forstrecht

Nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)⁶ gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.⁷

⁵ Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzzsatzung) vom 18.10.2001, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert und am 07.11.2024 beschlossen

⁶ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024(GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

⁷ Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

Bei den entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehenden Bestandsbäume handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Die Umwandlung einer bestehenden Waldfläche in eine andere Nutzungsart bedarf einer Genehmigung der unteren Forstbehörde nach § 8 des LWaldG. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung sind auszugleichen.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg. Die Zielkonzepte beziehen sich für Strausberg bzw. den Änderungsbereich auf die naturräumliche Region „Barnim und Lebus“.

Dieser Naturraum hat sowohl aufgrund der landschaftsbezogenen Voraussetzungen als auch wegen der räumlichen Nähe zu Berlin besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklung als Erholungs- und Erlebnisraumes.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP liefert die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung. Er stellt als regionaler Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Für Strausberg bzw. den Landkreis Märkisch-Oderland wurde kein Landschaftsrahmenplan aufgestellt.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen im Wesentlichen die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt aus dem Jahr 1996 vor. Das Entwicklungskonzept stellt als Erfordernis in den umliegenden Siedlungsgebieten „Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate“ dar. Bei geplanten Siedlungsverdichtungen ist darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß reduziert bleibt. Anlagen der Flächen des ruhenden Verkehrs sind mit halboffener Versiegelung (z. B. Rasengittersteinen) zu erstellen. Zudem ist zu beachten, dass die Regenentwässerung in Sickermulden auf der Vorhabenfläche erfolgt.

An der Landhausstraße ist parallel zum Geltungsbereich eine Baumreihe dargestellt.

3. Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- Kartenportal Umwelt,

- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 11. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplans Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 11. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Garagenanlage mit Zuwegung und interner Erschließung, die mit Baumreihen umgeben ist. Entlang der westlichen Grenze befindet sich Wald, der sich über den Änderungsbereich Richtung Westen und Süden fortsetzt.

Gelegen ist der Änderungsbereich in der Strausberger Vorstadt ca. 6 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Westlich und nördlich grenzt direkt die Nachbargemeinde Petershagen / Eggersdorf an. Angebunden ist der Änderungsbereich über die Landhausstraße, die direkt auf die Ernst-Thälmann-Straße eine der wichtigsten Straßenverbindung von Strausberg-Vorstadt zum Stadtzentrum führt. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Tramlinie 89 (ca. 550 m entfernt) und den S-Bahnbahnverkehr (Bahnhof Strausberg ca. 700 m entfernt) sowie diverse Buslinien bedient.

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ (Mai 2025) erarbeiteten Unterlage. In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (11. FNP-Änderung). Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine Fläche ohne Darstellung handelt, wird als Bezug der jetzt vorliegende Bestand für die Erarbeitung der Auswirkungsprognose herangezogen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich und ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Garagenstandort soll schrittweise über einen längeren Zeitraum entwickelt werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und den dadurch zu berücksichtigen Belangen liegt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB vor.

4.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Naturraum „Barnim und Lebus“ (Landschaftsprogramm Brandenburg).

4.2 Tiere

Im Rahmen erster Abbrucharbeiten wurden bereits im Jahr 2023 die zugänglichen westlich gelegenen Garagen auf dauerhaft geschützte Lebensstätten untersucht. Danach erfolgte eine Potenzialanalyse im Jahr 2024. Es konnten keine Anzeichen auf dauerhaft geschützte Lebensstätten gefunden werden. Die Qualität ist stark durch große Öffnungen (zugig Umgebung) herabgesetzt und durch Prädatoren (Waschbären, Mardern, Hauskatzen) beeinträchtigt.

Die faunistische Kartierung wird für das Jahr 2025 fortgeführt und die Absuche nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten mit 2 Begehungen weitergeführt. Außerdem werden die Brutvögel systematisch Kariert (5 Begehungen) und der Randbereich wird 3mal nach Zauneidechsen abgesucht.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes können mit Abriss weiterer Garagen auf dauerhaft geschützte Lebensstätten möglich werden. Zudem könnten Brutvogelreviere durch den Verlust von Bäumen betroffen sein. Dies erfolgt jedoch nur in einem begrenzten Umfang, da der Änderungsbereich aufgrund der starken Versiegelung nur eingeschränkt als Lebensraum fungieren kann.

Mit Vorlage des faunistischen Gutachtens wird dieses Kapitel fortgeschrieben.

Verschiedene Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene ermöglichen der Erhalt von Habitaten (Waldfläche) und die Schaffung neuer Lebensgrundlagen. Zu nennen wären die Baumpflanzungen durch eine Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie die Flächen mit Bindung für eine Bepflanzung und die Dachbegrünung.

4.3 Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 70/24 wurde im Jahr 2024 eine Biotopkartierung durchgeführt und eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Brandenburg vorgenommen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen großflächigen Garagenkomplex. Dazwischen befinden sich versiegelte, teilversiegelte und geschotterte Wege, die die einzelnen Garagen erschließen. Vegetationsbestandene Flächen überwiegend aus ruderalfisiertem Zierrasen finden sich nur vereinzelt.

Es kommen keine nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor. Auch floristisch wertgebende Bestände, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „streng bzw. besonders geschützt“ gelistet werden, konnten nicht festgestellt werden.

Die Baumreihen (überwiegend Fichten) sind gemäß Baumschutzsatzung Strausberg geschützt.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es wird die Überplanung der Fläche mit Wohngebäuden und deren Außenanlagen wie Erschließung, Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Stellplätzen vorbereitet. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden nicht erwartet, da die Fläche bereits im Bestand überwiegend versiegelt ist. Von der Umsetzung betroffen sind jedoch baumbestandenen Flächen, inklusive nach § 2 LWaldG geschützter Wald.

Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene sichern im Plangebiet den Erhalt von Bestandsvegetation, wie die Festsetzung von Altbäumen über eine Fläche mit Bindung zur Bepflanzung. Zudem regelt eine Mindest- und Stellplatzbegrünung mit Bäumen, Flächen zum Anpflanzen und eine Dachbegrünung eine Neubegrünung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg externe Kompensationsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert, die aus der anstehenden Waldumwandlung resultieren. Die Regelung wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

4.4 Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 1,5 ha ein. Das Plangebiet ist bebaut und bereits zu großen Teilen versiegelt.

Für den Änderungsbereich stellt die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) podsolidierte Braunerden bzw. Podsol-Braunerden aus überwiegend Sand (gering verbreitet Kies) über Schmelzwassersand dar. Als dominierende Oberbodenart ist feinsandiger Mittelsand angegeben. Aufgrund der bereits stattgefundenen baulichen Tätigkeit ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des FNP bereitet eine bauliche Entwicklung vor. Eine Neuversiegelung wird jedoch kaum zu negativen Auswirkungen (z. B. Bodenfunktionsverlusten) führen, da der Änderungsbereich bereits zu großen Teilen versiegelt und überplant ist.

Der Bebauungsplans Nr. 70/24 legt das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ II von 0,7 bzw. 0,65 fest. Damit ergibt sich lediglich ein äußerst geringer kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompen-sationsbedarf kann damit durch Maßnahmen im Plangebiet gemäß den Vorgaben der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" des Landes Brandenburg (HVE) vollständig gedeckt werden.

4.5 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand ist mit > 7 - 10 m vergleichsweise hoch.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen keine potenziellen Risiken für das Grundwasser aus.

Im Rahmen der FNP-Änderung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Da vorgesehen ist, das gesamte Niederschlagswasser im Änderungsbereich zu versickert, führt zu keinen negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung.

4.6 Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich zum Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Mikroklimatisch handelt es sich bei der Strausberger Vorstadt um einen locker bebauten Siedlungsbereich, der von Waldflächen umgeben ist. Dementsprechend ist nicht mit einer erhöhten klimatischen Belastung z. B. durch Überhitzung zu rechnen. Der Geltungsbereich ist jedoch fast vollständig versiegelt. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Einwirkbereich von stark befahrenen Straßen. Dementsprechend wird das Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen als gering eingestuft.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, werden allerdings nicht erwartet.

Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Mögliche negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Änderungsbereiches können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Erhalt von Bestandsvegetation, Mindest- und Stellplatzbegrünung, Flächen für Anpflanzungen, extensive Dachbegrünung) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.

4.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt sich um eine Garagenanlage, die sich am Rand des Siedlungszusammenhangs der Strausberger Vorstadt befindet. Die Garagen sind alt, baufällig und teilweise bereits aufgegeben, so dass der Geltungsbereich einen devastierten Eindruck hinterlässt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits geräumt.

Landschaftsbildprägend sind die Baumreihen die den Garagenkomplex umgeben und der Waldbestand entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der Änderung wird eine Bebaubarkeit innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht (im Rahmen der festgelegten GRZ und der Baugrenzausweisung). Mit einer Neuorientierung der städtebaulichen Situation erfolgt eine grundlegende Veränderung. Dies stellt eine deutliche Veränderung und Beeinflussung des Landschaftsbildes dar.

Positiv zu bewerten ist, dass die devastierte Garagenanlage einer optisch ansprechenden Neubebauung weicht. Notwendigerweise ist für die Neubebauung ein Eingriff in den Gehölzbestand erforderlich.

Es kann jedoch auch wertvoller Baumbestand (Altbäume, randliche Baumstrukturen) erhalten bleiben. Zudem sichern verschiedene Grünfestsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes, wie eine künftige Mindest- und Stellplatzbegrünung mit Bäumen oder Gehölzneupflanzungen, die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen. Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert werden.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich und in der Umgebung sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen vorhanden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

4.9 Mensch

Im Plangebiet findet keine Wohnnutzung statt, eine Eignung als Erholungsraum ist ebenfalls nicht gegeben.

Richtung Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Einer der wesentlichen Inhalte der FNP-Änderung ist die Darstellung von Wohnbaufläche. Damit kann der notwendige Bedarf an Wohnraum bereitgestellt werden.

Mit der Neubebauung wird eine Zunahme v. a. durch Verkehr einhergehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird davon jedoch nicht ausgehen.

4.10 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Andere nationale naturschutzrechtliche und internationale Schutzgebiete sowie NATURA 2000-Gebiete sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet muss die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzz Zielen des LSG geprüft werden. Dementsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Voranfrage zur Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken und Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet über die Stadt Strausberg an das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg gestellt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für eine Neuentwicklung von Wohnbebauung vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Nutzung beibehalten, könnten die Bedarfe an Wohnraum nicht abgebaut werden.

Ein Eingriff in die Bestandsvegetation wäre dann nicht notwendig und die Garagenanlage bliebe erhalten. Damit bliebe allerdings auch ein städtebaulicher Missstand weiter bestehen.

Da die Fläche im rechtskräftigen FNP nicht dargestellt ist, kann kein andersartiges Nutzungsstreben abgeleitet werden. Eine Bebauung könnte im Änderungsbereich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB stattfinden.

6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ ausgeführt.

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird derzeit erarbeitet. Aufgrund der Bestandsstrukturen kann vermutet werden, dass eine Umsetzung möglich ist und es nicht zu unüberwindbaren Hindernissen kommen wird.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/24 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Erste Grünfestsetzungen liegen bereits zum Vorentwurf vor.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits baulich vorbelasteten
- verkehrstechnisch voll erschlossenen und gut angebundenen Fläche,

- Beschränkung der Bauflächen auf das notwendige Maß,
- Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Erhalt wertvoller Altbaumbestände (Wald und Einzelbäume),
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleich / Ersatz:

- interne Maßnahmenflächen zur Kompensation von Versiegelung und Biotoptverlusten.
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Unvermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind dabei vollständig zu kompensieren.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

9. Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Datenrecherche in Onlineportalen,
- Ortsbegehungen (im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 70/24).

Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind detaillierte Angaben zu anlage- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, weil die verbindliche Bauleitplanung parallel erfolgt.

10. Maßnahmen der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur

Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP alleine bedingt keine derartigen Maßnahmen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im Verlauf des weiteren Verfahrens eingearbeitet.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Überplanung des bestehenden Garagenkomplexes geschaffen. Beginnend im Westen soll die Entwicklung hin zu einer Wohnbebauung schrittweise vollzogen werden. Für die wegfallenden Kfz-Stellplätze wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Ausgleich für Bewohnende des südlich angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt. Hierzu fanden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung entsprechende Prüfungen statt.

Im Osten und Süden schließen sich weitere Wohnnutzungen an den Änderungsbereich an. Die Darstellung einer Wohnbaufläche wird als Ergänzung dieser Wohngebiete betrachtet und wird diese in Bezug auf die Nutzung nicht nachhaltig negativ beeinflussen.

Südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die im Allgemeinen mit der Wohnnutzung verträglich sind.

Nördlich der Landhausstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen, die sich aktuell im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Die Flächen liegen in der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Von Norden her wird die gewerbliche Nutzung bereits durch die Wohnflächen an der Heidestraße (Gemeinde Petershagen-Eggersdorf) eingeschränkt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie eine Einschränkung des Gewerbestandortes durch die Planung (heranrückende Wohnbebauung) vermieden werden kann.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Die dargestellte Baufläche ist verkehrlich über die Landhausstraße, den Albin-Köbis-Ring sowie die Straße Am Kieferngrund erschlossen. Die Landhausstraße weist einen guten Ausbaustandard auf. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Verkehre des Quartiers aufgenommen werden können.

3. Städtebauliche und stadtplanerische Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan bereitet mit seiner 11. Änderung die dauerhafte Umnutzung des Garagenkomplexes hin zu Wohnbauflächen vor. Die im Bebauungsplan Nr. 70/24 geplante Wohnbebauung arrondiert den westlichen Siedlungsbereich von Strausberg hin zur Landhausstraße im Norden. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Auftakt formuliert.

Im Vergleich zur vorhergehenden bzw. in Teilen weiter bestehenden Garagennutzung erfährt das Gebiet durch die Planung eine städtebauliche und stadtgestalterische Aufwertung.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Kapitel V.4 des Umweltberichtes beschrieben.

5. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung der dargestellten Wohnbaufläche kann Kosten durch erhöhte Bedarfe im sozialen und schulischen Bereich bedingen. Aus Zumutbarkeitsgründen wird aktuell keine vertiefte Wirkanalyse erfolgen. Es wird angenommen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans auch indirekt keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg haben wird.

VII. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss vom 26.09.2024 (BV-SVV-2024/0039) durch die Stadtverordnetenversammlung wurde das Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 11. Änderung eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 4, 34. Jahrgang für die Stadt Strausberg wurde am 16. Juni 2025 veröffentlicht.

2. Frühzeitige Beteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planunterlagen vom 01.07.2025 bis einschließlich 31.07.2025 öffentlich im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg in der Hegermühlenstraße 58 zur Einsichtnahme ausgelegt. Zusätzlich konnten die Unterlagen auf der Webseite der Stadt Strausberg sowie dem Landesportal für Bauleitplanung eingesehen werden. Eine Stellungnahme konnte schriftlich oder zur Niederschrift im Gebäude der Stadtverwaltung vorgetragen, Fragen beantwortet und der Inhalt der Ergänzung des Flächennutzungsplanes erörtert werden. Eine Stellungnahme konnte ebenfalls digital über das Landesportal abgeben werden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr.04/2025 am 16.06.2025 veröffentlicht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.07.2025 bis einschließlich 31.07.2025 durchgeführt. Es wurden 49 Stellen angeschrieben, von denen sich 30 geäußert haben.

Folgende Behörden, Fachbehörden und sonstige Träger hatten keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

- Landkreis Märkisch-Oderland – Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt – Tiefbau
- Landkreis Märkisch-Oderland
- Wirtschaftsamt
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat INFRA I 3
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- Facilitymanagement, Team3
- Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit
- Handwerkskammer Frankfurt (Oder)

- › Abteilung Gewerbeförderung
- › Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Geschäftsbereich Wirtschaft, Raumordnung und Bauleitplanung
- › Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

In der Begründung werden ausschließlich die wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung thematisch zusammengefasst. Entsprechend wird auf eine vollständige Wiedergabe der Stellungnahmen und deren individuelle Abwägung verzichtet. Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

- › Landkreis Märkisch-Oderland – Bauordnungsamt
- › Landkreis Märkisch-Oderland – Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Naturschutz (UNB)
- › Landkreis Märkisch-Oderland – Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB)
- › Landkreis Märkisch-Oderland – Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde (UBB)
- › Landkreis Märkisch-Oderland – Straßenverkehrsamt - Verkehrsorganisation
- › Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
- › Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- › Gemeinsame Oberer Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg
- › Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Archäologie
- › Landesamt für Bauen und Verkehr
- › Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde
- › Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- › Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 - Immissionschutz
- › Landesbetrieb Straßenwesen – Regionalbereich Ost
- › Zentraldienst der Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigung
- › Wasserverband Strausberg-Erkner
- › Entsorgungsbetrieb (EMO) Landkreis Märkisch-Oderland
- › Deutsche Telekom Technik GmbH

- › 50Hertz Transmission GmbH
- › Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
- › Gemeinde Petershagen-Eggersdorf

Bauplanungsrechtliche Hinweise

Stellungnahme: Für eine bessere Lesbarkeit ist die Qualität der Flächennutzungsplanausschnitte in der Planzeichnung zu verbessern. Es sollte deutlich erkennbar sein, dass es sich um eine Wohnbaufläche handelt und mit der Darstellung „W“ ausgewiesen werden.

Die jetzige Darstellung auf dem Planausschnitt mit einer roten Umrandung findet sich nicht in der Planzeichenerklärung wieder. Die Darstellung des Bestandes mit der farblichen Umrandung stimmt nicht mit der Darstellung auf den Planausschnitten überein. Dort sind die Flächen nicht umrandet, sondern vollflächig farbig dargestellt.

Die Planausschnitte sind mit der Planzeichenerklärung in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt und die Planzeichnung wird entsprechend aktualisiert.

Naturschutzrechtliche und umweltrechtliche Belange

Stellungnahme: Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Die Gemeinde muss sich bereits bei der Aufstellung des FNP mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Weist der FNP auf artenschutzrechtliche Konflikte hin, muss eine Auseinandersetzung mit diesen Anforderungen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen.

Abwägung: Auf der Ebene des FNP muss sich mit den Belangen des besonderen Artenschutzes auseinandergesetzt werden (Planen in die Befreiungslage), allgemeine artenschutzrechtliche Konflikt können im Rahmen der nachgelagerten Verfahren gelöst werden. Die faunistische Bestandsaufnahme ist mittlerweile abgeschlossen. Es ergeben sich keine Konflikte, die einer FNP-Änderung entgegenstehen würden.

Stellungnahme: Der Geltungsbereich des BP liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Im Verfahren ist über die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzieilen des LSG durch den Verordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden.

Abwägung: Die Zustimmung zum Vorhaben wird beim MLEUV im weiteren Verfahrensverlauf abgefragt. In der Begründung wird im Umweltbericht die Vorgehensweise im Kapitel 4.10 zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht beschrieben.

Stellungnahme: Es handelt sich bei den Flurstücken 527 und 561 in der Flur 22 in der Gemarkung Strausberg um Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg

(LWaldG). Für die betroffene Waldfläche ist ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG an das Forstamt Märkisch-Oderland zu stellen.

Abwägung: Wie mit der Forstbehörde abgestimmt soll der parallelaufende Bebauungsplan als forstfachlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, dementsprechend wird der notwendige Bedarf an Ersatz im B-Plan-Verfahren geregelt und dargestellt.

Stellungnahme: Der Änderungsbereich befindet sich an der westlichen Stadtgrenze sowie Gemeindegrenze zu Petershagen/ Eggersdorf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist im FNP der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf gewerbliche Baufläche dargestellt. Nutzungskonflikte mit der nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche sind derzeit nicht auszuschließen. Es wird auf die Stellungnahme des LfU zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ und den darin enthaltenen Hinweisen zum Gewerbelärm/Straßenverkehrslärm/Sportanlagenlärm verwiesen. Detaillierte Untersuchungen können im Sinne einer Abschichtung in den nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan) durchgeführt werden.

Abwägung: Wie durch das LfU vorgeschlagen werden die Hinweise zum Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Sportanlagenlärm im parallelaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ betrachtet. Entsprechend erfolgt im Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes eine Abschichtung in das nachgelagerte Verfahren.

Erschließungs- und Leitungslagen

Stellungnahme: Zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung für den Änderungsbereich kann keine positive Stellungnahme erfolgen. Bei der Vorhabenumsetzung sind die Anforderungen zur Entsorgung sowie bestehende Leitungslagen zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Hinweise betreffen das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren bzw. die Ausführungsplanung. Sie sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

2.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung haben zu einer Überarbeitung der Planzeichnung sowie Ergänzung der Begründung geführt.

Wesentliche Änderungen betreffen die Darstellung der Wohnbaufläche sowie die Übereinstimmung von Planzeichenlegende mit Planzeichnung selbst.

Weitere Änderungen betreffen redaktionelle Ergänzungen der Begründung.

Die Nachbargemeinde Petershagen-Eggersdorf weist auf die Darstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes zu benachbarten gewerblichen Bauflächen hin. Der mögliche Konflikt wird im parallelaufenden Bebauungsplanverfahren näher betrachtet. Hierfür wird die Gemeinde Petershagen-Eggersdorf weiter beteiligt.

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).