

STADT STRAUSBERG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22
"Altstadt Quartier Strausberg"
Umweltbericht
Entwurf



Foto: Mitte Plangebiet, Blick nach Norden

Februar 2025



Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	4
1.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	6
2	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	8
2.1	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)	8
2.1.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte	8
2.1.2	Fläche	9
2.1.3	Boden	9
2.1.4	Wasser	9
2.1.5	Pflanzen und Biotoptypen	10
2.1.6	Tiere Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG) 11	
2.1.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	13
2.1.8	Klima und Luft	14
2.1.9	Landschaftsbild	14
2.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
2.1.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	14
2.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.2.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte	15
2.2.2	Fläche	15
2.2.3	Boden	15
2.2.4	Wasser	16
2.2.5	Pflanzen und Biotoptypen	16
2.2.6	Tiere	17
2.2.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	18
2.2.8	Klima und Luft	19
2.2.9	Landschaftsbild	19
2.2.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
2.2.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	19
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ Umweltbericht	2

2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	20
3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen	21
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und der Kompensation auf Grund des BauGB	21
3.1.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	21
3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	21
3.2 Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	23
4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
6 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j	25
6.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen	25
6.2 Zusätzliche Angaben / Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen	26
6.3 Maßnahmen zur Überwachung	27
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
folgt nach Auswertung der Hinweise an der Planung beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Fortführung des Planverfahrens	

1 Einleitung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ liegt im Norden der historischen Strausberger Altstadt. Es umfasst folgende Grundstücke: Große Straße 46 bis 52 sowie Buchhorst 15 bis 18, Gemarkung Strausberg, Flur 18, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 153, 154, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1 und 166/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha



Abb.1: Luftbild mit Umgebung (gelbe Markierung/Copyright © 2025 Apple maps)

1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

Die Altstadt mit dem Plangebiet liegt am Ostufer des Straussee. Sie ist von der weitgehendst noch erhaltenen Stadtmauer umgeben und stellt die dichteste und älteste Bebauung Strausbergs dar. Die Altstadt ist reich an historischen Bauten. Den Mittelpunkt bildet der Marktplatz mit dem 1819 erbauten Rathaus. Neben den Wohngebäuden und Wohn- und Geschäftshäusern sind in diesem Bereich auch die Marienkirche (13. Jh.), Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Rathaus, Amtsgericht, Teile des Landratsamtes) und kulturelle Einrichtungen angesiedelt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Strausberg als Planungsziele die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung sowie die Sicherung der Erschließung. Zugleich sollen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Der vorrangige Zweck des Bebauungsplans besteht darin, einen Wohnstandort zu etablieren, der der starken Nachfrage nach Wohnraum in Strausberg gerecht wird.

Die Neubauten werden sich in Form und Maßstäblichkeit an der denkmalgeschützten Bebauung orientieren und somit zur Bewahrung des historischen Stadtbildes beitragen. Durch diese Maßnahmen soll die östliche Zeile der „Großen Straße“ wieder geschlossen und die Struktur des Quartiers gestärkt werden.

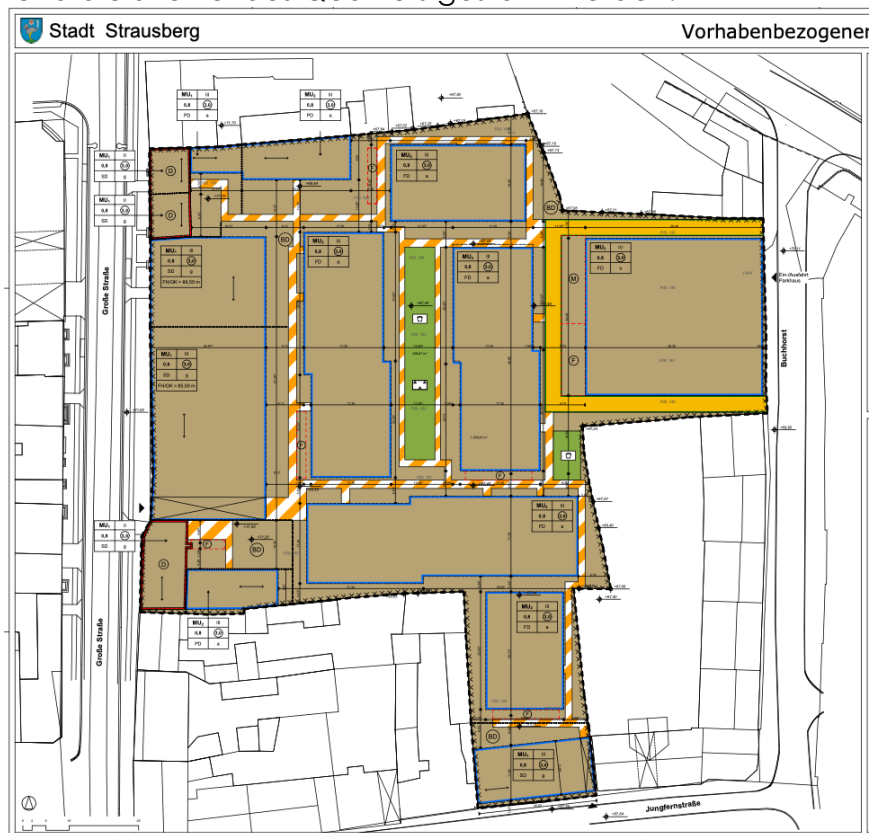


Abb. 2: Auszug Planzeichnung vorhabenbez. B-Plan/ Stand 10/24

Das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) gliedert sich wie folgt:

In den **Gebieten MU₁** ist ausschließlich Wohnnutzung oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind gemäß BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den **Gebieten MU₂** ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig,

Im **Gebiet MU₃** sind Garagengebäude im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig:

Derzeit weist das Areal zwischen „Große Straße“ und „Buchhorst“ sowie zwischen „Jungferstraße“ und „An der Stadtmauer“ erhebliche städtebauliche Mängel auf. Die Ostzeile der „Großen Straße“ mit ehemals geschlossener Bebauung zeigt hier deutlichen Verfall. Laden- und Wohnungsleerstände, stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, innenliegende Hofbereiche mit ungeordneten Ansammlungen von Nebenanlagen und früherer Gartennutzung bis hin zu einer großen Baulücke an der Westzeile der Straße „Buchhorst“ umreißen die Problemlage des Blocks.

Gleichzeitig liegt das Baugrundstück im förmlichen Sanierungsgebiet „Stadterneuerungsgebiet Stadtkern“ sowie im Bereich der entsprechenden Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg von 2002 und der Gestaltungssatzung Altstadt kern von 2005.

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung von überwiegend Wohngebäuden und die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erschließung zu sichern. Für die Fläche im Geltungsbereich soll ein Urbanes Gebiet entwickelt werden.

Mit einer Bebauung wird der erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen. Das Plangebiet befindet sich in der Hauptstadtregion, wo in den nächsten Jahren eine Vielzahl an Arbeitsplätzen entstehen sollen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Beurteilung von Eingriffen

Da der Bebauungsplan im sogenannten Regelverfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten. Entstehende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Grundlage hierfür bildet die HVE 2009.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe

a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln 2.1.5, 2.1.6 und 2.2.6 dargestellt.

Baumschutzsatzung

Für das Gebiet der Stadt Strausberg liegt eine Baumschutzsatzung vor (Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes vom 18.10.2001), die sich derzeit in Änderung befindet. Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes nach wie vor innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne des Gemeindegebietes der Stadt Strausberg einschließlich des Ortsteils Hohenstein.

Geschützt sind lt. Änderungsentwurf alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 und mehr Zentimetern einschl. Walnussbaum, Esskastanie und Zierobstbäumen, sowie Großsträucher der Gattung Eibe, Weißdorn, Haselnuss und Holunder bei einem Stammumfang ab 30 Zentimetern. Nicht geschützt sind Thuja, Cupressus und Chamaecyparis unter einem Stammumfang von 50 Zentimetern.

Für die Kompensationsberechnung der Bäume wird die Änderungsfassung zugrunde gelegt.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte, Ausschnitt C3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 nicht im Freiraumverbund (Ziel 6.2) sondern im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Stadt Strausberg wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR). Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist über die Festlegung zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gegeben. Der Geltungsbereich gehört zum städtischen Kernbereich.

Regionalplan

Die Stadt Strausberg liegt in der regionalen Planungsregion Oderland-Spree (Märkisch-Oderland). Derzeit gibt es für die Region keinen rechtskräftigen Regionalplan. Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030 befindet sich derzeit in Aufstellung. Das Plangebiet befindet sich im Vorentwurf u.a. außerhalb von einem „Vorranggebiet Freiraumverbund“ (z. 3.4.1) und außerhalb von „Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz“ (G 3.5.1.1).

INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Strausberg 2025 bildet die langfristigen Strategien für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen ab.

Das Ziel „Innenstadtsanierung“ zählt zu den prioritären Handlungszielen der Stadt.

Das Plangebiet ist in Planungen des INSEK nicht berücksichtigt.

Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Bereich des Plangebiets ist im FNP 2004 zum weitaus überwiegenden Teil (ca. 9.100 m²) als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt. Lediglich der östliche, zur Straße „Buchhorst“ gelegene Teil des Plangebiets mit einer Tiefe von 37-40 m und einer Fläche von ca. 2.000 m² wird im FNP als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Das komplette Altstadtquartier soll zukünftig als Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO angesehen werden.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden die ökologischen Erfordernisse zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt. Der „Landschaftsplan Strausberg“ liegt im Entwurf vor (August 1997).

Die Inhalte fließen in die jeweiligen Schutzgutbeschreibungen ein und werden dort mit (© Landschaftsplan) gekennzeichnet.

Lärmaktionsplanung

Die Gemeinde Strausberg ist verpflichtet im Rahmen der EU-Umgebungsärmrichtlinie eine Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht übermäßig von Straßenlärm betroffen.

Rahmenplanung Sanierung Altstadt

Das Sanierungsgebiet „Stadterneuerungsgebiet Stadtkern“ umfasst auch das Plangebiet. Die weitestgehende Übereinstimmung sowie geringfügige Abweichungen einiger nomineller Aspekte wird in der Planbegründung Kap. 3.4 vertiefend erläutert.

Zudem wird im Zuge des Vorhabens zur Entwicklung des Altstadt Quartier eine altstadtgerechte Einbindung sichergestellt werden. Dabei wird die Erhaltung der Einzeldenkmale „Große Straße“ 46, 47 und 52 beachtet. Die Neubaufassaden werden sich an den „altstadttypischen“ Gestaltungsmerkmalen orientieren und die Frontfassaden der Bestandsgebäude einbinden. Die neue Bebauung soll sich sowohl in ihrer gestalterischen Ausformulierung als auch durch die Freihaltung der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzung und die Platzierung von Wohngeschossen darüber in das bestehende Stadtbild integrieren.

Maßgeblich und beachtlich bei der Gesamtplanung sind weiterhin die Vorschriften der Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg vom 22.08.2002 sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Strausberg in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 29.08.2013.

2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

Das Planungsgebiet wurde von SCHULZE (1955) et al der naturräumlichen Großeinheit "Ostbrandenburgische Platte" zugeordnet. Diese Großeinheit beschränkt sich im Stadtgebiet Strausbergs vornehmlich auf die Haupteinheit Barnimplatte.

Das Gelände des Plangebiets steigt von einer flach ausgeformten Senke, deren Tiefpunkt etwa mittig in nord-südlicher Richtung verläuft, allmählich nach Westen zur Großen Straße und nach Osten zur Straße Buchhorst an.

2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiete) oder Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet. Zu einer Voranfrage zur Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG hat das zuständige Ministerium mit Schreiben vom 09.06.2011 mitgeteilt, dass aufgrund der Lage im baulichen Innenbereich der Stadt und der baulichen Vorbelastung der Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG hergeleitet werden kann.

Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und ggf. Pflanzen zeigen Kap. 2.1.5 und 2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

2.1.2 Fläche

Die Altstadtbebauung im nördlichen Bereich der „Großen Straße“ stammt in ihren Anfängen aus dem 13. Jahrhundert. Die heute noch vorhandene Bebauung ist wesentlich jüngeren Datums. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit kaum mehr genutzt, und wenn, im Zusammenhang mit den Gebäuden. Versiegelungen sind in vielen verschiedenen Ausprägungen vorhanden, auch in den inzwischen ungenutzten Bereichen ehemaliger Hofflächen.

2.1.3 Boden

„Das Plangebiet gehört geologisch zu den Brandenburgischen Urstrom- und Nebentälern. Es sind Schmelzwassersedimente im Vorland von Eisrandlagen (Sander) mit verschiedenenkörnigen Sanden, in Randlagennähe ist auch Kies vorhanden. Des Weiteren sind Ablagerungen von Fluß- und Bachauensedimenten vorhanden. Die Mächtigkeiten dieser Sedimente unterliegen lokalen Schwankungen. Sie erreichen stellenweise Mächtigkeiten von 100 - 300 m, aus denen sich in der Folge sandige Lehm- und Sandböden entwickelten (z.B. Braunerden). Die Bodengüte ist gering bis gut.“ (© Landschaftsplan)

Im Plangebiet sind ausschließlich anthropogen überprägte, humusreiche Böden (ehem. Gartennutzung) oder schuttreiche Auffüllungen (ehemalige Fundamente u.ä.) vorhanden.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wird für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Das Ergebnis liegt zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vor.

2.1.4 Wasser

Die Grundwasserverhältnisse ergeben sich aus dem glazigenen Schichtenaufbau im Stadtgebiet.

Das Hauptgrundwassersystem befindet sich mit dem Grundwasserleiter 1 in etwa 5 m Tiefe. Da sich in den oberen Sandschichten stellenweise Geschiebemergelschichten befinden, ist mit Grundwasserflurabständen von < 5 m zu rechnen.

Offenen Oberflächengewässer kommen nicht vor.

Eine frühere Untersuchung der Baugrundverhältnisse 2010 im Rahmen eines geotechnischen Ergebnisberichtes über die Baugrundverhältnisse im Rahmen einer Voruntersuchung hat ergeben, dass das Grundwasser im Untersuchungsareal oberflächennah ansteht. Der Grundwasserspiegel bewegte sich damals im Bereich zwischen 66,6 und 66,4 m üNN, d.h., zwischen 0,40 und 1,50 m unter GOK. Eine Grundwasserfließrichtung zeichnet sich in Richtung Westen (Straussee) ab. (Hydrogeologische Karte Brandenburg 1:300.000)

2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebiets gehört zur Zone des mittelmärkischen Sauerklee - Blaubeer - Traubeneichen - Lindenwaldes. (@ Landschaftsplan)

Der Baubereich liegt am Rande der Altstadt Strausbergs. Bebauung oder Versiegelungen sind im Umfeld und innerhalb des Geltungsbereiches z.T. seit Jahrhunderten vorhanden.

Der Gehölzbestand der ehemaligen Garten- und Hofflächen hat sich in den letzten Jahren frei entwickeln können.

Die Vegetation im Plangebiet setzte sich früher außerhalb der überbauten Flächen als gärtnerisch genutzt mit kleinen Rasenflächen umgeben von Ziersträuchern, Beeten und einzelnen kleineren Obstbäumen zusammen. Heute besteht der größte Teil des Gebietes aufgrund der Nutzungsaufgabe aus „durchgewachsenen“ Brachflächen. In der vergangenen Zeit sind diese inzwischen vielfach mit Schutt und Abfällen unterschiedlicher Art bedeckten Flächen von hohen Beständen von Brennnesseln, kanadischer Goldrute und Weidenröschen überwachsen worden. An den Rändern haben sich teilweise 10 bis 15 m hohe Gehölze entwickelt, die im südlichen Teil des Gebietes einen nahezu geschlossenen Charakter besitzen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Laubgehölze wie

- Bergahorn
- Eschenahorn
- Robinie
- Weidenarten
- Traubenkirsche (P. serotina)
- Espe
- Vogelkirsche
- Birke
- Esche
- Hasel
- Walnuss

mit abnehmender Präsenz.

Inzwischen ist der Kraut- und Strauchaufwuchs gerodet worden. Die verbleibenden Gehölze sind amtlich vermessen und werden in Kap. 2.2.5 dargestellt. Auf dieser Grundlage werden Fällgenehmigungen beantragt und der dadurch erzeugte Kompensationsbedarf ermittelt.

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 9. Oktober 2024 eine Begehung durchgeführt.

Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen dem Biotoptyp „Geschlossene und halboffene Blockbebauung“ (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe / Code 12222) zuzuordnen. Im Inneren des Geltungsbereiches ist im Laufe der Jahre ein Hof mit Spontanvegetation (Code 1222X3) entstanden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

2.1.6 Tiere Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Panketal, erstellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurde eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe ergänzende Planunterlage im Anhang). Die darin ermittelten Konflikte mit dem Artenschutz, die durch die Planung entstehen können wurden identifiziert und hierfür Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt und/oder im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden, so dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verbleiben.

Dort heißt es (gekürzt):

„Grundlage dieses Artenschutzbeitrages sind die Kartierungsergebnisse der beauftragten Begehungen von Dezember 2023 bis August 2024. Die Begehungstermine sind Tabelle 1 zu entnehmen. Es wurden 7 frühmorgendliche Begehungen zur Erfassung der Avifauna und weiterer Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie durchgeführt sowie zwei nächtliche Detektorbegehungen kombiniert mit einer Erfassung nachtaktiver Vögel. Die Erfassungsmethodik der Brutvogelarten wurde nach der Methode der Revierkartierung durchgeführt. Grundlage sind die Erfassungshinweise aus: SÜDBECK et. al. (Hrsg.: 2005) „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. Grundsätzlich wurden alle relevanten Arten vollständig erfasst und die Reviere punktgenau kartiert („selektive Revierkartierung“). Die Arten wurden in den jeweils optimalen Erfassungszeiträumen erfasst. Die Brutvogelarten wurden mit ihren revieranzeigenden Merkmalen in Feldkarten (digital mit Tablet) notiert. Nach Ende der Kartierdurchgänge sind aus allen Eintragungen in den Feldkarten sog. Endreviere generiert worden. Jedes einzelne Brutrevier der erfassten Arten wurde punktgenau lokalisiert und in das GIS-Programm Quantum GIS eingetragen. Im Rahmen dieser Begehungen wurden weitere lediglich national geschützte Arten (wie z.B. Weinbergschnecken und hügelbauende Waldameisen) erfasst. Daneben erfolgte zudem eine Einschätzung der Habitate bezüglich des potenziellen Vorkommens weiterer Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie (z.B. xylobionte Käferarten, Nachtkerzenschwärmer usw.).

Amphibienvorkommen werden im Plangebiet mangels Gewässer und der Lage im Stadtzentrum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Daher wurden Amphibien nur bei entsprechenden Hinweisen (Zufallsbeobachtungen, Totfunde an umliegenden Verkehrswegen, Amphibienfunde in potenziellen Verstecken) tiefergehend untersucht. Solche Hinweise ergaben sich jedoch nicht.

Ergänzend wurden sämtliche Habitatbäume (Bäume mit Höhlungen, Rissen usw.) erfasst, um ein Vorkommen von Fledermäusen abzuschätzen. Zudem wurden Bäume mit entsprechenden Qualitäten (Stammdicke, Alter und Zustand) auf potenzielles Vorkommen von Xylobionten Käferarten eingeschätzt.

Zur qualitativen Erfassung der Fledermausarten im Untersuchungsgebiet erfolgten zwei nächtliche Detektorbegehungen. Kombiniert wurden diese mit der Installation von stationären Fledermausdetektoren im Dachboden Große Straße 52 und im Dachgeschoß (2 x Batlogger S) sowie an der oberen Fassade Große Straße 48 (1x ANABAT Swift). Daneben wurde im Keller-Winterquartier (Hinterhaus „Große Straße 46/47) ein stationärer Detektor (1x ANABAT Swift) vom 27.02. - 07.05.2024 installiert.[...] Begehungstermine:

	Begehungstermine	Artengruppe	Tageszeit	Wetter				Bemerkung
				Temp. in °C	Bewölkung	Wind in bft	Niederschlag	
1	10.12.2023	Winterquartier Fledermäuse	Vormittag	7	8/8	2	-	-
2	27.02.2024	Winterquartier Fledermäuse	Vormittag	4	8/8	2	-	-
3	26.03.2024	Brutvögel	frühmorgens	13	0/8	3	-	-
4	15.04.2024	Brutvögel	frühmorgens	12	3/8	2	-	-
5	02.05.2024	Brutvögel	frühmorgens	20	0/8	2	-	-
6	17.05.2024	Brutvögel	frühmorgens	20	0/8	2	-	-
7	26.05.2024	Brutvögel	frühmorgens	16	2/8	1	-	-
8	10.06.2024	Brutvögel	frühmorgens	14	3/8	1	-	inkl. Gebäudekontrollen, Installation Batlogger S
9	22.06.2024	Brutvögel	frühmorgens	20	6/8	3	-	Abbau Batlogger S
10	26.06.2024	Fledermäuse/ Mauersegler	Abend/Nacht	28	0/8	1	-	2 Pers.
11	13.07.2024	Fledermäuse/ Mauersegler	Abend/Nacht	22	0/8	1	-	2 Pers.
12	15.07.2024	Fledermäuse/ Mauersegler	Vormittag	29	2/8	1	-	Gebäudekontrolle Anabat Swift Anbringen
13	24.07.2024	Fledermäuse	Vormittag	24	6/8	2	-	Gebäudekontrolle Anabat Swift Abbau

Bestandsdarstellung Fledermäuse

Art	Art wissenschaftl.	RLBB (2007)	RLD (2020)	BNatSchG	Vorzugs- habitate	EHZ BB (2007)	Plausibilität	Bemerkung
Abendsegler/Breitflügelfledermaus*	NSL*							
Braunes Langohr	Plecotus auritus	2	1	§§	W, P, O	FV	+++	Sichtnachweis im Gebäude
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	3	§§	P, O	FV	+++	Sichtnachweis via IR Nachtsichtgerät bei Detektorbegehung
Fransenfledermaus	Myotis natterei	2	*	§§	W, L, O	U1	++	Sichtnachweis im Winterquartier
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	V	§§	W	U1	+++	Sichtnachweise von Überflügen ohne Bezug zum UG
Mausohren spec.	Myotis spec.						++	
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1	2	§§/II	W, O	U1	++	keine Sichtnachweise
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	4	-	§§	O	FV	+	vmtl. eher Zwergfledermäuse
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	4	-	§§	S, W, O	U1	+++	Sichtnachweise im Winterquartier
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	4	-	§§	O	FV	+++	Sichtnachweise, überproportional hohe Anzahl Detektorkontakte ergibt sicheren Nachweis

Plausibilität								
-	Fehlbestimmung							
?	eher unwahrscheinlich/ eher andere Art							
+	möglich/ oder ähnliche Art							
++	wahrscheinlich zutreffend							
+++	mit Sicherheit zutreffend/ Vorkommen durch Sichtnachweise bestätigt bzw. typische Sozialrufe							
Vorzugshabitate								
W	Wälder und Forste				G	Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften		
O	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				S	Standgewässer		
P	Grün- und Freiflächen				L	Äcker		
F	Fließgewässer							
BNatSchG								
§§	streng geschützt (Anhang IV FFH-RL)							
§§/II	streng geschützt (Anhang IV und II FFH-RL)							
Brandenburg (BB); Deutschland (D)								
0	Ausgestorben oder verschollen	G	Gefährdung anzunehmen					
1	Vom Aussterben bedroht	D	Daten defizitär					
2	Stark gefährdet	R	extrem selten					
3	Gefährdet	V	Vorwarnliste					

Im UG wurden mehrere Fledermausarten in ihren Quartieren nachgewiesen. Es wird daher von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und von einem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ Umweltbericht

Verlust (potenzieller) Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen.

Europäische Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet konnten 19 Vogelarten als Brutvögel kartiert werden. Drei Arten wurden nur als Durchzügler (Rotdrossel, Erlenzeisig) oder Nahrungsgast (Nebelkrähe) gewertet.

Art	Status	Nistplatz an Gebäude	Vorkommen im Baumbestand
Amsel	BV		x
Blaumeise	BN		Nachweis Nisthöhle im Baum
Buchfink	BV		x
Buntspecht	BN		Nachweis Nisthöhle im Baum
Eichelhäher	BV		x
Erlenzeisig	Dz		x
Gartenrotschwanz	BV		x
Hausrotschwanz	BV	x	
Haus Sperling	BV	x	
Kohlmeise	BV		x
Mauersegler	BN		zwei Nistplätze außerhalb des B-Plan an Gebäude gegenüber 46/47
Mönchsgrasmücke	BV		x
Nachtigall	BV		x
Nebelkrähe	Ng		x
Ringeltaube	BV	x	x
Rotdrossel	Dz		
Rotkehlchen	BV	x	x
Singdrossel	BV		x
Sommergoldhähnchen	BV		x
Star	BN		Nachweis Nisthöhle im Baum
Zaunkönig	BV	x	x
Zilpzalp	BV		x

Im Wesentlichen kommen im Plangebiet und dessen Umfeld ubiquitäre Arten der Gehölze und älterer Baumbestände sowie Arten der Siedlungsbereiche vor.

weitere Arten des Anhang IV der FFH RL

Habitate für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten sind im UG nicht vorhanden. Insgesamt wurden keine Reptilien im UG festgestellt. Für Amphibien fehlen die Laichgewässer als Fortpflanzungsstätte. Die Verfallenen Nebengebäude und Müllberge könnten Landversteck für die Erdkröte u.a. Amphibienarten sein. Jedoch gelangen auch in dieser Artengruppe keine Nachweise. Das UG ist von Siedlungsflächen und Verkehrswegen umgeben, so dass ein Einwandern von Amphibien unwahrscheinlich ist. Der Baumbestand im UG ist zumeist jüngeren Alters. Zwar gibt es einige ältere Habitatbäume im Osten des UG, diese weisen jedoch keinerlei Hinweise einer Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferarten auf.“

2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Plangebiet ist im Kern durch eine brachliegende mit nitrophilen Hochstauden und Laubgehölzen bewachsene Fläche geprägt. Fast die Hälfte der Fläche war in irgendeiner Art befestigt.

Eine Bedeutung für den umgebenden Biotopbestand besteht nicht.

2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Hierfür sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Allgemein zählt die Region zu den Gegenden mit eher weniger Niederschlag als im bundesweiten Vergleich.

2.1.9 Landschaftsbild

Die freie Landschaft steht bei der Planung im Hintergrund, der umgebende bebaute Raum überwiegt.

Der Innenhof bildet zur Zeit im Gegensatz zu früher - was damals untypisch für Bereiche innerhalb von Wallanlagen war - eine „grüne Kuppel“ über den Dachflächen und prägt dadurch derzeit das Stadtbild. Nur von der Baulücke an der Straße „Buchhorst“ sowie eines eingeschränkten Bereiches an der Jungferstraße kann das Gebiet teilweise eingesehen werden. Eine individuelle ortsbildprägende Wirkung entsteht dadurch jedoch nicht und eine Erholungseignung des Plangebiets ist nicht gegeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aufgegebenen innerstädtischen Brachfläche, wie sie in vergleichbaren Lagen in der Vergangenheit häufig in ähnlicher Form auftraten und häufig Tendenzen zur Vermüllung aufwiesen.

2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gesamtvorhaben liegt im Bereich der als Denkmal mit Gebietscharakter festgesetzten Altstadt Strausbergs. Die Gebäude „Große Straße“ 46, 47 und 51 als Einzeldenkmale sind unter Denkmalschutz gestellt.

Das Plangebiet liegt vollflächig im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / neuzeitlicher Stadtkern von Strausberg mit Wall- und Grabenanlage“.

Im Plangebiet sind daher Baudenkmale sowie Bodendenkmale vorhanden (Untere Denkmalschutzbehörde 21.07.2025).

2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am Rande der überwiegend sanierten und durch die Lage am See auch sehr attraktiven Altstadtlage von Strausberg.

Es ist derzeit bzw. in naher Zukunft unbewohnt.

Eine Erschließung sowie die notwendigen Betriebsmedien sind gegeben. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist vorhanden.

2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auswirkungen auf Schutzgebiete der Umgebung sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Fläche

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da sie sich in privaten Eigentumsverhältnissen befinden. Diese Flächen befinden sich jedoch in privatem Besitz und die Eigentümer sind an einer baulichen Entwicklung interessiert. Mit den erschlossenen Flächen im Innenstadtbereich werden Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im unerschlossenen Freiraum vermieden.

Da die Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete eine GRZ 0,8 vorsieht, wird einer erwünschten Innenverdichtung genüge getan.

2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Ausgangsfläche

Gesamtfläche: 11.584 m ²			
Nutzungsart	unversiegelter Boden in m ²	Versiegelung (Gebäude, Wege, Nebenflächen) in m ²	anrechenbare Versiegelung in m ²
Größe in m ²	9.039	2.545	
			2.545

Fläche nach Durchführung der Planung

Gesamtfläche: 11.584 m ²	Nettobauland: 9.481 m ²			
Nutzungsart	unversiegelter Boden in m ²	Versiegelung (Gebäude, Wege, Nebenflächen) in m ²	versiegelte Verkehrsflächen	anrechenbare Versiegelung in m ²
Größe in m ²	2.195	7.585*	1.804	
anrechenbare Versiegelung in m ²				9.389

* Nettobauland gesamt / 9.481 m² x GRZ 0,8 max.

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung von rund 9.389 m² zulässig.

Als Neuversiegelung ist die Differenz zwischen der früheren und der geplanten Versiegelung anrechenbar.

Anrechenbare Boden-Versiegelung

vorhandene Versiegelung

2.545 m²

mögliche Versiegelung gem. B-Plan

9.389 m²

Neuversiegelung

6.844 m²

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Der Gesetzgeber sieht hier die Möglichkeit der Kompensation vor.

2.2.4 Wasser

Das Grundwasser muß im überwiegenden Teil des Planungsbereiches infolge des geringen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone als ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen beurteilt werden. Das Rückhaltevermögen des Grundwasserleiterkomplexes 1 ist sehr gering. (©Land-schaftsplan)

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Wasserverband Strausberg abgestimmt werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Gemeinde Strausberg mit Anschluss an die verbandseigene Kläranlage des Wasserverband Strausberg-Erkner in Strausberg.

Wenn im Rahmen der Bauarbeiten grundwassersenkende Maßnahmen erforderlich sind, werden behördlicherseits Vorgaben zur Umsetzung gemacht.

2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung der Fläche und teilweiser Nutzung als Freiflächen werden auch brachliegende Flächen in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert.

Mit dem geplanten Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Arten wird das Schutzgut Pflanze nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eine gewisse Aufwertung erfahren. (s. Pflanzliste 1, Kap. 3.3.5)

Das Plangebiet wird auch weiterhin dem Biotoptyp „Geschlossene und halboffene Blockbebauung“ (Code 12222) zuzuordnen sein.

Eine Kompensation erfährt das Schutzgut durch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge des Planungsfortschritts festgelegt werden.

Liste der zu rodenden Gehölze:

Die nachfolgende Karte zeigt die im Zuge der Baufeldfreimachung zu rodenden Gehölze. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm sind gem. Baumschutzsatzung (im Entwurf) durch ein Vermessungsbüro erfasst und dargestellt worden.

Es handelt sich somit um 82 Laubgehölze verschiedener Arten wie Bergahorn, Vogelkirsche, Birke, Esche, mehrere Weidenarten u.a. sowie 6 schutzwürdiger Eiben, für die im Rahmen eines Fällantrages um die Genehmigung gebeten werden muss.

Die Ersatzpflanzungen werden außerhalb des Geltungsbereiches stattfinden. Die erforderliche Anzahl und die Verortung der Pflanzstandorte erfolgen im Zuge der weiteren Abstimmung und werden in einem Städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

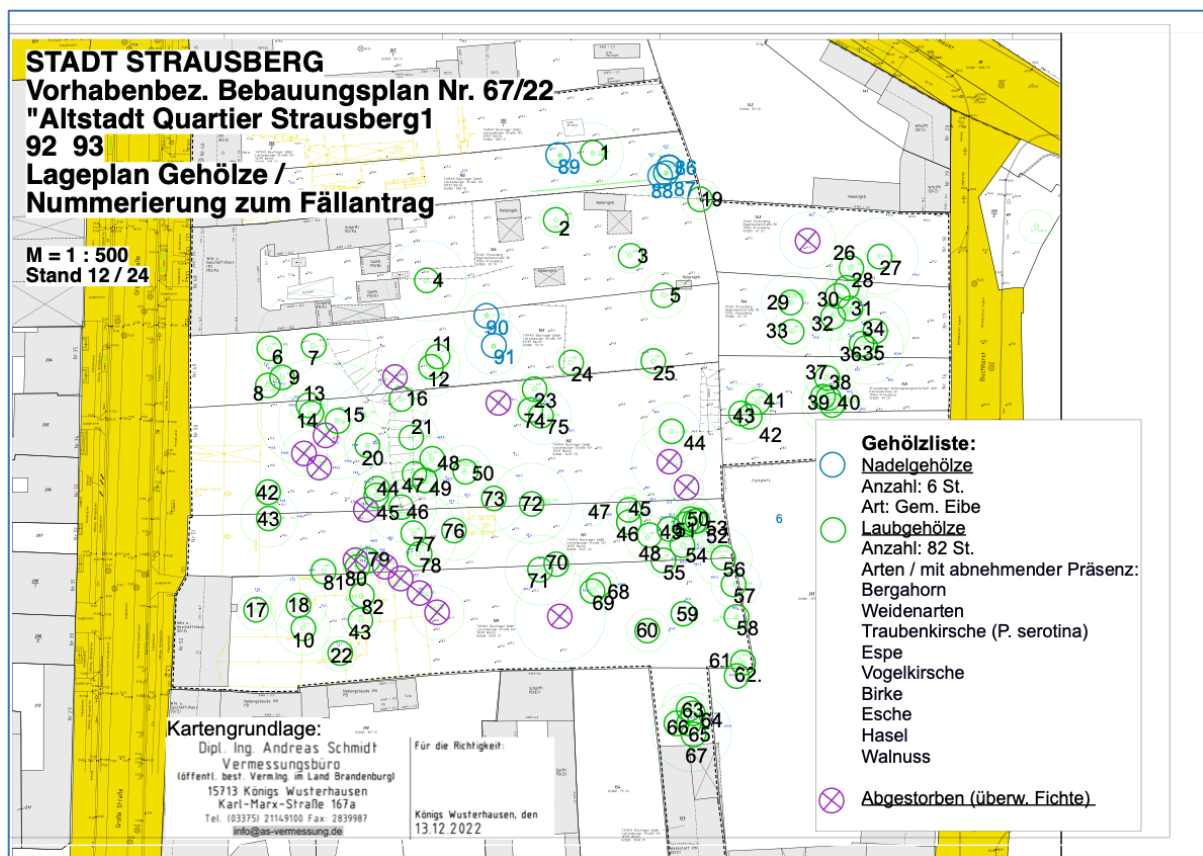


Abb. 3: Standortangabe und Nummerierung der zu fällenden Gehölze, Anlage zum Antrag auf Fällgenehmigung

2.2.6 Tiere

Zusammenfassend wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Konfliktanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Ergebnisse gewonnen und verbindlich empfohlen als CEF- Vermeidungsmaßnahmen oder als CEF-Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, i.d.R. vorgezogen vor z.B. Abbruchmaßnahmen oder hierbei zu berücksichtigen) im Artenschutzbericht (ASB) dargestellt:

Nr. im ASB	Maßnahmenkurzbeschreibung ASB	betroffene Arten
Vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen		
V CEF 1	naturenschutzfachliche Baubegleitung (nBB)	allgemein
V CEF 2	Allgemeine Baumschutzmaßnahmen	Fledermäuse Brutvögel
V CEF 3	Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind zwischen 01.09. und 30.11. bzw. vom 01.03. (je nach Witterung) bis 30.04. auszuführen.	Fledermäuse
V CEF 4	Prüfung der Baumhöhlen vor Bauaufreimung auf Besatz durch Fledermäuse	Fledermäuse

Nr. im ASB	Maßnahmenkurzbeschreibung ASB	betroffene Arten
V CEF 5	Prüfung der Gebäude vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.	Fledermäuse
V CEF 6	Vergrämung von Fledermäusen aus den Gebäuden	Fledermäuse
V CEF 7	Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.	Fledermäuse
V CEF 8	Insektenfreundliche Beleuchtung	Fledermäuse
V CEF 9	Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Rückbau der Gebäude usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen.	Brutvögel
V CEF 10	Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern	Brutvögel
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen		
A CEF 1	Ersatz von Fledermausquartieren vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“); Anbringen von Ersatzquartieren.	Fledermäuse
A CEF 2	Einrichtung des Dachboden in der Großen Straße 46 als Fledermaussommerquartier	Fledermäuse
A CEF 3	Anbringen von Fassadenquartieren für Fledermäuse am Parkhaus	Fledermäuse
A CEF 4	Erhalt und Aufwertung mindestens eines Kellerraums als Winterquartier	Fledermäuse
A CEF 5	Ausgleich der verloren gehenden Nistplätze für Höhlenbrüter inklusive Gebäudebrüter durch Anbringen geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl	Brutvögel

Fazit

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren nach §45 Abs.7 BNatSchG ist nach derzeitigem Planungsstand und unter Berücksichtigung der konzipierten Maßnahmen nicht erforderlich.“

Der Artenschutzbericht hält einen Zeitplan zum Ablauf der o.g. Maßnahme ab S. 36 bereit.

2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen zum Schutz der Tier-Arten und deren Lebensräume hat das Vorhaben nur geringe Wirkungen auf die biologische Vielfalt oder einen Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen (s. Kap. 2.2.5 u. 2.2.6).

2.2.8 Klima und Luft

Lokalklimatisch besitzt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der ringsum vorhandenen Bebauung keine wesentliche Bedeutung als Fläche für die Entstehung und den Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung.

Signifikante Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird eine lokale Minderung von Hitzeentwicklungen durch die geplanten Fassaden- und Dachbegrünungen spürbar sein.

2.2.9 Landschaftsbild

Entlang der Quartiersränder sind Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen, die sich in das historische Stadtbild einfügen. Der Block wird nun geschlossen und trägt somit zur Erhaltung und Stärkung des städtischen Erscheinungsbildes bei.

Die Neubauten orientieren sich in Maßstab und Gestaltung am historischen Stadtbild, wobei der Stadtgrundriss gewahrt und die Blockkanten wiederhergestellt werden. Die Gebäude des Altstadtquartiers passen sich sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der Maßstäblichkeit den Gebäuden der historischen Bausubstanz an.

Darüber hinaus wird im Innenhof eine Nachverdichtung vorgenommen, die sich an der städtebaulichen Struktur der umliegenden Blöcke orientiert. Dies fördert die städtebauliche Kontinuität und unterstützt eine nachhaltige sowie effiziente Nutzung der innerstädtischen Flächen.

Flachdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad werden begrünt.

Dabei wird die maximale Dreigeschossigkeit der Gebäude eingehalten, und die traditionell weitgehend geschlossenen Dachflächen werden geschützt

Die Neubauten werden sich in Form und Maßstäblichkeit an der denkmalgeschützten Bebauung orientieren und somit zur Bewahrung des historischen Stadtbildes beitragen.

Mehr als die Hälfte der Fläche ist zurzeit zwar nicht bebaut, sie besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahen Erholung jedoch keine Bedeutung.

2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher / neuzeitlicher Stadtkern von Strausberg mit Wall- und Grabenanlage“. Die Eingriffe in den Boden müssen deshalb auf Zeugnisse und Funde von bodendenkmalpflegerischer Relevanz untersucht werden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen muss der Boden im gesamten Bereich des Plangebietes bis zur geplanten Gründungssohle durch eine archäologische Fachfirma aufgedeckt und im gesamten Bereich des geplanten Bodeneingriffs vollständig untersucht werden. Die archäologischen Funde sind zu dokumentieren und soweit möglich zu bergen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Bodendenkmal wird auf die Planzeichnung aufgenommen.

Die Umsetzung des Denkmalschutzes für die Gebäude „Große Straße“ Nr. 46, 47 und 51 als Einzeldenkmale sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnisse werden gestellt.

Der mit dem Projekt angestrebte Beitrag zur Vitalisierung des Stadtkerns rechtfertigt den Eingriff in die Struktur des Altstadtblockes.

2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung Wohnbedarf

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 138 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Das zieht wahrscheinlich Ausbaumaßnahmen im Bestand der sozialen und kommerziellen Infrastruktur nach sich und erweist sich für den Altstadtbezirk damit allgemein als positiv.

Zudem wird im Siedlungsbereich neuer Wohnraum für Familien geschaffen. Hiermit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen.

Verkehr

Hier kommen vor allem Verkehrslärm, Schadstoffe und Feinstaub sowie Lichtemissionen zum Tragen.

Ruhender Verkehr

Die Gemeindestraße „Buchhorst“ dient als Haupt Zu- und Abfahrt für den größten Teil des Plangebietes. Hier befindet sich die Einfahrt des Parkhauses. Es werden 189 Stellplätze bereitgestellt, um den Stellplatzbedarf des Quartiers vollständig zu decken. Dies trägt zur Entlastung der Straßenbereiche bei und dient dem historischen Charakter der Altstadt, indem keine neuen Parkplätze das Stadtbild beeinträchtigen

Fließender Verkehr

Bereits in Zusammenhang mit der Vorgängerplanung (2013) wurden umfangreiche Untersuchungen zur Wirkung des gebietsinduzierten Verkehrs angestellt. Diese Untersuchungen kamen letztendlich zu dem Schluss, dass der durch die Gebietsentwicklung verursachte Verkehrslärm der umliegenden Straßen zwar teilweise zu Pegeländerungen an den Gebäuden in der „Müncheberger Straße“ führt und bis zu 2,5 dB(A) an den Gebäuden der Straße „Buchhorst“, jedoch ist an keinem der Immissionsorte eine Erhöhung der Beurteilungspegel um die Wahrnehmbarkeitsschwelle (3 dB(A)) zu erwarten. Die durch die Gebietsentwicklung bedingte Erhöhung der Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen waren aus Sicht des Lärmschutzes unbedenklich.

Im Zuge der Neuplanung wird die Immissionsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen „Große Straße“, „Buchhorst“ und „Jungfernstraße“ untersucht werden, sodass die vorgenannten Ergebnisse den neuen Verhältnissen angepasst werden können.

Problematisch ist hier alleine die Abschirmung des Scheinwerferlichtes der parkenden Kfz auf dem oberen Parkdeck. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass das gesamte Licht von Fahrzeugen auf dem Parkdeck von der Brüstung abgeschattet wird und dadurch nicht auf die gegenüber liegendem Wohngebäude am „Buchhorst“ treffen kann. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf die Straße „Buchhorst“ kann ein paralleler Strahlenverlauf angenommen werden, sodass der Lichtkegel bei einer Höhe von bis zu 1,2 Metern auf die gegenüberliegende Fassade auftreffen kann.

Das Auftreten der beschriebenen Thematik ist nur teilweise zu erwarten, da der direkte Lichteinfall auf die Gebäude keine permanente Erscheinung ist. Tagsüber werden Fahrzeuge mit Abblendlicht aufgrund der hohen Außenbeleuchtungsstärken voraussichtlich nicht wahrgenommen. Lediglich in den Wintermonaten kann das Scheinwerferlicht nach Einbruch der Dunkelheit in den beschriebenen Bereichen sichtbar werden.

Es ist zu erwarten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet leistungsfähig über das umliegende Straßennetz abgewickelt und somit verträglich verkehrlich integriert werden kann.

2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,

verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen, zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde auf ein Minimum reduziert.

Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum zu erwarten.

Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, in dem vorhandene Potenziale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und der Kompensation auf Grund des BauGB

3.1.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert.

Naturschutz

Bei Heckenpflanzungen sind nur Laubgehölze zulässig.

Klimaschutz

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies o. gleichwertig) in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann eine zusätzliche Versiegelung von 6.844 m² stattfinden.

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine vollversiegelten Bereiche

vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Der Ausgleich für Versiegelung erfolgt über z.B.

- die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen
- die Sicherung einer Maßnahme der Flächenagentur Brandenburg

Die Maßnahmen werden im Zuge des Planungsfortschrittes dargelegt.

Aufgrund der vorgenannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Aufwertung der Kompensationsfläche sind negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden.

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen.

Die Pflanzliste zum Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gem. Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 enthalten und kann im Amtsblatt für Brandenburg 31. Jahrgang – Nr. 9, Potsdam den 4. März 2020 auf Seite 203ff eingesehen werden.

Nachfolgende Arten sind zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.2 Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen dienen, sind in Kap. 2.2.6 aufgelistet. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

Als Ausgleich sind nachfolgend Maßnahmen notwendig:

Ersatzquartiere für Fledermäuse (Ausgleich für Baumhöhlen und Fassadenquartiere)

- Zielart Braunes Langohr: 4 x Fledermaus Großraumhöhle, z.B. Großraumkasten Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRK-KF
- Fledermäuse allgemein: 4 x Fledermauslanghöhle mit dreifacher Vorderwand 14mm Artikelnummer: FLH-B-DV14, Fa Hasselfeldt
- Zielart Zwergfledermaus: 4 x Fledermaus-Spaltenkasten, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF
- Fledermausganzzjahresquartiere: 8 x Fassadenkästen gedämmt, z.B. an fertiggestellten Parkhaus anbringen, z.B. Fassaden Ganzjahresquartier Art. Nr. FFGJ, Fa. Hasselfeldt

Ersatznistkästen für Brutvögel

Folgender Mindest-Bedarf an Ersatznistkästen wird festgestellt:

Je 2 x Nistkasten für Kohlmeise und Blaumeise, 1 x Nistkasten für Gartenrotschwanz, 1 x Nistkasten mit 3 Kammern für Haussperling, 3 x Nistkasten für Hausrotschwanz, 2 x Nistkasten für den Star, 5 Nischenbrüternistkästen (Rotkehlchen und Zaunkönig)

- 1 x Nistkasten für Sperlinge, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer SPMQ, oder Fa. Schwegler Sperling-Fassadenquartier 1 SP
- 2 x Nistkasten für Kleinmeisen, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer M2-27-W, oder Fa. Schwegler Meisenresidenz 1 MR (speziell für Fassadenanbringung)
- 2 x Nistkasten für Kohlmeise, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer M2-32-W, oder Fa. Schwegler Meisenresidenz 1 MR (speziell für Fassadenanbringung)
- 1 x Nistkasten für Gartenrotschwanz, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer H-OVAL-F, oder Fa. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N
- 2 x Nistkasten für Star, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer STH, oder Fa. Schwegler Nisthöhle 3SV
- 3 x Nistkasten für Hausrotschwanz, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer NBFK, oder Fa. Schwegler Halbhöhle 2 HW
- 5 x Nischenbrüternistkasten, z.B. Fa. Hasselfeldt Artikelnummer NBH, Oder Fa. Schwegler 2 x Zaunkönigkugel 1ZA + 3 x Nischenbrüterhöhle 1N

Fledermausquartier Dachboden Große Straße 46

Der Dachboden in der Großen Straße 46 ist nach der Dachertüchtigung als Fledermausquartier einzurichten. Der Dachstuhl ist zuglufffrei wieder herzurichten. Das Dach ist wiederherzustellen und mit Einfluglöchern für die Fledermäuse zu versehen, wobei vorhandene Fenster rückzubauen sind oder blickdicht verschlossen werden. Als Dachhaut sind idealerweise Dachziegel zu verwenden. Im Innern ist der Dachfirst mit sägerauem Holz zu verkleiden. Dadurch wird in diesem Bereich die Wärme im Dach gehalten. Freihängende Fledermausarten ziehen sich gern bei kühleren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“ Umweltbericht

Außentemperaturen in diese Bereiche zurück. Eine Firstentlüftung sollte nicht eingebaut werden. Im Dachstuhl sind Hangplätze zu installieren (siehe Anhang I). Auf eine Unterspannbahn ist nach Möglichkeit zu verzichten. Gelangen Fledermäuse zwischen Unterspannbahn und dem Dach, gibt es auf Grund der glatten Oberfläche der Unterspannbahn meist kein Entkommen und die Fledermäuse verenden in dem Zwischenraum. Ebenfalls darf kein Klebeband zum Verkleben einer Unterspannbahn verwendet werden (Fledermäuse könnten an diesem hängen bleiben und verenden). Sollte der Einsatz von Unterspannbahn und Klebeband unerlässlich sein, so ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse in diesen Bereich vordringen können. Der Dachboden besteht aus mehreren Teilräumen. Der Dachstuhl sollte über die vorhandene Treppe erreichbar bleiben. Der Zugang aber sicher verschlossen werden. Im Dach sind 10 Einschlüpfе für Fledermäuse einzubauen. Dies können spezielle Einschlüpfе zwischen den Dachziegeln oder umgebaute Dachfenster sein (vgl. Anhang 1).

Im Innern des Dachbodens sind mehrere Fledermausverstecke gemäß Anhang 1 einzubauen und mit Quartieren aus dem Fachhandel zu ergänzen:

- 10 Hangplätze nach Kapitel 2.1 bis 2.3 in LfLUG, SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2020): Fledermausquartiere an Gebäuden: Bauanleitungen Download: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/22958/documents/32722>.
- 25 Stück Hohlblocksteine. Empfohlen werden 2 verschiedene Typen (Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten aus dem Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de)
- 20 Fledermausspaltenquartiere (Bauanleitung lt. Anhang 1), alternativ Spaltenquartier FSQ Fa. Hasselfeldt)

Fledermauswinterquartier

In der Großen Straße 52 wird ein verschlossener Gewölbekeller für Fledermäuse zugänglich gemacht und mit Hangplätzen und Spaltenquartieren ausgestattet.

Die meisten Fledermausarten verkriechen sich in ihren Quartieren in Spalten und Ritzen oder in Hohlräumen des Mauerwerks. Daher ist es notwendig, den Fledermäusen solche Versteckmöglichkeiten anzubieten. Dies erfolgt beispielsweise über die einzubauenden Hohlblocksteine. Empfohlen wird die Anbringung von 30 Stück Hohlblocksteinen. Empfohlen werden 2 verschiedene Typen (Typbezeichnung: 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF und 4kHbl 2-0,8 12DF 370/240/238-NF) mit unterschiedlich breiten Spalten aus dem Betonwerk Erich Winkler, Bad Schmiedeberg (www.betonwerk-winkler.de). Die Steine der Firma Erich Winkler sind speziell für den Einsatz als Winterquartierverstecke für Fledermäuse entwickelt worden. Zudem werden ca. 10 Trapezlichtplatten (einschalig, durchsichtig) aus Polycarbonat mit einem Trapezprofil von 76/18 mm (Größenbeispiel 666 x 1265 mm) an Kellerwänden bzw. gewölbten Decken montiert (vgl. Götsche 2018).

Die Kellertür im Innenhof ist mit Einschlupfmöglichkeiten zu versehen. Der Einflugbereich zum Kellerquartier darf nicht durch Anpflanzungen oder technische Einrichtungen verbaut werden. Auch darf der Einflugbereich nicht direkt beleuchtet werden.



Abbildung 1 ASB Verortung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche Maßnahmen werden in Abbildung 1 verortet. Die Festlegung der Standorte der einzelnen Nistkästen für Brutvögel und Ersatzquartieren für Fledermäuse am Parkhaus oder weiteren Gebäuden im B-Plan erfolgt im weiteren Planverfahren.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung von großen Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standort- oder Nutzungsentscheidungen erreichen.

Aufgrund der bereits erfolgten, auch schutzgutbezogenen Abwägungen sowie den eigentumsrechtlichen Verhältnissen kommen weitere Alternativen hier nicht zum Tragen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche nicht möglich.

Die Innenflächen würde weiter verbuschen. Eine Erhöhung der Biodiversität würde langfristig dadurch jedoch nicht entstehen.

Die geschützten Gebäude als Kulturgut würden weiter verfallen.

6 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

6.1 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer

13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Wohn- und Geschäftshäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.2 Zusätzliche Angaben / Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung Oktober 2024
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Aussagen im INSEK zur Landschaftsplanung
- Kartendienst zu Schutzgebieten

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der Biotopstruktur und der Erfassungen ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für geschützte Arten ausreichend bewertet ist. Daher können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung von Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"ii. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotop

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, 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. Hinweise auf

unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Überwachungsmaßnahmen sind auch hierfür notwendig.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den innerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Überwachungsmaßnahmen sind auch hierfür notwendig.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

folgt nach Auswertung der Hinweise an der Planung beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Fortführung des Planverfahrens

Rechtsgrundlagen

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), i.d.F. von 2024.

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABl Brandenburg 46 S. 2527.
LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

-
- i Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
 - ii Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.