

# Stadt Strausberg



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70/24

### „Wohnen am Kieferngrund“

### inklusive Umweltbericht und Änderung des Flächennutzungsplans

#### Vorentwurf

Stand: 27. Juni 2025

Auftraggeberin:

SWG Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Kastanienallee 40, 15344 Strausberg

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | [www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)



Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin | [www.buero-wallmann.de](http://www.buero-wallmann.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>6</b>
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
<b>II. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>8</b>
1. Stadträumliche Einbindung.....	8
2. Bebauung und Nutzung .....	9
3. Erschließung.....	9
3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	9
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
3.3 Rad- und Fußverkehr.....	11
4. Technische Ver- und Entsorgung .....	11
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser.....	11
4.2 Strom.....	12
4.3 Fernwärme .....	12
4.4 Gas.....	12
4.5 Telekommunikation .....	12
5. Natur, Landschaft und Umwelt.....	12
6. Bodenverhältnisse und Altlasten .....	12
7. Wasser.....	12
8. Denkmalschutz.....	13
9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten .....	13
<b>III. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>14</b>
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	14
2. Bebauungspläne in der Umgebung.....	14
3. Landes- und Regionalplanung.....	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 .....	14
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR .....	15
3.3 Regionalpläne.....	15
4. Hochwasserrisiko .....	16
5. Flächennutzungsplan .....	16
6. Landschaftsplanung .....	17

7. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	17
7.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Strausberg 2035 - INSEK) .....	17
7.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	18
7.3 Rahmenkonzept zum Radverkehr 2019 .....	19
7.4 Lärmaktionspläne .....	19
8. Sonstige Planungsbindungen .....	20
<b>IV. PLANINHALT .....</b>	<b>21</b>
1. Ziel und Zweck der Planung .....	21
1.1 Städtebauliches Konzept .....	21
2. Art der baulichen Nutzung .....	25
3. Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.1 Grundfläche .....	25
3.2 Vollgeschosse und Gebäudehöhe .....	26
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	27
4.1 Überbaubare Grundstücksflächen .....	27
4.2 Bauweise.....	28
5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	28
6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	29
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	32
8. Immissionsschutz .....	33
9. Klimaschutz .....	33
10. Pflanzliste .....	34
11. Flächenbilanz.....	35
<b>V. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>36</b>
1. Einleitung.....	36
1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang.....	36
2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	36
3. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens..	37
3.1 Standort.....	37
3.2 Geplante Festsetzungen.....	38
3.3 Bedarf an Grund und Boden.....	39
4. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung .....	39

4.1 Bauplanungsrecht .....	39
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege.....	40
4.3 Eingriffsregelung .....	40
4.4 Artenschutz .....	41
4.5 Biotopschutz.....	41
4.6 Alleenschutz .....	41
4.7 Baumschutz .....	42
4.8 Wald / Forstrecht .....	42
4.9 Bodenschutz .....	44
4.10 Immissionsschutz (Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung).....	44
4.11 Wasserrecht .....	45
4.12 Umgang mit Niederschlagswasser .....	45
4.13 Landschaftsprogramm Brandenburg .....	46
4.14 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	46
4.15 Flächennutzungsplan .....	46
5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	47
5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ..	47
5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	57
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 57	
5.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	68
5.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	73
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	74
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	74
7. Zusätzliche Angaben .....	79
7.1 Beschreibung der technischen Verfahren.....	79
7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	79
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	79
<b>VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>81</b>

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	81
2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung.....	82
3. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	82
4. Soziale Auswirkungen.....	83
5. Verkehrliche Auswirkungen .....	84
6. Auswirkungen auf die Umwelt .....	85
7. Immissionsschutz .....	85
7.1 Emissionen (Verkehr, Anlagen) .....	85
7.2 Immissionen .....	85
8. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur .....	86
9. Wirtschaftliche Auswirkungen .....	86
10. Kosten und Finanzierung.....	86
<b>VII. VERFAHREN.....</b>	<b>87</b>
1. Aufstellungsbeschluss .....	87
<b>VIII. .... RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>88</b>
Satzungen .....	88
<b>IX. ANHANG .....</b>	<b>89</b>
1. Textliche Festsetzungen .....	89
2. Pflanzlisten .....	91

## I. EINFÜHRUNG

### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Brandenburg im Landkreis Märkisch-Oderland. Im Stadtgebiet Strausberg ist das Plangebiet im südwestlich gelegenen Stadtteil Vorstadt verortet. Die kommunale 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.

Der Geltungsbereich setzt sich ausfolgenden Flurstücken der Gemarkung Strausberg zusammen:

- Flur 22, Flurstücke: 526, 527, 529 (tlw.)

Im weiteren Verfahren wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten angestrebt, um notwendige Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Dabei wird eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 561 einbezogen und die südliche Geltungsbereichsgrenze begradigt.

Abbildung 1: Lageplan B-Plan Nr. 70/24



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

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarfs<sup>1</sup> 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 östliche Bauabschnitt bildet mittel- bis langfristige Entwicklungsflächen, sie können abschnittsweise bei künftigen Wohnungsbedarfen realisiert werden.

Als Mittelzentrum besitzt die Stadt Strausberg im Landkreis Märkisch-Oderland eine besondere Verantwortung in der Schaffung von Wohnraum. Der Bebauungsplan basiert auf einem abgestimmten Entwicklungskonzept, dass die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 16.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorsieht.

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Vorstadt). Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nördlich eines bestehenden Wohngebietes verortet, das sich ebenfalls im Eigentum der SWG befindet. Der Garagenstandort soll schrittweise über einen längeren Zeitraum entwickelt werden. Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung zu einem Wohnstandort mit hoher Wohnqualität sowie den zu berücksichtigenden Belangen liegt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB vor.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit diesem Bebauungsplan 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.

---

<sup>1</sup> Stadt Strausberg (2017): Strausberg 2035 INSEK, S. 49

## II. AUSGANGSSITUATION

### 1. Stadträumliche Einbindung

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich liegt zwischen der Landhausstraße und dem Albin-Köbis-Ring an der westlichen Stadtgrenze von Strausberg zur Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Der östliche Teilbereich der Garagen wird genutzt, wohingegen die Bebauung im westlichen Geltungsbereich bereits abgebrochen wurde. Die Nachbarschaft wird durch eine Gemengelage zwischen Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Erholungsflächen sowie Sport- und Freizeitstätten geprägt. Die unmittelbar südlich angrenzenden Wohnzeilen bilden den nächsten räumlichen sowie nutzungsbasierten Zusammenhang zum Plangebiet aus. Sie sind ebenfalls im Eigentum der SWG.

Westlich der Straße Am Kieferngrund schließt das Forstrevier der angrenzenden Gemeinde Petershagen-Eggersdorf an. Sie wird durch die Gemeinde als Erholungsfläche bzw. innerörtliche Ruheinsel klassifiziert.<sup>2</sup> Nördlich der Landhausstraße befindet sich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes<sup>3</sup>, direkt gegenüber dem Geltungsbereich, eine gewerbliche Baufläche der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Die dortige, straßenbegleitende ein- bis dreigeschossige Bebauung steht leer und weist Zeichen der Verwahrlosung auf. Rückwärtig sind auf den gewerblichen Bauflächen u.a. Kommunikationsdienstleister angesiedelt. Nordöstlich befindet sich der Sport- und Erholungspark, der neben Sport- und Freizeitaktivitäten auch Übernachtungsmöglichkeiten bietet. Direkt östlich des Geltungsbereiches schließt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Albin-Köbis-Rings eine Fläche mit gemischter Nutzung mit Wohnen und Gewerbe an. Südlich hiervon bzw. südöstlich des Geltungsbereiches sind die Kindertagesstätte Wirbelwind und das Gelände der Vorstadt-Grundschule verortet. Die Versorgung der Wohngebiete mit den Waren des alltäglichen Bedarfs erfolgt durch den Einzelhandelsstandort an der Straße Am Försterweg bzw. Am Kieferngrund. Er ist ca. 200 m fußläufig vom Geltungsbereich entfernt. Der Bahnhof Strausberg und somit die Anbindung an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr ist fußläufig ca. 1 km in südlicher Richtung entfernt. Der Garagenstandort ist ca. 6 km von der Altstadt Strausberg im Norden entfernt.

Die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Siedlungsstruktur entlang der westlichen Strausberger Stadtgrenze ist überwiegend durch Zeilen und Blockbebauung der benachbarten Geschosswohnungsbauten geprägt. Gleichzeitig ist eine Vielzahl an Sonderbauten durch die gewerblichen Flächen sowie den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Sportstätten vorhanden. Nach Osten hin zur Lindenpromenade geht die Stadtstruktur in eine lockere Einzelhausbebauung über.

---

<sup>2</sup> Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (23.09.2024): Lärmaktionsplan Fortschreibung 2023/2024 (Runde 4), S. 42 ff.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf, zuletzt geändert am 01.04.2019



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Digitales Orthophoto, Stand 22.04.2023, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB);  
Bearbeitung PFE

## 2. Bebauung und Nutzung

Aktuell sind die östlichen zwei Drittel des Geltungsbereichs 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.

## 3. Erschließung

### 3.1 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.<sup>4</sup>

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.

### 3.2 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 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 Münchenberg 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 Siedlungsbereiche 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 Uhr betrieben.

---

<sup>4</sup> Stadt Strausberg (2019): Rahmenkonzept zum Radverkehr 2019, Anlage Maßnahmenblätter Weeginfrastruktur, Nr. 25

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.

Das Plangebiet ist insgesamt sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### 3.3 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet 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 Radverkehrsanlagen 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.

## 4. Technische Ver- und Entsorgung

### 4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist aktuell nicht an die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz des Wasserverbands Strausberg-Erkner angeschlossen. Im an das Plangebiet 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 verläuft parallel zum Straßenverlauf auf der Vorhabenseite eine Mulde zur Regenentwässerung. Zusätzlich sind in dem vorliegenden Leitungsplan zwei Leitungen zur Regenwasserbeseitigung dargestellt. 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Gas

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

#### 4.5 Telekommunikation

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

### 5. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

### 6. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Darstellungen zum Schutzgut Boden erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

### 7. Wasser

Die Darstellungen zum Schutzgut Wasser erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

## 8. Denkmalschutz

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

## 9. Eigentumsverhältnisse und Grunddienstbarkeiten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 526 und 527 befinden sich im Eigentum der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG). Der im Geltungsbereich aufgenommene Teil des Flurstücks 529 gehört zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Albin-Köbis-Ring und ist im Eigentum der Stadt Strausberg.

Das im Südwesten angrenzende Flurstück 561 ist ebenfalls im Eigentum der SWG.

### III. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der städtebauliche Kontext der im Süden angrenzenden Wohnbebauung am Albin-Köbis-Ring sowie an der Landhausstraße entspricht einem im Zusammenhang bebauter Ortsteil, sodass grundsätzlich eine Beurteilung nach § 34 BauGB vorliegt.<sup>5</sup> Dem Bebauungsplanverfahren liegt die Bestrebung einer geordneten, langfristigen und schrittweisen Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Garagenstandort zugrunde. Um entsprechend die städtebauliche Ordnung nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB zu sichern und die sozialen, wirtschaftlichen sowie umweltschützenden Anforderungen nach § 1 Absatz 5 BauGB sachgemäß zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zusätzlich dient das Bebauungsplanverfahren der adäquaten Berücksichtigung benachbarter Belange sowie der Sicherung der Erschließung.

#### 2. Bebauungspläne in der Umgebung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die folgenden rechtswirksamen Bebauungspläne (BP) sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

Nordosten: BP Nr. 39/07 „Sport- und Freizeitpark“, rechtswirksam 12. März 2010

Süden: VEP Nr. 11/93 „Errichtung einer Wohnbebauung am Försterweg“,  
rechtswirksam 26. April 1995

#### 3. Landes- und Regionalplanung

##### 3.1 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 Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Zielen und Grundsätzen des LEPro 2007 nicht entgegen.

---

<sup>5</sup> Schreiben Landkreis Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Technische Bauaufsicht vom 26.01.2024 sowie Stellungnahme der Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppe Stadtplanung (13.02.2024): Erläuterungen zur fachbehördlichen Stellungnahme der Gemeinde

### 3.2 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.

### 3.3 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 integrierte 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“ beschlossen. Der Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 29.01.2024 mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen (Beschluss 24/01/46). Mit Beschlussfassung zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans wurde der nächste Verfahrensschritt ebenfalls im Beschluss 24/01/46 eingeleitet. Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 vom 28.02.2024 wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 17.05.2024 ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden aktuell ausgewertet.

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 das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.



#### 4. Hochwasserrisiko

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

#### 5. 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.

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.

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 ist eine Ergänzung zur Anpassung an die geänderte Gemeindegrenze im Bereich Am Kieferngrund und 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.

Abbildung 3: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (27.08.1998)

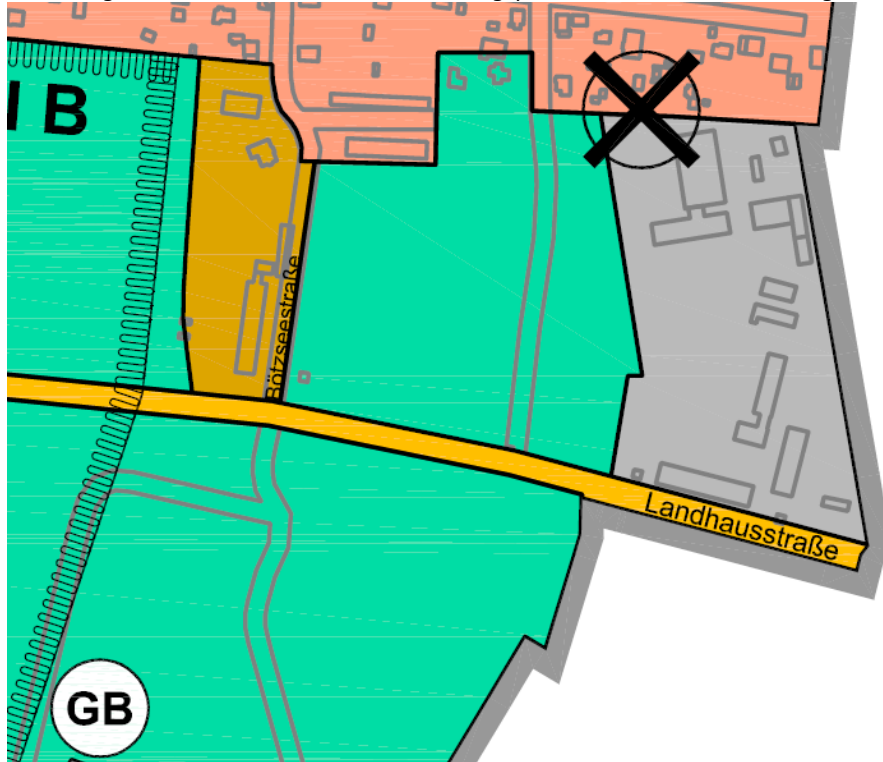


Quelle: Stadt Strausberg, Beschlussvorlage SVV (BV-SVV-2024/0039) zum Aufstellungsbeschluss für FNP-Änderung Nr. 11 (Ergänzung) im Bereich Am Kieferngrund)



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 4: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf (26.04.2012)



Quelle: Gemeinde Petershagen-Eggersdorf

## 6. Landschaftsplanung

Zu den Planungsinstrumenten des Landschaftsrahmen- und Landschaftsplanes enthält der Umweltbericht im Kapitel V.4.14 weitere Ausführungen.

## 7. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

### 7.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Strausberg 2035 - INSEK)

Die langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Strausberg werden innerhalb des wirtschaftsorientierten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), beschlossen am 14.12.2017, bis 2035 dargestellt.

Die Stadt Strausberg gehört zum östlichen Ballungsraum von Berlin, dessen aktueller Entwicklungstrend ein Einwohnerwachstum für Strausberg bedingen kann. Der zu erwartende Wohnraumbedarf wurde für den Zeitraum bis 2020 mit ca. 900 Wohneinheiten und bis 2030 mit ca. 1.600 Wohneinheiten prognostiziert. Das INSEK sieht zur Deckung der Wohnraumbedarfe die Erschließung und Entwicklung von identifizierten Wohnbaupotenzialen vor. Das geplante Wohnungsbauvorhaben befindet sich in dem Wohnvorranggebiet 3 der westlichen Strausberger

Vorstadt, die im Gegensatz zu anderen Stadtteilen weniger Wohnungsbaupotenziale aufweist.<sup>6</sup> Sie wird durch Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre geprägt und bietet ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit durch die Nähe zum Bahnhof Strausberg wird eine Erweiterung des Wohnstandortes als zusammenhängendes Gebiet als sinnvoll betrachtet.<sup>7</sup>

## 7.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 11.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (BV-SVV-2020/0211). Das Konzept dient als Handlungsgrundlage bei der räumlich-funktionalen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Strausberg.

Das Nahversorgungszentrum Vorstadt ist Teil der 7 zentralen Versorgungsbereiche in Strausberg. Zu den nächstgelegenen Standorten zählen die nördlich gelegenen Lagen des Nahversorgungszentrums Hegermühle sowie des Nebenzentrums Handelszentrum Strausberg.<sup>8</sup> Im Zusammenhang mit der linearen Siedlungsentwicklung und den daraus resultierenden Wegen zu dem zentralen Nahversorgungsbereich in der Altstadt nutzen die Einwohner der südlichen Siedlungsbereiche vornehmlich die örtlichen Standorte.<sup>9</sup>

Grundsätzlich dient der Nahversorgungsstandort Am Försterweg der Versorgung für den südlichen Kernsiedlungsbereich von Strausberg. Trotz der geringen Dimensionierung des Nahversorgungsbereiches wird die Versorgungsfunktion durch einen dichten und guten Einzelhandelsbesatz ohne Leerstand im südlichen Siedlungsbereich als gut bewertet. Zu seinem Magnetbetrieb zählt ein großflächiger Filialist der kurzfristigen Bedarfsstufe im Discountersegment, der den Sortimentsbereich von Nahrungs- und Genussmitteln abdeckt und ca. die Hälfte der Verkaufsfläche bestimmt. Ergänzend hierzu besitzt der Nahversorgungsbereich einen Sonderpostenmarkt, der als zweiter Magnetbetrieb zusammen mit weiteren kleinteiligen Fachgeschäften, wie z.B. einem Blumenladen oder einer Apotheke, einen guten Branchenmix sichert. Zu dem guten Angebotsmix zählt ebenfalls ein gastronomisches und ärztliches Angebot. Das Nahversorgungszentrum ist gut in das städtebauliche Umfeld integriert und weist zum Teil eine hohe Aufenthaltsqualität auf (gastronomisches Angebot, angrenzender Spielplatz sowie Sitzgelegenheiten).

10

Zusammenfassend bewertet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Nahversorgungszentrum Vorstadt trotz des überwiegend niedrigen Preissegments als wichtigen Nahversorgungsstandort mit angemessenen Einzelhandelsbesatz und Fokus auf der Versorgung im nahversorgungsrelevanten Bereich im südlichen Siedlungsbereich. Er ist über die Straßen Am Försterweg

---

<sup>6</sup> Stadt Strausberg (2017): Strausberg 2035 - INSEK, S. 22

<sup>7</sup> Stadt Strausberg (2017): Strausberg 2035 - INSEK, S. 58

<sup>8</sup> Stadt Strausberg (2020): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 70

<sup>9</sup> Stadt Strausberg (2020): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 41 ff.

<sup>10</sup> Stadt Strausberg (2020): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 83

und Am Kieferngrund verkehrlich gut angebunden und vom ca. 200 m nordöstlich gelegenen Geltungsbereich gut erreichbar. Gemäß der Entwicklungsempfehlungen ist zunächst die Sicherung der Versorgungsfunktionen und nachgeordnet auch die Sicherung sowie Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Nach den Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind Entwicklungsschwerpunkte in Bezug auf zentrenrelevantes Hauptsortiment und der Konzentration von Einzelhandel mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten primär auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadtzentrum zu konzentrieren. Die Berücksichtigung des Nebenzentrums sowie der weiteren Nahversorgungszentren ist dabei nachrangig.<sup>11</sup>

### 7.3 Rahmenkonzept zum Radverkehr 2019

Die Landhausstraße gehört zu den Hauptrouten des örtlichen Radwegenetzes zwischen Strausberg und Eggersdorf. Sie ist Zubringer zu den östlich und nördlich verlaufenden, überörtlichen Radfernwegenetzen der Tour Brandenburg und des Europaradweges (R1). Die Straße Am Kieferngrund bildet eine Nebenroute zur Landhausstraße, die zur Anbindung nach Süden in Richtung der Hauptroute Bahnhofsstraße beiträgt.<sup>12</sup> An dem östlichen Abschnitt der Landhausstraße bestehen unzureichende Breiten an den beidseitigen, gemeinsamen Geh- und Radwegen durch Engstellen an Bushaltestellen. Gemäß dem ausgewiesenen linienhaften Handlungsbedarf<sup>13</sup> ist kurzfristig vorgesehen die Benutzungspflicht des gemeinsamen Geh- und Radweges im östlichen Bereich der Landhausstraße aufzuheben, da eine besondere Gefahrenlage nicht voranden ist.<sup>14</sup>

### 7.4 Lärmaktionspläne

Ausgehend von dem Kreuzungsbereich mit dem Albin-Köbis-Ring nach Westen liegt die Landhausstraße in der Zuständigkeit der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Gemäß der Sachdatenauswertung des Geoportals der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf ist sie als kommunale Straße nicht dem klassifizierten Straßennetz zu zuordnen. Durch die Gemeinde Petershagen-Eggersdorf wurde der aktuelle Lärmaktionsplan in der vierten Runde in 2023/2024 fortgeschrieben. Hier wird nachgewiesen, dass die ca. 550 m vom Geltungsbereich entfernte Landesstraße L 303 (Strausberger Straße) keine negativen Auswirkungen in Bezug auf ihre Immissionen auf den Geltungsbereich hat.

Durch die Entwurfsfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit des Lärmaktionsplans der 4. Runde der Stadt Strausberg vom 18.07.2024 wird dieser Nachweis ebenfalls erbracht.<sup>15</sup> Der Lärmakti-

---

<sup>11</sup> Stadt Strausberg (2020): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 102 ff.

<sup>12</sup> Stadt Strausberg (2021): Radnutzungskonzept, Plan 1 - Radverkehrsnetz

<sup>13</sup> Stadt Strausberg (2021): Radnutzungskonzept, Plan 2 - Handlungsbedarf

<sup>14</sup> Stadt Strausberg (2021): Handlungsbedarf Nr. 25, S. 210

<sup>15</sup> Stadtverwaltung Strausberg (18.07.2024): Bericht zum Lärmaktionsplan der Runde 4. Entwurfsfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

onsplan der Stadt Strausberg ist am 07.11.2024 in Kraft getreten. Keiner der am Geltungsbe-  
reich anliegende Straßenflächen wurde als direkte oder indirekte Lärmquelle identifiziert. Ent-  
sprechend sieht der Lärmaktionsplan keine Maßnahmen zur Lärminderung in diesem Bereich  
vor.<sup>16</sup>

## 8. Sonstige Planungsbindungen

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Herstellung notwendiger  
Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, einschließlich der 1. Änderung vom 05.05.2011,  
Anwendung. Allerdings bereitet die Stadt Strausberg aktuell den Entwurf zu einer aktualisierten  
Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung vor, die voraussichtlich vor dem Satzungsbeschluss des  
Bebauungsplan Nr. 79/24 in Kraft treten wird. Gemäß der Satzung wird der Standort, die Größe,  
die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geregelt.  
In der vorliegenden Anlage 1 zur Satzung (Arbeitsstand: Januar 2025) benennt die Richtzahlen-  
liste einen Bedarf an 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Nutz-  
fläche. Bei derselben Wohnungsgröße sind gleichermaßen 3 Fahrradstellplätze zu schaffen.

### Spielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Größe, Art und Ausstat-  
tung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 12.08.2004 Anwendung. Die Satzung gilt für  
Mehrfamilienhäuser im Bestand sowie Neubau mit mehr als 4 Wohnungen. Die Berechnung der  
Spielplatzgröße richtet sich nach der Anzahl der Aufenthaltsräume jeder Wohnung für die je 1  
m<sup>2</sup> Nettospielfläche für jeweils Kleinkinder und Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren vorge-  
sehen wird. Darüber hinaus sind die ausgewiesenen Mindestgrößen zu beachten.

---

<sup>16</sup> Stadt Strausberg (07.11.2024): Berichterstattung zum Lärmaktionsplan

## IV. PLANINHALT

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden, die Geschosswohnungsbau mit fünf und maximal sechs Geschossen ermöglichen. Mit dem Bauleitverfahren soll eine langfristige planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen in einem städtebaulichen Zusammenhang für den gesamten Garagenstandort erfolgen, sodass in mehreren Phasen und Jahren eine Nutzungsänderung des nicht mehr zeitgemäßen Garagenkomplexes möglich ist.

Die Eigentümerin plant zunächst den westlichen Abschnitt zu entwickeln. Dem Vorhaben liegen somit bereits Genehmigungsunterlagen zur Entwicklung des westlichen Garagenbereiches zugrunde. Um einen städtebaulichen Zusammenhang in der langfristigen Entwicklung zu garantieren, wurden die Annahmen der Genehmigungsunterlagen auf die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich übertragen. Die städtebaulichen Leitlinien für den östlichen Geltungsbereich wurden durch grobe Bebauungskonzepte in Form von Schwarzplänen erarbeitet. Sie bilden eine grobe Vorplanung aus, um die Leitgedanken zu definieren und einen Gestaltungs- sowie Nutzungsrahmen zu setzen.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Strausberg sowie entsprechender Einzelhandelsstandorte hat der Geltungsbereich eine geeignete Wohnlage in der Strausberger Vorstadt. Zusätzlich liegen am Standort Anschlüsse an das städtische Erschließungsnetz und an die stadttechnische Infrastruktur an. Das Vorhaben knüpft an das bestehende Wohngebiet am Albin-Köbis-Ring an und erweitert die Wohnnutzung bis zur Landhausstraße.

#### 1.1 Städtebauliches Konzept

Die Grundlagen für das Gesamtkonzept wurden in einer städtebaulichen Untersuchung auf Grundlage der Genehmigungsunterlagen des westlichen Bauvorhabens erarbeitet. Die Planung wird als bauliche Abrundung des bestehenden Wohngebietes am Albin-Köbis-Ring nach Norden gesehen, die entlang der Landhausstraße gleichermaßen den Stadteingang bilden wird. Von der im Wohngebiet vorherrschenden Stadtstruktur, geprägt durch fünfgeschossigen Zeilenbebauung, wird zugunsten einer aufgelockerten Bauweise abgewichen. Dabei werden in allen Varianten Gebäudefluchten ausgehend von der jeweils außenstehenden Zeilenbebauung in die geplante Punktbefbauung nach Norden übernommen. Entlang der Straße Am Kieferngrund sowie der Landhausstraße wird eine repräsentative sechsgeschossige Befbauung gesetzt, die in einer Gebäudeflucht den Auftakt in die Stadt Strausberg bildet. Die rückwärtige Befbauung im östlichen Projektabschnitt wird als Übergang zum südlich anschließenden Wohngebiet fünfgeschossig ausgeführt. Die Punktbefbauung entspricht einer aufgelockerten Stadtstruktur am Stadtrand, die eine serielle, modulare Holz-Massiv-Bauweise ermöglicht.

Die Genehmigungsplanung zum westlichen Projektabschnitt (WA1) bezieht eine Teilfläche des im Südwesten angrenzenden Flurstücks 561 für Nebenanlagen ein. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches angestrebt.

Die Freiraumgestaltung berücksichtigt die Bedarfe von ebenerdigen Kfz- und Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen, Grünflächen, technischer Infrastruktur sowie Erschließungsflächen. Im Rahmen der Entwicklung wird die aktuelle Vegetation in Teilen überprägt. Hierzu zählt ebenfalls die isolierte, ca. 10 m tiefe nach § 2 LWaldG als Wald festgestellte Fläche im Westen des Geltungsbereichs. Da diese Teilfläche aufgrund der Straße Am Kieferngrund keinen direkten Anschluss an die zusammenhängenden Waldflächen westlich der Straße hat, wird die Fläche als Teil des Wohnquartiers entwickelt. Im Zuge der Überprägung sieht die Planung grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vor, die zur Aufwertung der Landschaftsbereiche beitragen werden. Zur Freiraumbetrachtung gehört ebenfalls die Berücksichtigung von flächigen Versickerungsmulden in allen Projektabschnitten.

#### Leitgedanken zur Entwicklung der westlichen und östlichen Projektabschnitte

Der gesamte Garagenkomplexe soll sukzessiv zu einem neuen Wohnquartier entsprechend dem Wohnungsbedarf der Stadt Strausberg entwickelt werden. Für den östlichen Projektabschnitt (WA2 und WA3) liegt keine Detailplanung vor. Zur Gewährleistung einer kohärenten Gebietsentwicklung wurde im Rahmen einfacher Schwarzpläne ein Entwicklungsrahmen definiert. Auf der Grundlage der westlichen Genehmigungsplanung, der Satzungen für Spielplätze und Stellplätze wurden hierfür Annahmen zu den Nebenanlagen je geplanter Wohneinheit getroffen. In diesen werden Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Erschließungsflächen, Nebenanlagen (z.B. Müllhaus), sonstige Bewegungsflächen und der Spielplatzbedarf berücksichtigt. Entsprechend der genannten Flächenanforderungen wird ein rechnerischer Bedarf von ca. 36 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit für Nebenanlagen angenommen. Die in den Varianten dargestellte Bebauungsdichte ermöglicht eine aufgelockerte Stadtstruktur mit ausreichenden, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sowie Grün- und Pflanzflächen.

## Baumassenstudie – Schwarzplan Variante 1



Wohneinheiten insgesamt ca. 173, Wohneinheiten in B und C ca. 94  
Überbaute Grundfläche (B/C): 1.710 m<sup>2</sup> (GRZ I 0,18), inkl. Nebenanlagen  
max. 3.420 m<sup>2</sup> (GRZ II 0,55)

In der Variante 1 wird die Punktbewagung im Gesamtkonzept am östlichen und westlichen Rand des Grundstücks gespiegelt. Im mittleren Bereich ist eine verbindende Gebäudezeile geplant, die die Freiflächen Richtung Landhausstraße abschirmt.

Baumassenstudie – Schwarzplan Variante 2



Wohneinheiten insgesamt ca. 188, Wohneinheiten in B und C ca. 109  
Überbaute Grundfläche (B/C): 1.870 m<sup>2</sup> (GRZ I 0,2), inkl. Nebenanlagen max.  
3.940 m<sup>2</sup> (GRZ II 0,62)

Bei der Variante 2 wird in dem östlichen Projektabschnitt eine straßenbegleitende Zeilenbebauung entlang der Landhausstraße und dem östlichen Albin-Köbis-Ring gesetzt. Im Osten wird dabei die Gebäudeflucht der im Süden anschließenden Wohnbebauung aufgenommen. Durch die Planung wird die bestehende Wohnnutzung nach Norden arrondiert. Nach Westen bildet die geplante Punktbauung eine Auflockerung des Stadtgefüges am Stadtrand.

Für das gesamte Grundstück werden insgesamt zwei Zufahrten von der Landhausstraße notwendig. Aufgrund der langfristigen Planungshorizont in dem östlichen Projektabschnitt wird für den westlichen Abschnitt eine zweite Anbindung an das weitere öffentliche Straßenverkehrsnetz nach Westen über die Straße Am Kieferngrund eingeplant. Um Durchgangsverkehr auf diesen Wohnwegen zu vermeiden, sollen verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden.

Durch die seriellen Gebäudetypen können gebäudeweise unterschiedliche Wohnungsformate umgesetzt werden. Hierbei werden im westlichen Bauabschnitt Gebäude mit Ein- bis Zweiraumwohnungen sowie Gebäude mit Zwei- bis Dreiraumwohnungen geplant. Wenn diese Gebäudeformen auf den östlichen Abschnitt übertragen werden hat die Planung einen maximalen Entwicklungsrahmen von etwa 188 Wohneinheiten. Eine konkrete Bebauungsabsicht besteht ausschließlich für den westlichen Projektabschnitt, der ca. 79 Wohneinheiten vorsieht.



## 2. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die für den westlichen Bauabschnitt konkret geplante Erschließungsfläche trennt als Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche das Baugebiet WA 1 von den Baugebieten WA 2 und WA 3.

Aufgrund des hohen Störgrades und der hohen Flächeninanspruchnahme sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (**Textliche Festsetzung Nr. 1.1**). Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.

### Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

## 3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

### 3.1 Grundfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt die festgesetzte GRZ von 0,2 baugebietsübergreifend (**Textliche Festsetzung Nr. 2.1**). Sie orientiert sich an dem vorab definierten maximalen Entwicklungsrahmen der Varianten.

### Textliche Festsetzung 2.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO*

Zur Unterbringung der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen, ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 2.2**). Diese hohe Überschreitung resultiert vor allem aus der Unterbringung der notwendigen Stellplatzanlagen gemäß geltender Stellplatzsatzung.

### Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Die zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut

wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO*

Für die allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird ebenfalls zur Unterbringung der Erschließungs- und Stellplatzflächen, ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine baugebietsübergreifende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 2.3**).

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO*

Notwendig ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen vor allem aufgrund der Unterbringung der notwendigen Stellplatzanlagen mit deren Erschließungsflächen gemäß geltender Stellplatzsatzung. Für das WA 1 wurde im Vorfeld der Bauleitplanung die Detailplanung für die Genehmigungsplanung erarbeitet, deren Annahmen in dem Entwicklungsrahmen der Varianten übernommen wurden. Zusätzlich können neben der angestrebten Versiegelung ebenfalls notwendige Versickerungs-, Frei- und Spielflächen in den allgemeinen Wohngebieten untergebracht werden. Dabei werden die Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr beachtet. Im Vergleich zur vorhergehenden Garagennutzung wird rechnerisch keine darüber hinausgehende Versiegelung durch die Planung erreicht. Dennoch werden bisher unbebaute bzw. unversiegelte Flächen in die Planung einbezogen, deren Ausgleich entsprechend berücksichtigt wird. Grundsätzlich ist das Grundstück aufgrund seiner Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das übergeordnete Straßennetz für eine hohe Ausnutzung geeignet. Aus diesen Gründen ist die angestrebte Überschreitung der Grundflächen städtebaulich vertretbar.

### 3.2 Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Die geplante Neubebauung soll sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Deshalb sind Regelungen zur Höhenentwicklung im Plangebiet erforderlich. Gemäß § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zählen auch Dach- und Staffelgeschosse zu den Vollgeschossen. Für die Gebäude wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 2 entlang der Straßen Am Kieferngrund und Landhausstraße werden 6 Vollgeschosse festgesetzt. Als straßenbegleitende Bebauung prägen sie an dieser Stelle den wahrnehmbaren Ortseingang von Westen nach Strausberg.

Zusätzlich wird die Oberkante der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 80,6 m über NHN festgesetzt. Bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von 62,4 m über NHN ist somit eine Gebäudehöhe von maximal 18,2 m zulässig. Für das rückwärtig

zur Landhausstraße liegende allgemeine Wohngebiete WA 3 wird die Oberkante der baulichen Anlagen von 78 m über NHN festgesetzt, sodass die eine Gebäudehöhe von rd. 15,2 m zulässig ist. Hier wird Bezug auf das südlich anschließende Wohngebiet am Albin-Köbis-Ring mit durchgehend fünfgeschossigen Gebäuden genommen.

Im Hinblick auf die wachsenden Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird die Berücksichtigung von technischen Aufbauten über die **textlichen Festsetzung Nr. 2.4** geregelt. Diese dürfen die Oberkante bis zu 2 m überschreiten. Hierzu zählen beispielsweise die geplante Photovoltaikanlage.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.4

In den allgemeinen Wohngebieten sind technische Aufbauten, wie beispielsweise Aufzugüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO*

## 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Landhausstraße als auch entlang des Albin-Köbis-Rings im Osten ermöglichen die geplanten Baufenster eine straßenbegleitende Bauflucht, wodurch eine einheitliche Straßenfront und Fassung des Straßenraumes gesichert wird. Aufgrund der Aufnahme der Bauflucht im konkret geplanten westlichen Abschnitt vergrößert sich der Abstand zwischen der Landhausstraße und den Baufenstern von 5,10 m zu 10,50 m. Aus der umgebenden Bestandsbebauung ergeben sich ausschließlich vom südlich gelegenen Wohngebiet prägende Baufluchten, die von den südlichen äußeren Zeilen in das nördlich geplante Wohngebiet übernommen wurden. Der mittlere Bereich des Grundstücks wird gemäß der entwickelten Varianten zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen sowie auch Grün- und Freiflächen von Hochbauten freigehalten.

Aufgrund der nur geringfügig erweiterten Baukörperfestsetzungen im WA 1 ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3.1** das Vortreten von Gebäudeteilen, konkret für Balkone, bis zu 2 m vor der Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

#### Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Für die baulichen Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu 2 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO*

In Teilen liegen Stellplatz- und Erschließungsflächen in den Baugebietsflächen, gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind diese Flächen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die maximale Versiegelung durch Nebenanlagen, wie z.B. Stellplatzflächen, wird über die textlichen Festsetzungen

Nr. 2.2 und 2.3 geregelt. Aufgrund des groben Planungsstandes im WA 2 und WA 3 werden keine konkreten Stellplatzflächen definiert. Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung im Entwurf (Stand: Januar 2025). Die angestrebten Wohnungsgrößen liegen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>. Dementsprechend liegt gemäß der Entwurfsfassung der Stellplatzsatzung der Bedarf bei einem Kfz-Stellplatz und drei Stellplätzen für Fahrräder pro Wohneinheit.

Stellplatzbedarfe nach Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung im Entwurf (Stand: Januar 2025):

Projektabschnitte	West	Ost
Kfz-Stellplätze	79	109
Fahrradabstellplätze	237	324

Die Unterbringung der notwendigen Flächen wurden in der Genehmigungsplanung (westlicher Projektabschnitt, WA 1) zeichnerisch sowie im groben Entwicklungsrahmen der Varianten (östlicher Projektabschnitt, WA 2 und WA 3) rechnerisch nachgewiesen.

#### 4.2 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten und Gebäude bis maximal 50 m Länge zulässig. Auf diese Weise wird die Realisierung einer ortstypischen Bebauung gesichert.

### 5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Osten ist ein Teil des Albin-Köbis-Rings in den Geltungsbereich einbezogen worden, der zum öffentlichen Straßenland zählt. Die Teilfläche wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Entlang der Landhausstraße sowie dem südlichen Albin-Köbis-Ring fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1** ersetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten A, B, C sowie D, E und A, F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Der Planung zum Garagenstandort liegt eine schrittweise Entwicklung zugrunde, die in Teilbereichen eine übergangsweise Weiternutzung der Garagen ermöglicht. Mit dem Entwicklungsbeginn im Westen wird für die verkehrliche Erschließung des WA 1 eine Zufahrt zur Landhausstraße und eine weitere zur Straße Am Kieferngrund notwendig. Im Süden ist für den ersten Projektabschnitt ebenfalls eine untergeordnete Anbindung an den Albin-Köbis-Ring vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird ausschließlich der Erschließungsweg, der zur Anbindung des WA 1 erforderlich ist, auf der Grundlage der Detailplanung als private Straßenverkehrsflächen gesichert. Die übrigen Erschließungswege liegen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3. Durch die geplanten Erschließungsstraßen werden ausschließlich grundstücksinterne, bisher unerschlossene Bereiche des Grundstücks an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Erschließungsstraße sollen ausschließlich Ziel- und Quellverkehre abgewickelt werden, sodass von einer Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgesehen wird. Als private Wohnwege sind sie darüber hinaus nicht an den Ausbaustandard einer öffentlichen Straße gebunden. Die Verkehrsfläche selbst ist als 6 m breite Mischverkehrsfläche bemessen und damit für die Befahrung im Zweirichtungsverkehr mit ausreichend Raum für eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. In der als private Verkehrsfläche gesicherten Erschließung sind zusätzlich Mulden zur Entwässerung ebendieser realisierbar. Weiterhin befinden sich in der rd. 13 m breiten privaten Verkehrsfläche im Westen Teile der Stellplatzanlagen.

Für den östlichen Projektabschnitt wird ebenfalls eine Zufahrt zur Landhausstraße notwendig. Aufgrund des groben Entwicklungsrahmens ist die genaue Lage der Zufahrt sowie der Erschließungsfläche nicht festgelegt. In diesem Zusammenhang wird mithilfe der **textlichen Festsetzung Nr. 4.2** eine 12,8 m breite Zufahrt zur Landhausstraße durch die Anpflanzfläche zwischen den Punkten B und C nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 gesichert.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.2

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C eine 12,8 m breite Zufahrt zur Landhausstraße durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*

Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der zuständigen Leitungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten (**Textliche Festsetzung Nr. 4.3**). Darüber hinaus wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, sodass das Gebiet zukünftig nicht als Barriere wirkt und von Bewohnern der Umgebung durchquert werden kann.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.3

Die Privatstraßen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## **6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen**

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe fällt aufgrund der stark anthropogen überprägten Bestandsnutzung mit ca. 70 % Versiegelung gering aus. Zu den identifizierten Ausgleichsbedarfen werden im nachfolgenden Abschnitt IV.7 entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Neben den Belangen des Umweltschutzes spielen die Aufwertung der Stadtgestaltung und die Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität eine wichtige Rolle.

In den Baugebieten wird zum Schutz des Bodens in der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie fußläufigen Wegeverbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In Bezug auf die geplante Überbauung bisher unversiegelter Flächen dient die Festsetzung der Minderung der negativen Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. Durch eine Konkretisierung werden die Befestigungen durch Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Hierdurch werden die negativen Auswirkungen durch Versiegelung vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert. Grundsätzlich gilt es, die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern und dem Grundwasser zugeführt werden kann.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB*

Zur klimatischen Entlastung und Regenwasserrückhaltung wird für alle allgemeinen Wohngebiete eine extensive Dachbegrünung der Hauptanlagen (**Textliche Festsetzung Nr. 5.2**) festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Höhere Baukosten werden durch einen verringerten Beitrag für die Einleitung des Niederschlagswassers mit zunehmender Zeit kompensiert. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Eine Substratschicht von 10 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden. Da für die Dachflächen erforderlichen technischen Einrichtungen zu berücksichtigen sind (z.B. Aufbauten, Technikflächen, Brandschutzstreifen), erfolgt in der textlichen Festsetzung die planungsrechtliche Sicherung eines Umfangs von mindestens 50 % der Dachflächen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung (**Textliche Festsetzung Nr. 5.3**) innerhalb des Geltungsbereiches sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf

den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung je 350 m<sup>2</sup> der Fläche des allgemeinen Wohngebietes einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass gemäß der Leitlinie „grüne Stadt am See“ eine Durchgrünung im Plangebiet entsteht. Dies entspricht, bezogen auf die Größe der allgemeinen Wohngebiete, einer Pflanzverpflichtung von 37 Bäumen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume dient zudem dem Ersatz für die zu fällenden Bäume. Zur Erreichung eines von Beginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Mit der Bezugnahme auf die Gesamtfläche der allgemeinen Wohngebiete wird das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Baumpflanzung planungsrechtlich gesichert. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste 1 vorgeschrieben. Zur Sicherung einer vielfältigen Bepflanzung werden in der Pflanzliste ebenfalls Obstbäume berücksichtigt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Fläche zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern. Im Hinblick auf den klimaangepassten Städtebau ist in der Pflanzung von Bäumen auf die Verschattung von Gebäudefassaden und außenliegenden Aufenthaltsflächen, die der Sonneneinstrahlung besonders lange ausgesetzt sind, zu achten. Die Anzahl der Bäume wird auf die Begrünung der Stellplätze (textlichen Festsetzung Nr. 5.4) angerechnet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.3

In den allgemeinen Wohngebieten sind je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie der festgesetzten Art und Mindestqualität entsprechen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.4** dient der Gliederung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen, der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen durch Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen und der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem kann die sich ergebende Anzahl der zu pflanzenden Bäume als Ersatz für die zu fällenden Bäume angerechnet werden. Die Größe der Pflanzflächen wird zur Sicherung eines adäquaten Standortes mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem Änderungsentwurf der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom Januar 2025. Bei der Auswahl der Bäume wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 vorgeschrieben. Die Anzahl der Bäume wird auf die Mindestbegrünung (textlichen Festsetzung Nr. 5.3) angerechnet.

Gemäß Stellplatzsatzung bzw. der bereits vorliegenden Genehmigungsplanung zum WA 1 und der Varianten sind insgesamt maximal 188 Stellplätze nachzuweisen. Daraus ergäbe sich eine Anzahl von 31 zu pflanzenden Bäumen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Ebenerdige Stellplatzflächen mit mindestens sechs zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern. Die Anzahl der Bäume wird zur Mindestbegrünung (textlichen Festsetzung Nr. 5.3) angerechnet.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Straße Am Kieferngrund erstreckt sich eine von der Forstbehörde entsprechend § 2 LWaldG als Wald eingestufte Fläche. Dieser Wald soll in Abstimmung mit der Behörde umgewandelt und in die Baugebietsflächen einbezogen werden. Im Wesentlichen handelt es sich um Alteichen, die es zu erhalten gilt. Dementsprechend wird eine Teilfläche mit einer Festsetzung zur Bindung für Erhaltung umgrenzt, die die Bäume dort in ihrem Bestand schützt. Auch der gestalterische Eindruck einer Überschilderung mit Bäumen sowie einer durchgrünten und unbebauten Einfassung zum Straßenrandbereich kann damit langfristig erhalten werden. Im südlichen Teilbereich werden notwendige Stellplatzanlagen für Fahrräder untergebracht, sodass ein langfristiger Erhalt hier nicht möglich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 5.5

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten der Pflanzliste 2 nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB*

## 7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der vorhabenbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a) sowie Absatz 6 BauGB eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 5.6**). Durch eine Eingrünung an der Geltungsbereichsaußengrenze zu den umliegenden, öffentlichen Straßenverkehrsräumen soll ein positiver Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Durch die Planung müssen insgesamt ca. 100 Bäume gefällt werden, die sich aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung hauptsächlich in den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden. Mithilfe der textlichen Festsetzung werden die Gebietsränder erneut begrünt, wodurch auch positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.6

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> der Liste Sträucher zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten



und bei Abgang nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

## 8. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Schutz vor Lärmbelastung. Der Geltungsbereich befindet sich in einer Gemengelage zu der, in einiger Entfernung, ebenfalls Gewerbe und Sportnutzungen zählen. Weiterhin bildet die Landhausstraße eine von insgesamt zwei direkten Verbindungen zwischen der Strausberger Vorstadt und der angrenzenden Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Im weiteren Verfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms näher zu betrachten.

## 9. Klimaschutz

Trotz der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung. Durch die Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume gesichert. Weiterhin wird der Leitlinie einer kompakten Siedlungsstruktur gefolgt, in dem ein stadttechnisch sowie verkehrlich gut erschlossener Wohnstandort in fußläufiger Distanz zu Versorgungsangeboten mit Gütern, Dienstleistungen und sportlichen Angeboten geschaffen wird. Ergänzend dazu sorgt ein attraktives Angebot an öffentlichem Nah- sowie Fernverkehr für eine optimale Anbindung (vgl. Ausführungen im Kapitel II.1).

Die Grundlage des Bauleitverfahrens bildet die Detailplanung der Strausberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH zur westlichen Geltungsbereichsfläche, die eine systematische bzw. modulare Bebauung durch eine Massiv-Holz-Bauweise anstrebt. Mithilfe dieser wird der Einsatz klima-schonender Baumaterialien sowie einer standardisierte und gleichermaßen CO<sub>2</sub>-optimierten Bauweise verfolgt. Daraus ergeben sich kürzere Bauzeiten und die Sicherstellung einer hohen Ausführungsqualität bei energieeffizienten Gebäuden.

Im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB werden bereits klimawirksame Festsetzungen durch den Bauleitplan umgesetzt (vgl. Kapitel IV.6 und IV.7 zu den Festsetzungen der Grünordnung und dem Ausgleich). Zu diesen zählen die Festsetzung zur Eingrünung des Geltungsbereiches durch Dach- und Mindestbegrünung, Anpflanz- und Bindungsflächen. Ergänzend werden Maßnahmen zur Versickerung durch die städtische Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und den Bebauungsplan gesichert. Hierfür wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bei der Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie fußläufigen Wegeverbindungen gesichert. Die Planung sieht vor, die notwendigen Versickerungsflächen entsprechend der städtischen Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vollständig im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Strausberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH möchte darüber hinaus im Quartier selbst erneuerbare Primärenergie durch die Aufstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen erzeugen. Die Überlagerung von Photovoltaikanlagen und der geplanten Gründächer ist unkritisch.

## 10. Pflanzliste

### Pflanzliste 1 (Mindest- und Stellplatzbegrünung)

#### Obstgehölze

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

#### Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### Pflanzliste 2 (Fläche mit Erhaltungsbindung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

### Pflanzliste 3 (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	12.950 m <sup>2</sup>
Darin Anpflanzflächen	640 m <sup>2</sup>
Darin Bindungsflächen	340 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1.525 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	455 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.930 m<sup>2</sup></b>

Alle Werte sind gerundet.

## V. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

#### 1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bei den Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie des Schutzgutes Luft wird der Betrachtungsraum auf das angrenzende Umfeld ausgedehnt, um insbesondere Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung abschätzen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

### 2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnnutzung. Dafür soll ein ehemaliger weitgehend versiegelter und mit Garagengebäuden bestandener Standort am Rand der Strausberger Vorstadt genutzt werden.

Es handelt sich um ein Projekt der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes von SWG und dem Projektentwickler prima consulting, Stand Juni 2023 mit Aktualisierung von September 2023, erarbeitet.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich eines bestehenden Wohngebietes, welches sich ebenfalls im Eigentum der SWG befindet.

### 3. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

#### 3.1 Standort

Das Plangebiet liegt in der Stadt Strausberg. Diese befindet sich nordöstlich von Berlin und liegt im Landkreis Märkisch-Oderland des Landes Brandenburg. Mit ca. 28.000 Einwohnern (Stand 2022) handelt es sich um ein Mittelzentrum.

Das Stadtgebiet von Strausberg unterteilt sich in neun Gebiete: Gartenstadt, Schillerhöhe, Fasanenpark, Strausberg Nord, Strausberg Stadt, Hegermühle, Vorstadt, Postbruch und Neue Mühle. Neben dem östlich des Straussees gelegenen historischen Stadtzentrum gehören zur eigentlichen Stadt Strausberg folgende Teile:

- die mit dem Bau der Bahnlinie Berlin–Küstrin um den Bahnhof herum entstandene Vorstadt (in dem sich auch der Geltungsbereich befindet)
- die nördlich des Straussees gelegenen Siedlungen Gartenstadt und Friedrich-Schiller-Höhe
- der an der südlichen Stadtgrenze zum Ortsteil Hennickendorf der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin befindliche Stadtteil Torfhaus
- und verschiedene Wohnplätze.

Damit erreicht die Stadt eine Süd-Nord-Ausdehnung von fast 15 Kilometern, während die Ost-West-Ausdehnung nur etwa drei Kilometer beträgt.<sup>17</sup>

Strausberg verfügt über einen Autobahnzubringer. Die A 10 / Berliner Ring verläuft in ca. 20 km Entfernung. Zudem verbinden mehrere Landesstraßen Strausberg mit Berlin und der Umgebung.

Über die S-Bahn-Linie 5 (Strausberg-Nord / Berlin-Westkreuz) und die Regionalbahn RB 26 Berlin-Lichtenberg – Kostrzyn (Polen) ist Strausberg an Berlin und die Metropolregion angebunden.

Der S- bzw. Regionalbahnhof „Strausberg“ ist von Berlin kommend der erste der vier Strausberger Bahnhöfe. Er liegt rund 650 m vom Geltungsbereich entfernt. Von hier aus führt auch eine Straßenbahn der Strausberger Eisenbahn GmbH in die Altstadt Strausberg bzw. ins Stadtzentrum. Dieses ist ca. 6 km in nördliche Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der sogenannten Vorstadt im Süden des Stadtgebiets. Hier grenzt westlich direkt die Nachbargemeinde Petershagen / Eggersdorf an.

---

<sup>17</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Strausberg>

Angebunden ist der Geltungsbereich über die Landhausstraße, die direkt auf die Ernst-Thälmann-Straße führt, die wiederum die wichtigste Straßenverbindung von Strausberg-Vorstadt zum Stadtzentrum ist.

Bei der an dem Geltungsbereich östlich vorbeiführenden Straße Albin-Köbis-Ring handelt es sich um eine Wohnstraße, die das südlich gelegene Wohngebiet anbindet. Die Straße Am Kieferngrund bindet die weiter südlich liegenden Wohnflächen zur Landhausstraße an.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Garagenanlage, die im Osten noch in Nutzung ist, während der westliche Teilbereich bereits abgebrochen ist.

Im Umgriff befinden sich Wohnnutzung, Gewerbe, soziale Infrastruktur sowie Sport- und Freizeitanlagen. Richtung Westen schließt Wald an.

### 3.2 Geplante Festsetzungen

Vorgesehen ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 3).

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der vorgesehenen Nutzung ab und liegt im WA 1 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und in den Wohngebieten WA 2 und 3 bei einer GRZ von 0,2.

Im WA 1 muss diese Grundfläche auch aufgrund der in Strausberg geltenden Stellplatzsatzung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 ist eine Überschreitung lediglich bis zu einer GRZ II bis 0,65 notwendig.

Die Baukörperstellungen werden über Baugrenzen festgelegt.

Zur Sicherung der Erschließung wird ein Teil des Albin-Köbis-Rings als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen bzw. festgesetzt. Die interne Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind. Die Detailplanung bezieht sich ausschließlich auf das WA1, sodass ausschließlich zur Erschließung ebendieses Gebietes eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Sie trennt das allgemeine Wohngebiet WA 1 von den beiden allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3.

Aus Richtung Westen ragt eine nach § 2 LWaldG als Wald festgestellte Fläche in den Geltungsbereich hinein. Für diese Waldfläche soll eine Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG beantragt werden und die Fläche in das Wohngebiet integriert werden. Allerdings bleiben trotz Umwandlung auch Bäume erhalten, die dann über eine textliche Festsetzung zur Erhaltung geschützt werden.

Als Grünfestsetzung werden Bepflanzungen mit Bäumen des Grundstücks und der Stellplätze aufgenommen. Für die Gebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen und die befestigten Flächen von Gehwegen und Stellplätzen sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Zur Abschirmung des Wohngebietes wird Richtung Norden eine Fläche für Anpflanzung festgesetzt.

### 3.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Strausberg, Flur 22, Flurstück 526, 527, 529 (tlw.).

#### Flächengrößen

Allgemeines Wohngebiet	12.950 m <sup>2</sup>
Davon Anpflanzflächen	640 m <sup>2</sup>
Davon Bindungsflächen	340 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1.525 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	455 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.930 m<sup>2</sup></b>

## 4. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

### 4.1 Bauplanungsrecht

Laut § 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 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 Wiedernutzbarmachung 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 Baugesetzbuches 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 z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

#### 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>18</sup> (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>19</sup>. 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.

#### 4.3 Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 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 Vor-

---

<sup>18</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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



schriften des Baugesetzbuches 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.

#### 4.4 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 Bebauungsplanverfahrens 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.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### 4.5 Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotope 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 auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer Waldgesellschaften.

Von den Verboten kann gemäß Abs. 3 des Gesetzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Baumschutz

Der Schutz von Bäumen wird in der Stadt Strausberg auf der Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes<sup>20</sup> geregelt.

Die Baumschutzsatzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Strausberg (inklusive Ortsteil Hohenstein).

Demnach sind alle Bäume ab 50 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe 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. Schutzstatus erstreckt sich ebenfalls auf Ersatzbaumpflanzungen. Bei mehrstämmigen Bäumen erfolgt die Messung unterhalb der Gabelung. Die Satzung gilt nicht für Obstbäume. Ausnahmen sind die Arten Walnuss und Esskastanie sowie Wildobstbäume.

Für Grundstücke im Außenbereich (außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gilt die Baumschutzsatzung nicht. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich gemäß § 34.

#### 4.8 Wald / Forstrecht

Nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup>

Das Waldrecht ist formal ein eigenständiges Rechtsgebiet und unabhängig z. B. vom Naturschutzrecht im engeren Sinne zu betrachten. So kann eine Fläche formal Wald im Sinne des Rechtes sein, während sie naturschutzfachlich einen anderen Charakter haben kann und dann in der Biotopkartierung auch nach naturschutzfachlichen Kriterien anders eingestuft wird.

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

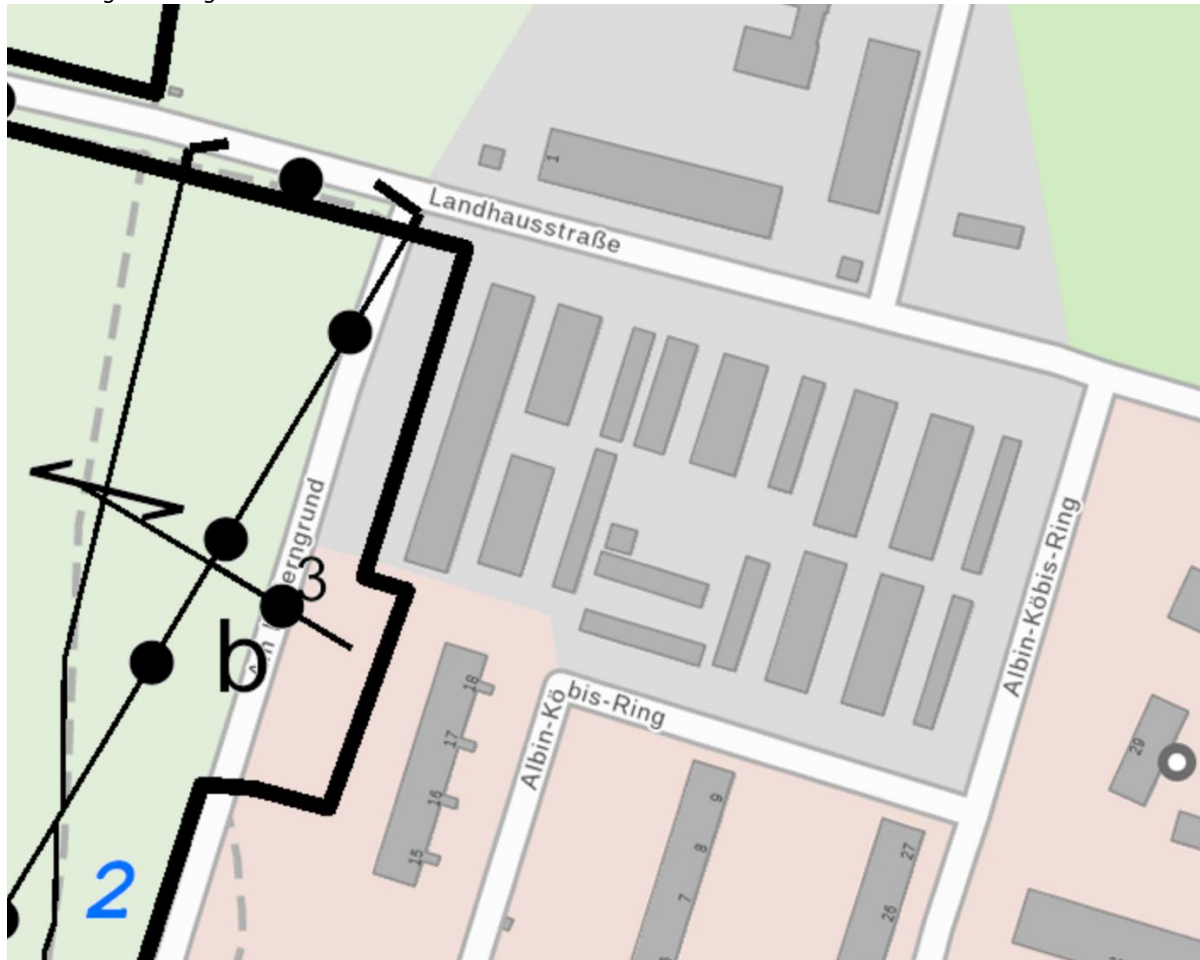
---

<sup>20</sup> Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) 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

<sup>21</sup> 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])

<sup>22</sup> 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)

Abbildung 5: Forstgrundkarte



Quelle: <https://www.brandenburg-forst.de/geoportal>

Der Wald innerhalb des Geltungsbereiches soll umgewandelt und in das Wohngebiet integriert werden.

Wie die Forstbehörde innerhalb der Vorabstimmung mitteilte, wird keine Teilumwandlung genehmigen, so dass das gesamte östlich der Straße Am Kieferngrund gelegene Waldstück in die Umwandlung einbezogen werden muss (auch Bereiche die sich derzeit nicht im Geltungsbereich befinden).

Vorgesehen ist jedoch auch Einzelbäume zu erhalten und in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Der Erhalt wird über eine entsprechende Festsetzung gewährleistet.

Die Umwandlung einer bestehenden Waldfläche in eine andere Nutzungsart bedarf einer Genehmigung der unteren Forstbehörde nach § 8 des LWaldG. Für die Bebauung der Waldflächen (im Sinne des § 2) ist somit die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG notwendig.

Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 8, Abs. 2 LWaldG).

#### 4.9 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>23</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

#### 4.10 Immissionsschutz (Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung)

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge<sup>24</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie<sup>25</sup> verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (Straßen-, Schienen-, Fluglärm u.a.). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das

---

<sup>23</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>24</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

<sup>25</sup> Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt. Die Erhebung der Lärmpegel, die durch Bahnstrecken hervorgerufen werden, erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt.

#### 4.11 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>26</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)<sup>27</sup> die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

#### 4.12 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Das brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Nach BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen.

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor.<sup>28</sup> Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versicke-

---

<sup>26</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

<sup>27</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)

<sup>28</sup> Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001

runge, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen.

Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.

#### 4.13 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele. Die schutzbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Strausberg 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.

#### 4.14 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Strausberg liegt im Landkreis Märkisch-Oderland. Dort wurde kein Landschaftsrahmenplan aufgestellt.

Landschaftspläne sind per Gesetz auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne aufzustellen (§ 7 Abs. 5 BbgNatSchG). In diesem werden unter Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Planungsebenen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und begründet.

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt aus dem Jahr 1996 vor. Das damalige Entwicklungskonzept stellte für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Erfordernis in 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.

Am westlichen Geltungsbereichsrand befindet sich Kiefernwald. Für diesen sollte gemäß Landschaftsplan eine „Erhöhung der Natürlichkeit“ erfolgen: naturnaher Umbau von Nadelforst in Laubmischwald mit standortgerechten Baumarten sowie Förderung der Naturverjüngung einheimischer Laubgehölze wie Eichen, Hainbuchen, Linden, Rotbuchen u. a. durch Auflichtung und angepasste Bewirtschaftung.

An der Landhausstraße ist parallel zum Geltungsbereich eine Baumreihe dargestellt.

#### 4.15 Flächennutzungsplan

Für Strausberg besteht ein Flächennutzungsplan (FNP), der im Jahr 1998 aufgestellt wurde und seitdem in mehreren Teilbereichen geändert wurde. Dieser FNP stellt den Geltungsbereich allerdings nicht dar, weil sich mittlerweile die Gemeindegrenze geändert hat.

Dementsprechend muss der Flächennutzungsplan um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/24 ergänzt werden.

Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## **5. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und –bewertung dargestellt.

#### **5.1.1 Schutzgut Tiere**

Für den Geltungsbereich wurde im August 2024 eine fachgutachterliche Potenzialanalyse<sup>29</sup> erarbeitet, die keine Anhaltspunkte auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter an den Garagen ergab. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten ebenfalls keine Vogelarten festgestellt werden. Auch Aktivitäten der Zauneidechse sind nicht festgestellt worden.

Dementsprechend wird die Untersuchung im Jahr 2025 fortgesetzt. Es soll geklärt werden, ob durch den Bebauungsplan Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG berührt werden, in dem das Gebiet bezüglich des Vorkommens streng geschützter sowie nach europäischem Naturschutzrecht geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, holzbewohnende Käfer) sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht wird.

Es ist eine Brutvogelkartierung mit 5 Begehungen von März bis Juli 2025 geplant und die Absuche nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten mit 2 Begehungen vorgesehen. Der Randbereich wird 3mal nach Zauneidechsen abgesucht.

#### **Artenschutzfachliche Standortkontrollen im November 2023**

Zur Vorbereitung eines Teilabrisses von Garagen wurde die westliche Anlage bereits im November 2023 artenschutzfachlich untersucht.<sup>30</sup> Dabei waren bereits rund 50 % der Garagen im Zuge der Entmietung bereits geöffnet, so dass die Baukörper unverschlossen vollständig begangen werden konnten.

#### **Fledermäuse**

---

<sup>29</sup> Scharon, Jens (2024): Mail 23.07.2024

<sup>30</sup> Büro für Garten- und Landschaftsbau (2023): Artenschutzfachliche Standortkontrollen vom 03. und 04. November 2023, Vorhaben: Artenschutz – Wohnen am Kieferngrund – Strausberg

Die Garagen wurde intensiv auf Fledermäuse bei Tageslicht und wiederholt zum Sonnenuntergang untersucht. Es wurden geeignete Kontrollmethoden einschließlich Ausspiegeln mit einem Endoskop von Fugen und Rissen verwendet. Ab 16:30 Uhr bis 18:00 Uhr wurde das Plangebiet jeweils mit einem Detektor (Echo-Meter und Batlogger M der Firma Elekon) und am 3. November 2023 zusätzlich mit einer Wärmebildkamera (Pulsar Merger XP50) intensiv begangen.

Grundsätzlich besteht eine Eignung der Garagen als Fledermausquartier, dennoch konnten Fledermäuse weder im Garagenkomplex noch im Umfeld festgestellt werden. Auch Anzeichen für eine Quartiernutzung (z. B. Kot- und Urinspuren) sind weder in den noch außerhalb der Baukörper festgestellt worden.

Es wird vermutet, dass die Revierqualität durch folgende Punkte gering ist bzw. von Fledermäusen nicht angenommen wird:

- In sehr vielen Garagen wurden Kotspuren von Waschbären, Mardern und Hinweise auf Vorkommen von Mäusen und ggf. auch Ratten gefunden.
- Es ist wird von einem hohen Anteil an Hauskatzen (Angaben durch befragte Anwohner) ausgegangen.
- Weiterhin waren die Öffnungen relativ groß und häufig auf beiden Seiten der Garagen vorhanden, sodass der gesamte Bereich als relativ zugig einzuschätzen ist.
- Hinzu kommt die Behandlung des größten Teils der Garagen mit Holzschutzmitteln.

### **Avifauna**

Der Garagenkomplex bietet Strukturen für Gebäudebrüter wie z. B. Spatzen und Hausrotschwanz. Zudem wurden an mehreren Stellen pflanzliches Material und Federn gefunden. Kotspuren von Vögeln konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Insofern wird vermutet, dass die Vegetationsreste und Federn z. B. auch durch Mäuse oder sonstige Kleinnager gesammelt und als Unterschlupf genutzt worden sein könnten.

### **Herpetofauna**

Potenziell wären im Plangebiet bzw. in unmittelbare Nähe Möglichkeiten für das Vorkommen von Zauneidechsen gegeben. Dies gilt allerdings nur im begrenzten Umfang, da die teilbefestigten Zufahrtswege keine geeigneten Lebensräume darstellen und auch die Grabfähigkeit des anstehenden Substrats als ungeeignet einzuschätzen ist. Geeignete Reproduktionsräume fehlen. Zudem liegt auf der Fläche ein hoher Prädatorendruck (wie auch schon im Abschnitt Fledermäuse genannt: Waschbären, Marder, Hauskatzen). Dementsprechend wurde vom Gutachter das Vorhandensein von Zauneidechsen ausgeschlossen.

### **Sonstiges**

Relativ häufig konnten insbesondere im Bereich der Zwischendecken verlassene Wespen- und Hornissennester festgestellt werden.



### 5.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich wurde 2024 eine Analyse durchgeführt und der Bestand gemäß der Liste der Biotopkartierung Brandenburg (2011)<sup>31</sup> eingestuft. Als graphische Darstellung der Situation im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ist der Biotoptypenplan der Begründung beigelegt.

Der Geltungsbereich kann insgesamt als großflächiger Garagenkomplex (Biotop-Code 12690) bezeichnet werden.

Aufgeteilt ist die Fläche in verschiedene Gebäude unterschiedlicher Länge und Breite. Dazwischen befinden sich versiegelte Wege, die die einzelnen Garagen erschließen. Dabei handelt es sich um als teilversiegelt zu bezeichnende, geschotterte Wege (Biotop-Code 12652), kleinere Flächen mit Rasengitter (Biotop-Code 12653) und mit Betonplatten befestigte, vollversiegelte Zufahrtswege (Biotop-Code 12654).

Mit Vegetation bestandene Flächen finden sich vereinzelt im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Hier handelt es sich überwiegend um ruderalisierten Zierrasen (ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung Biotop-Code 051132).

Die Garagenanlage ist mit Baumreihen aus überwiegend Nadelbäumen wie Fichten, vereinzelt Kiefern und wenigen Eichen, auch Rot-Eichen und Birken (Baumreihe mehr oder weniger geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumart, Altbäume (Biotop-Code 0714231)) umgeben. Bei dem Unterwuchs handelt es sich ebenfalls um ruderales Wiesen (Biotop-Code 051132). Zentral im Gelände und randlich befinden sich sonstige Solitärbäume (Biotop-Code 0715201).

Am westlichen Rand verläuft die Straße Am Kieferngrund parallel zum Geltungsbereich. Sie führt durch einen Eichenforst, der sich beidseitig der Straße ausdehnt und damit auch bis in den Geltungsbereich hineinragt (Biotop-Code 08310).

Im Norden erschließt die Landhausstraße den Geltungsbereich. Sie wird von grasbewachsenen Versickerungsmulden begleitet, die sich zwischen Straße und Fußweg befinden (alles außerhalb des Geltungsbereiches, Zierrasen Biotop-Code 05160).

Im Osten und Süden verläuft der Albin-Köbis-Ring, der ebenfalls über eine Zufahrt auf das Garagengelände verfügt. Diese Straße erschließt im Wesentlichen das südlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet (Zeilenbauten mit Waldbaumbestand, Biotop-Code 12242). Entlang der Straße befinden sich Parkbuchten aus Rasengittersteinen (Biotop-Code 12642), die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

---

<sup>31</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2024): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand Juli 2024, Potsdam

Anzumerken ist, dass im Gegensatz zur Darstellung des Vermesserplanes die westlichen Garagen bereits abgeräumt sind.

Tabelle 6: Biotoptypen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld

Nr.-Code	Bezeichnung	gesetzlicher Schutz	ausschließlich im Umgriff
<b>Gras- und Staudenfluren</b>			
051132	ruderales Wiese, verarmte Ausprägung		
05162	artenarmer Zierrasen		x
<b>Forst, Baumreihen, Einzelbäume</b>			
08310	Eichenforst	Wald nach § 2 LWaldG	
0714231	Baumreihe mehr oder weniger geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumart, Altbäume	Baumschutzsatzung Strausberg	
0715201	sonstiger Solitärbaum	Baumschutzsatzung Strausberg	
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>			
12242	Zeilenbebauung mit Waldbaumbestand		x
12310	Gewerbe in Betrieb		x
12330	Gemeinbedarfsflächen		x
12612	Straßen mit Asphaltdecke		
12642	Parkplatz, teilversiegelt		
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		
12653	teilversiegelter Weg		
12654	versiegelter Weg		

## Schutz, Bewertung

Im Plangebiet kommen keine nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor.

Floristisch wertgebende Bestände, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „streng bzw. besonders geschützt“ gelistet werden, konnten ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden und sind aufgrund der Strukturen und des Nutzungsdrucks auch nicht zu erwarten.

## Baumbestand / Baumreihen / Wald

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume. Diese sind vermessungstechnisch mit Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Beim Baumbestand entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen handelt es sich um Baumreihen. Bereichsweise befinden sich als Einzelbäume eingestufte Exemplare.

Für den westlich im Geltungsbereich befindlichen Baumbestand hat die Forstbehörde den Waldstatus festgestellt.

Es befinden sich rund 150 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches (außerhalb der Waldfläche), die überwiegend dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung Strausberg unterliegen. Für diese Bäume wird derzeit ein Baumkataster erarbeitet, dem neben den Vermesserangaben zu Stammumfang und Kronendurchmesser die Baumart und die Vitalitätsstufe zu entnehmen sein wird.

### 5.1.3 Schutzgut Fläche

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5 ha.

Wie der Biotoptypenkartierung entnommen werden kann, ist die Fläche bis auf die in den Geltungsbereich hineinreichenden Waldbestände bzw. einige randliche Bereiche überwiegend versiegelt.

Die Nutzungsstruktur ist eine Garagenanlage mit der nötigen Zuwegung von den umlaufenden Straßen.

### 5.1.4 Schutzgut Boden

## Naturraum

Naturräumlich<sup>32</sup> lässt sich die Fläche in die Groöseinheit der „Ostbrandenburgischen Platten“ mit der Haupteinheit der „Barnimplatte“ einordnen.

---

<sup>32</sup> Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

Der Barnim wird in den niederen und oberen Barnim unterteilt. Eine Linie von Strausberg Richtung Eberswalde bildet den ungefähren Grenzverlauf.

Es handelt sich um eine in der Weichseleiszeit gebildete Zone der Brandenburgischen Platten, die zwischen Berliner und Eberswalder Urstromtal liegt. Das Plateau des Barnim wird größtenteils aus typischen flachwelligen Grundmoränenflächen gebildet. Die Grundmoränenplatten können insbesondere in der Umgebung von Strausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sein.

Die Höhenlagen im gesamten Naturraum liegen zwischen 40 und 90 m ü NHN.

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet im Naturraum „Barnim und Lebus“.

### Geologie

Die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weist den Geltungsbereich und seine weitere Umgebung als Ablagerungen durch Schmelzwasser aus. Die Sander setzen sich in Wechselfolge aus fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z. T. schwach kiesig bis kiesig zusammen.<sup>33</sup>

### Bodengesellschaft / Bodenart

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt für den Geltungsbereich und seine Umgebung podsolisierte Braunerden bzw. Podsol-Braunerden aus überwiegend Sand (gering verbreitet Kies) über Schmelzwassersand dar.

Als dominierende Oberbodenart ist feinsandiger Mittelsand angegeben.

Einer Gefährdungsstufe für Wind- oder Wassererosion ist der Geltungsbereich nicht zugeordnet.

Der Landschaftsplan der Stadt Strausberg stellt anthropogen überprägte Böden der Siedlungen dar. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist durch einen hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt (Flächen mit hohem Versiegelungsgrad). Zudem benennt der Landschaftsplan eine Beeinträchtigung der Bodenreaktion durch hohe Aufkalkung.

### Altlasten

Gemäß Geokartenportal des Landkreises Märkisch-Oderland ist im Geltungsbereich kein Altlastenstandort verzeichnet. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass der Standort altlastenfrei ist.

### Kampfmittel

---

<sup>33</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Landwirtschaftliches Ertragspotenzial  
<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Gemäß Geokartenportal des Landkreises Märkisch-Oderland liegt der Geltungsbereich nicht in einem Kampfmittelverdachtsgebiet.

#### 5.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gewässer wie Straussee, Bötzesee oder Herrensee liegen in wesentlich weiterer Entfernung.

Das Geodatenportal<sup>34</sup> gibt einen Grundwasserflurabstand von > 7 bis 10 m an. Diesbezüglich wird von einer niedrigen Grundwassergefährdung ausgegangen.

Der Landschaftsplan gibt in der Karte zu Zustand und Beeinträchtigung der Oberflächengewässer und des Grundwassers eine potenzielle Gefährdung durch diffuse Einträge an.

Das Plangebiet tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet. In westliche Richtung beginnt die Zone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf in ca. 300 m Entfernung.

Das Vorhaben befindet sich entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes, in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

#### 5.1.6 Schutzgut Luft

Eine lufthygienische Belastung geht insbesondere vom Verkehr als Verursacher aus. Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten wie Feinstaub (PM10) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von stark befahrenen Straßen. Dementsprechend wird das Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen als gering eingestuft.

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM10- und die NO<sub>2</sub>-Konzentration 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM10-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

---

<sup>34</sup> [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM\\_www\\_CORE&client=core](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=GWM_www_CORE&client=core)

#### 5.1.7 Schutzgut Klima

Brandenburg befindet sich im Übergang von ozeanischem zu kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 9° C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge bei 600 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die Barnimplatte liegt dabei im Bereich des sogenannten ostdeutschen Binnenlandklimas mit warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Auf dem niederen Barnim, zu dem Strausberg zu zählen ist, liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag bei ca. 550 mm/Jahr mit einem ausgeprägten Sommermaximum und einem Winterminimum.

Der Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen der siedlungsklimatisch beeinflussten Bebauung und dem westlich angrenzenden Wald, der im Landschaftsplan als frischluftbildender Bereich ausgewiesen ist.

Bei der Strausberger Vorstadt handelt es sich um einen locker bebauten Siedlungsbereich, der zudem mit 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.

#### 5.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Siedlungszusammenhangs und ist durch einen Garagenkomplex geprägt. Die Fläche ist fast vollständig durch die Garagen und ihre Zufahrtswege versiegelt. 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.

Im Sinne der oben aufgeführten Landschaftsbildbewertung ist der Planbereich arm an Landschaftselementen und weist eine äußerst geringe Vielfalt auf.

Allerdings ragt vom westlichen Geltungsbereich Wald bis an die Garagen heran und parallel zu den Geltungsbereichsgrenzen befinden sich Baumreihen bestehend aus überwiegend Fichten. Aufgrund der Größe, des Alters und des Habitus stellen diese Elemente einen Blickpunkt dar und sind für das Landschaftsbilderleben die prägenden Elemente.

Der Landschaftsplan Strausberg stellt für die Vorstadt insgesamt einen Siedlungsbereich mit hohem Grünflächenanteil dar. Der Erholungswert wird mit mittel angegeben.

#### 5.1.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

Der Geltungsbereich liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, muss jedoch eindeutig den siedlungsgeprägten Biotopen zugeordnet werden. Das Plangebiet ist floristisch und faunistisch als verarmt zu bezeichnen und von geringer Strukturvielfalt.

Es kommen keine wertgebenden Pflanzen oder Pflanzengesellschaften sowie geschützten Biotope vor.

Erste faunistische Untersuchungen zeigen keine dauerhaft geschützten Lebensstätten innerhalb bzw. an den Gebäuden.

Dem Geltungsbereich wird im Landschaftsplan eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeordnet. Die westlich angrenzenden Waldflächen haben eine mäßige Bedeutung. Dem Naturraum des Geltungsbereiches wird in absehbarer Zeit lediglich eine schwere bzw. keine Selbstregeneration zugeschrieben.

Nach Vorlage der faunistischen Kartielergebnisse wird dieses Kapitel fortgeschrieben.

#### 5.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das Gebiet wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 festgesetzt. Zielsetzung ist u. a.:

- die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsumgestaltung,
- die Aufrechterhaltung einer leistungsstarken und nachhaltig ertragsreichen Bewirtschaftung der erneuerbaren Naturreserven und des Grund und Bodens,
- die Abstimmung aller Anlagen, Einrichtungen und technologischer Prozesse, die den Erholungswert des Schutzgebietes irgendwie nachteilig beeinflussen oder beeinträchtigen können oder insbesondere Gewässer oder Luft verunreinigen können,

- die Entwicklung aller Bauvorhaben in ständigem Kontakt mit der Bezirks- und Kreisnatur-schutzverwaltung und die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen,
- die Schaffung von Voraussetzungen für eine sinnvolle Erschließung und Nutzung des Gebie-tes als Erholungsgebiete im Einvernehmen mit den staatlichen und gesellschaftlichen Ein-richtungen für Erholung, Touristik und Sport durch Ausarbeitung spezieller Pflegepläne.

#### 5.1.11 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

##### Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt. Der Garagenkomplex dient dem Abstellen von privaten PKW aus den angrenzenden Wohngebieten. Teile der Garagen wer-den auch als Lagerflächen genutzt.

Das Siedlungsgebiet der Vorstadt erstreckt sich vor allem südlich und östlich des Geltungsberei-ches. Zwischen den Gebäuden mit einer überwiegenden Wohnnutzung liegen diverse Grünele-mente wie Altbäume und Restwaldflächen.

##### Erholung

Der Geltungsbereich ist nicht für eine Erholungsnutzung geeignet.

Der Landschaftsplan stellt die Vorstadt mit einem mittleren Erholungswert dar.

##### Verkehr / Lärm

Für den Themenbereich Straßenlärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen<sup>35</sup> durchgeführt bzw. beauftragt, die im Kartenportal abrufbar sind.

Ausschlaggebend für die Strausberger Vorstadt ist die Umgehungs- bzw. Strausberger Straße. Die Landesstraße befindet sich in ca. 600 m westliche Richtung vom Geltungsbereich entfernt. Der dort verursachte Lärm strahlt weder am Tag noch in der Nacht in den Geltungsbereich hin-ein.

Im Landschaftsplan ist die östlich vom Geltungsbereich liegende Ernst-Thälmann-Straße eben-falls als lärmemittierender Bereich dargestellt. Allerdings ist diese ca. 800 m entfernt, so dass auch hier davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen Lärmbelastungen im Geltungsbe-reich kommt.

---

<sup>35</sup> <https://metaver.de/kartendienste>



Bei den westlich, östlich und südlich am Plangebiet vorbeiführenden Straßen handelt es sich um Wohnstraße, die für eine Verlärmung nicht maßgeblich sind.

#### 5.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen.

Auch Bodendenkmale sind nach Angaben des BLDAM-Geoportals nicht vorhanden.

#### 5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Strausberg dargestellt, da Ende der 90er die Gemeindegrenze anders verlief.

Insofern kann aus der Darstellung des FNP kein andersartiges Nutzungsbestreben abgeleitet werden.

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) wahrscheinlich zeitnah kaum Veränderungen eintreten. Die Fläche wäre weiterhin mit einem Garagenkomplex belegt.

#### 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

##### 5.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

In den Jahren 2023 und 2024 wurden faunistische Untersuchungen<sup>36</sup> an den Garagen durchgeführt, um die dort möglicherweise vorhandenen dauerhaft geschützten Lebensstätten zu erfassen.

Die Kartierung wird 2025 weitergeführt. Es erfolgt eine 3malige Begehung zur Suche von Reptilien insbesondere der Zauneidechse eine Brutvogelkartierung (5 Begehungen) sowie einer Absuche des Garagenkomplexes nach dauerhaft geschützten Lebensstätten (2 Begehungen).

In diesem Kapitel werden vorerst allgemein gültige Aussage getroffen, ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 6.5. sowie nach Vorlage der Kartiererergebnisse.

---

<sup>36</sup> Scharon, Jens (2024) und Büro für Garten- und Landschaftsbau (2023)

### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt.

Bereits vor Baufeldfreimachung kann es im Rahmen von Vermessungsarbeiten und der Befahrung von Flächen durch Fahrzeuge zu bauzeitlichen Wirkungen kommen.

In der Bauzeit wird es durch Geräusche, visuelle Effekte sowie stoffliche (Stäube) und mechanische (Erschütterungen) Einwirkungen zu Störungen kommen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen; Die Erschließung erfolgt über die B 105. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren.

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus und können dauerhaft eintreten. Anlagenbedingte Wirkungen können von (neu) errichteten Gebäuden, Grundstückseinfriedungen (bodendichte Mauern oder Zäune) sowie Verkehrs- und Infrastrukturanlagen ausgehen. Diese können für bodengebunden lebende Tiere Wanderbarrieren darstellen. Entwässerungsanlagen (Gullys) und Schächte (Leitungsschächte, Kellerschächte) können Fallen werden. Von Licht in und aus Gebäuden, von Wegen sowie von Fahrzeugen kann sowohl eine anlockende Wirkung (Insekten) haben als auch zur Vergrämung führen (lichtempfindliche Fledermäuse).

Zu den anlagebedingten Wirkungen zählen des Weiteren:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- optische Störung (Lichtreflexionen), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- stoffliche Emissionen und Schallemissionen;

Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Lebensraumstrukturen verloren. Derzeit konnten in den Garagen keine dauerhaft geschützten Lebensstätten nachgewiesen werden.

Welche Bedeutung den randlichen Baumstrukturen als Brutplatz zukommt, wird die Brutvogelkartierung im Jahr 2025 darlegen.

Parallel zur Straße Am Kieferngrund bleiben baumbestandene Flächen erhalten und werden als Fläche mit Pflanzbindung gesichert. Auch die Fläche zum Anpflanzen kann die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimieren und Nahrungshabitat sowie Ruhestätte insbesondere für Brutvögel bieten.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten, die gärtnerisch gestaltet werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ebenfalls minimiert werden, da sie eine geeignete Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt darstellen.

Auch eine festgesetzte Mindestbegrünung der Allgemeinen Wohngebiete und der Stellplatzanlagen kann neue Habitatstrukturen ermöglichen.

Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage der festgesetzten extensiven Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten. Sie ergeben sich aus der zulässigen Nutzungsform, hier Wohnbebauung. Störwirkungen sind durch die zunehmende menschliche Präsenz für das Umfeld zu erwarten.

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Des Weiteren ist das Vogelschlagrisiko an großen Glasflächen zu bedenken. Jährlich sterben Millionen Vögel durch die Kollisionen mit Glas, da sie nicht in der Lage sind, diese zu erkennen. Dementsprechend wird auf die Möglichkeit des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht hingewiesen (Schweizerische Vogelwarte Sempach).

#### 5.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

### *Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von vorhandenen geringwertigen Biotopstrukturen kommen. Großflächig ist eine intensiv versiegelte Fläche betroffen, die durch Garagengebäude und deren Zuwegung geprägt ist. Minimal sind nicht versiegelte Abstandsflächen vorhanden, die mit einem ruderalisierten Zierrasen bewachsen sind. Dabei handelt es sich um einen weniger wertvollen, wenig naturnahen Biotop- bzw. Nutzungstyp, so dass hier nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen wird.

Es ist vorgesehen, mit Umsetzung des Bebauungsplanes Teile des wertvollen Baumbestandes aus der derzeit als Wald eingestufen Fläche zu erhalten. Entlang der Straße Am Kieferngrund wird ein überwiegend 8,90 m breiter Streifen als Fläche mit Pflanzbindung ausgewiesen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch die Festsetzung einer Fläche mit Bepflanzungsvorgaben, der Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie zur Dachbegrünung minimiert werden. 30 % bzw. 35 % Grundstücksfläche bleiben unbebaut und unversiegelt und können gärtnerisch beplant werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

#### Geschützte Biotop / besonders geschützte Pflanzen

Im Geltungsbereich kommen weder geschützte Biotop noch besonders geschützte Pflanzen vor.

#### Wald

Die baumbestandene Fläche zwischen (ehemaligen) Garagengebäuden und der Straße Am Kieferngrund wurde von der Forstbehörde als Wald gemäß § 2 LWaldG eingestuft. Im Vorfeld der Projektentwicklung hat es mit dem zuständigen Revierförster diverse Abstimmungen gegeben.

Abstimmungsgemäß wird vom Projektentwickler eine Waldumwandlung gemäß § 8 bei der Forstbehörde eingereicht. Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung sind auszugleichen. Die Forstbehörde wird im weiteren Verlauf des Verfahrens die notwendige Kompensation benennen.

#### Geschützte Einzelbäume

Es ist vorgesehen, mit Umsetzung des Bebauungsplanes Teile des Baumbestandes zu erhalten. Die weitaus größere Anzahl muss jedoch aufgrund der Planungsabsichten gefällt werden (rund 100 Bäume). Gemäß § 7 Baumschutzsatzung Strausberg gilt, dass je angefangene 80 Zentimeter Stammumfang eines gefällten Baumes ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 Zentimetern oder zwei einheimische Nadelbäume mit einer Pflanzhöhe von 150-175 Zentimetern neu gepflanzt werden.

Werden mehrere Bäume gefällt, ist die Summe der Einzelumfänge maßgebend. In Abhängigkeit von den Vitalitätsstufen mindert sich der Umfang der Ersatzpflanzung bei Bäumen der Vitalitätsstufe 1 um 25 %, bei Bäumen der Vitalitätsstufe 2 um 50 % und bei Bäumen der Vitalitätsstufe 3 um 75 %. Dementsprechend kann die Anzahl der Ersatzbäume erst mit Vorlage des Baumkatasters (welches derzeit in Bearbeitung ist) und der Vitalitätsprüfung berechnet werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ersatzpflanzungen nach Möglichkeit auf dem Grundstück erfolgen sollen, von dem die Bäume entnommen wurden.

#### 5.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

##### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Realisierung der Planungsziele wird ein Garagenstandort dauerhaft als Fläche für Wohnen umgewidmet. Bereits der Garagenstandort war massiv versiegelt und nur in geringen seitlichen Flächen mit Vegetation bestanden.

Der Geltungsbereich liegt am Rand weiterer Wohngebiete. Dementsprechend werden der Standort und die vorgesehene Flächennutzung als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sollte eine Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen, erschlossenen oder vorbeeinträchtigten Flächen erfolgen, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch naturschutzfachlich wertvollerer Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch verhindert dies weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Die bauliche Entwicklung des Geländes zu einem Wohngebiet wird sukzessive erfolgen. Der Flächenverbrauch wird sich vorerst auf die westliche Seite beschränken. Die zeitliche Einstufung der Entwicklung des östlichen Geltungsbereiches ist derzeit noch unklar.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### 5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Grundsätzlich ist bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sparsam und schonend mit Boden umzugehen. Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Garagenstandort sind die Flächen durch die Gebäude und die Zuwegung versiegelt. Die Böden sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion gestört und können nicht als naturnah angesehen werden.

Im Bestand sind bereits knapp 70 % des Geltungsbereiches versiegelt. Dies würde bei dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 der festgesetzten GRZ inklusive Überschreitung entsprechen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 ergeben sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 geringere Beeinträchtigungen.

Damit verbleibt ein Anteil von 30 % bzw. 35 % der Fläche unversiegelt. Dieser kann gärtnerisch angelegt werden und weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerefähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

#### Altlasten

Derzeit liegt kein konkreter Altlastenverdacht vor. Bei Hinweisen auf eine mögliche Altlast ist eine genaue Erkundung und ggf. Sanierung durchzuführen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten bzw. sind alle Anlagen entsprechend der geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

#### 5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Die in der Umgebung befindlichen Fließ- und Standgewässer sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da sie sich in größerer Entfernung befinden.

##### Grundwasser

###### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen Bereich durch Grund- und Stauwasser geprägten Bereich handelt, zu verhindern.

###### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Der Grad der Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation nur geringfügig zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben unversiegelte Flächen. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplätze sowie Zufahrten und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Eine weitere Maßnahme zur Retention von Niederschlagswasser ist die Anlage von Dachbegrünung, die auch mit einem geringen Substrataufbau und bei einer geringeren Flächengröße einen gewissen Anteil an Niederschlag zurückhalten kann.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Bodenverhältnisse aus überwiegend podsolierte Braunerden bzw. Podsol-Braunerden aus überwiegend Sand eignen sich für eine Versickerung.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist, dass diese schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu befürchten, so dass die vorgesehene vollständige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht möglich erscheint.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser. Dementsprechend besteht die Verpflichtung nach § 3 der Satzung das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen oder zu nutzen. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht fest.

#### 5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

##### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigen.

Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

##### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.



### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der Neunutzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu erwartenden Verkehrszunahme voraussichtlich zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass dies jedoch keine erhebliche Belastung darstellt.

#### 5.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

### *Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen*

Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die versiegelten Flächen bereits stärker aufgeheizt und durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte charakterisiert sind. Mit der Planumsetzung geht eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades einher, die jedoch keine erhebliche Auswirkung auf die klimatische Situation im Plangebiet haben wird.

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohngebieten. Dabei wird es vor allem zu einem großflächigen Verlust der Bestandsbäume kommen. Die mit den Bäumen einhergehende positive Wirkung auf das Mikroklima (z. B. Verschattung) werden erheblich reduziert.

Teile der im Westen befindlichen Altbäume (Waldflächen) bleiben erhalten und können ihre klimatische Wirkung weiterhin vollständig entfalten.

Großflächig versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Schutzgutes Klima wird nicht gerechnet, da der Geltungsbereich bereits im Bestand durch eine starke Versiegelung (70 %) geprägt ist.

Die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Auch diese werden dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse zu minimieren.

Nachteilige Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben sind dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen erfolgt.

Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv aus. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

Über den Eingriffs- bzw. Geltungsbereich hinausgehende klimatische Auswirkungen, z. B. auf die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete, werden nicht erwartet.

Wesentliche Kaltluftströme, die durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches unterbrochen werden könnten, sind nicht bekannt.

*Bau- / abriss- sowie betriebsbedingte Auswirkungen*

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

*Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Mit der Beseitigung der Bestandsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

*Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist mit einer Garagenanlage und Zufahrtswegen versiegelt und dementsprechend eine Fläche mit baulicher Vorbelastung. Da es sich zudem um ältere Gebäude handelt, die teilweise baufällig sind, macht das Gelände einen eher devastierten Eindruck.

Ohne eine sinnvolle Nachnutzung dieser Fläche könnte sich der Zustand der Garagen und damit auch der optische Zustand weiter verschlechtern. Mit einer Bebauung kann der städtebauliche Missstand an dieser Stelle behoben werden.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Eine negative Veränderung erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen angepasst zu integrieren und Vorhaben maßvoll zu dimensionieren.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einer Bebauung mit verschiedenen Gebäudekörpern und einer unterschiedlichen Geschosshöhe kommen. Während die Gebäude Richtung Landhausstraße 6 Vollgeschosse erhalten können, werden die südlich folgenden mit 5-geschossig festgesetzt. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vollständig zu den Siedlungsstrukturen gezählt werden. Diese Siedlungs- bzw. Wohnstrukturen grenzen bereits im Süden an den Geltungsbereich an.

Mit den geplanten Gebäudehöhen kann die Voraussetzung geschaffen werden, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Als Grünelemente bleiben Teile der Altbäume aus der Waldfläche erhalten und werden festgesetzt. Auch einzelne Bestandsbäume der umlaufenden Baumreihen können in das Konzept integriert werden.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung haben ebenfalls das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert werden, auch wenn Teile mit Photovoltaik überstellt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

#### 5.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

##### *Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen*

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch andere Nutzungen dauerhaft überplant. Sie stehen als Habitat nicht mehr zur Verfügung. Allerdings werden die Garagen lediglich als Quartierspotenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse eingestuft. Aktuell genutzte dauerhaft geschützte Lebensstätten konnten nicht gefunden werden.

Grünfestsetzungen ermöglichen Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Mit diesen Bäumen und der Begrünung der Freiflächenanteile entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können.

Positive Effekte auf das Schutzgut biologische Vielfalt gehen auch von der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung aus. Es entstehen z. B. dauerhaft neue Lebensräume für das Insektenvorkommen, die dann auch die Nahrungsgrundlagen für die Avifauna stärken.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### 5.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, einem ca. 42 ha großen wald- und seenreichen Gebiet, das seit 1965 als LSG festgesetzt ist.

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

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzielen des LSG zu prüfen und darüber zu entscheiden.

In Landschaftsschutzgebieten sind nach Maßgabe der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Üblicherweise liegt die Prüfung zur Vereinbarung der Planung mit den Schutzzielen des LSG in der Zuständigkeit des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK).

Dementsprechend ist eine Voranfrage zur Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken und Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ über die Stadt Strausberg an das MLUK zu stellen. Dies soll im Verlauf des weiteren Verfahrens erfolgen.

Ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist erst möglich, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten der LSG-VO vorliegen.

#### 5.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

##### *Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die einzelnen Regelwerke sind im Baubetrieb zu berücksichtigen.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der eher geringfügigen Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte.

Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

##### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll in der Strausberger Vorstadt vorhandenes Flächenpotenzial ausgeschöpft werden, um das Defizit für den Wohnungsbau abzubauen und neuen Wohnraum bereit stellen zu können.

Der Geltungsbereich steht im Bestand nicht für eine Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung. Damit sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen verbunden.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Die wesentliche Lärmquelle für den Geltungsbereich ist der Verkehr. Da aber im Bestand keine wesentliche Auswirkung von Lärm vorhanden ist und auch mit der Wohnbebauung nicht von einem wesentlichen Anstieg ausgegangen wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### 5.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der

Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
<b>Mensch</b>	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Tier</b>	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser)  anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
<b>Pflanzen</b>	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt  Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung  anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
<b>Fläche</b>	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
<b>Boden</b>	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen  Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz)  Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren  Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
<b>Klima / Luft</b>	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
<b>Landschaft</b>	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden  anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

5.4.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt. Es sind die Richtwerte nach TA Lärm (tags 65 db(A), nachts 50 db(A)) zu beachten.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

5.4.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es werden keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Es sind die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dachflächen der Hauptanlagen mit Solaranlagen bestückt werden können. Damit können die aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige, klimaneutrale Stromerzeugung berücksichtigt werden.

5.4.3 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

5.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass es im Geltungsbereich und der Umgebung zu erheblichen negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommen könnten und die Umsetzung des Projektes zu Grenzwertüberschreitungen führt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

5.4.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung und die Verdichtung innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

#### 5.4.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

#### 5.4.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

#### 5.4.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weiteren Bauprojekte in direkter Nähe, von denen sich eine Kumulierung ableiten ließe, sind nicht bekannt.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich der Bebauungsplan Nr. 39/07 „Sport- und Freizeitpark“ (rechtswirksam seit Januar 2010) und der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11/93 „Errichtung einer Wohnbebauung am Försterweg“ (rechtswirksam 1993).

#### 5.4.9 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen. Auf der Ebene der Bauleitplanung gilt es insbesondere Anpassungsstrategien für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse zu entwickeln.

Zu den möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume,
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen vermindern.

Auch die Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Ein Großteil des Geltungsbereiches bleibt zudem unversiegelt. Auf kleinklimatische Auswirkungen wird mit Grünfestsetzungen reagiert.

#### 5.4.10 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Durch den Bebauungsplan wird die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet vorbereitet.

Dementsprechend kann angenommen werden, dass voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.



Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen.

#### 5.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es 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.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es 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.

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist zu prüfen,

- inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden und
- welche artenschutzfachlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d. h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG sowie
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Grundlage für die vertiefende, artbezogenen Bewertung ist der artenschutzfachliche Bericht, dem eine methodische Kartierung zugrunde liegt.

Derzeit liegen eine Potenzialanalyse aus dem Jahr 2024 und eine artenschutzfachliche Standortkontrolle der inzwischen abgerissenen Garagen aus dem Jahr 2023 im Westen des Geltungsbereiches vor.

Diese haben keinen Nachweis von dauerhaft geschützten Lebensstätten erbracht.

Methodischen Untersuchungen werden im Jahr 2025 zu Brutvögeln und Reptilien weitergeführt. Auch erneute Begehungen der Garagen sind geplant. Für das Jahr 2025 ist eine Brutvogelkartierung mit 5 Begehungen von März bis Juli sowie die Absuche nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten mit 2 Begehungen vorgesehen. In den Randbereichen wird 3mal nach Zauneidechsen gesucht.

Mit Vorlage der ausstehenden Kartierungen wird dieses Kapitel fortgeschrieben.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Neben der Eingriffsregelung sind weitere Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern wie dem allgemeinen und dem besonderen Arten- und Biotopschutz.

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Neubauflächen in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken, wie es hier der Fall ist. Zudem wird eine fast vollständig versiegelte, bereits bebaute Fläche in ungefähr gleicher Größenordnung erneut versiegelt.

Die Stadt Strausberg nutzt hier die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Innenentwicklung.

Eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist der Erhalt von Bestandsvegetation entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Insgesamt wird diese als Wald nach § 2 LWaldG eingestufte Fläche umgewandelt und in den städtebaulichen Entwurf integriert, dennoch bleiben hier Alteichen erhalten und werden als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung geschützt. Auch Einzelbäume der den Geltungsbereich umgebenden Baumreihen bleiben erhalten und können integriert werden.

Es verbleibt Boden unversiegelt und kann begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren ist vorgesehen, die Versiegelung von Stellplatzanlagen und Wegen zu beschränken, indem sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und Biotope, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen wie Mindestbegrünung und Stellplatzbegrünung aufgenommen. Die Festsetzungen erhalten einen Zusatz, wonach vorhandener Baumbestand, der den Mindestanforderungen entspricht, angerechnet werden kann. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, weiteren Baumbestand zu erhalten. Die Gliederung des Baugebietes mit Bäumen (über Baumneupflanzungen und Erhalt) sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Entlang der östlichen Grenze wird ein unterschiedlich breiter Streifen (6,40 - 8,90) als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Mit diesen Neupflanzungen kann ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung kann die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs minimieren und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen fördern. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Durch die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden, aber auch durch die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau werden nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser minimiert.

Eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Tiere ist die sogenannte Bauzeitenregelung. Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln.

6.1.1 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Bearbeitungsgebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich und ist aktuell nach § 34 zu beurteilen. Das geplante Bauvorhaben fügt sich jedoch nicht dergestalt in die Umgebung ein, dass eine Bebauung nach vorliegendem Planungsrecht möglich wäre. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Sämtliche Eingriffe sind dementsprechend kompensationspflichtig.

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs soll orientiert an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Stand 2009)<sup>37</sup> erfolgen.

#### **Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich liegt bereits Bestandsversiegelung vor, die sich aus den Garagengebäuden und den Zuwegen bzw. dem Anteil der öffentlichen Straße im Geltungsbereich ergeben. Die Versiegelung im Geltungsbereich beläuft sich auf 10.230 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen eine Versiegelung über die GRZ II im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 0,7 zulässig. In

---

<sup>37</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 fällt sie mit einer GRZ von 0,65 geringer aus. Für die private Verkehrsfläche wird angenommen, dass diese nicht vollständig versiegelt ist, sondern durch Entwässerungsmulden auch Freiflächen erhalten bleiben. Sie wird bei der Versiegelungsberechnung dementsprechend nur mit 80 % angerechnet.

Folgende Versiegelung ist gemäß den Festsetzungen und zeichnerischen Ausweisungen des Bebauungsplanes zulässig:

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GRZ II	Summe in m <sup>2</sup>
WA 1	3.650	0,7	2.555
WA 2 und 3	9.300	0,65	6.045
Private Verkehrsfläche	1.525	0,8	1.220
Öffentliche Verkehrsfläche	455	1	455
<b>insgesamt</b>	<b>14.930</b>		<b>10.275</b>

Abzüglich der Bestandsversiegelung ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff von 45 m<sup>2</sup>.

### **Forstrechtliche Betrachtung**

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg<sup>38</sup> ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen. Weitere Flächen, die dem Wald dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen, können ebenfalls als Wald im Sinne des Gesetzes bezeichnet werden.

Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind entsprechend der Auskunft der Forstbehörde als Wald eingestuft. Zudem wird die Forstbehörde keiner Teilumwandlung zustimmen, so dass auch die Waldflächen südlich des Geltungsbereiches umgewandelt werden müssen. Für jede Waldumwandlung ist eine Genehmigung nach § 8 LWaldG zu beantragen.

Die Forstbehörde wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Kompensationsverhältnis von Eingriff zu Aufforstungsmaßnahmen benennen.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes angestrebt. Dafür bedarf es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer hinreichenden Beschreibung sowie der kartenmäßigen Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach § 8 Abs. 3 LWaldG. Insbesondere sind hierbei folgende Aussagen zu treffen:

- flächenscharfe Benennung mit Gemarkung, Flur, Flurstück, Flächengröße,
- unterschriebene unwiderrufliche Zustimmung des Flächeneigentümers, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereitstellen wird, mit Bezug auf das Vorhaben sowie deren Fortbe-

---

<sup>38</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

stand bei Eigentumsübertrag- und -übergang, z. B. bei späterem Flächenverkauf und Abgabe der Erklärung, dass die angebotene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht aufgrund anderer rechtlicher Verpflichtungen oder einer finanziellen Förderung des Landes durchgeführt wird bzw. durchgeführt wurde,

- vollständige Maßnahmenbeschreibung,
- zeitlicher Ablauf der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (u.a. Beginn, Ende),
- Bereitstellung/Hinterlegung der erforderlichen Sicherheitsleistungen.

Die entsprechenden Angaben über die konkret vorgesehenen forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt.

### **Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz**

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen, der sich aus der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe ergibt, ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d.h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1:1 entsiegelt. D.h. eine Entsiegelungsfläche im Umfang von 45 m<sup>2</sup> könnte die Versiegelung ausgleichen. Im Plangebiet steht kein weiteres Entsiegelungspotenzial zur Verfügung. Derzeit sind auch keine nennenswerten Entsiegelungspotenziale in der Gemeinde bekannt.

Da weder im Plangebiet noch in der Gemeinde geeignete Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, muss geprüft werden, ob auch andere Maßnahmen geeignet sein könnten.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann nach HVE z.B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen erfolgen.

Nach HVE<sup>39</sup> sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2 : 1 für Versiegelung anrechenbar.

### **Interne Maßnahmen**

Der nördliche Rand wird als Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Vorgesehen ist hier eine Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern auf 640 m<sup>2</sup>. Der zusammenhängenden Gehölzstreifen hat eine Breite von 6,40 bis 8,90 m und bilden zukünftig eine wichtige Gehölzkulisse im Plangebiet.

Diese Gehölzpflanzung kann als Kompensation für 320 m<sup>2</sup> Versiegelung herangezogen werden und gleicht somit den kompensatorisch auszugleichenden Eingriff von 45 m<sup>2</sup> vollständig aus.

---

<sup>39</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

## **Externe Maßnahmen**

### **Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich und Ersatz / Erstaufforstung**

Für den notwendigen forstrechtlichen Ersatz muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Die Maßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens benannt und an dieser Stelle entsprechend den Vorgaben der Forstbehörden beschrieben.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der technischen Verfahren**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 Absatz 4 BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Zudem erfolgte eine Biotopkartierung. Ein Artenschutzfachbeitrag wird derzeit erarbeitet.

Vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen und ausgewertet.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

### **7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Wird im Verlauf des weiteren Verfahrens eingearbeitet.*





## VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Zuge der Planung wird die Garagennutzung schrittweise, angefangen im östlichen Bereich, aufgegeben. Für den Standort bestehen durch die Eigentümerin SWG ausschließlich für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 im Osten konkrete Planungen. In diesem Abschnitt wurden im Vorfeld des Bauleitverfahrens die dortigen 105 Garagen leergezogen und anschließend abgerissen. Von diesen wurden nicht alle der bereits abgerissenen Garagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen genutzt, sondern dienten in Teilen der privaten Einlagerung oder Werkstattzwecken. Lediglich die Hälfte dieser Garagen wurde durch Mieter der SWG genutzt. Der Ausgleich der wegfallenden tatsächlichen Kfz-Stellplätze erfolgt im südlich angrenzenden Wohngebiet am Albin-Köbis-Ring, das sich ebenfalls vollständig im Eigentum der SWG befindet. Der Ersatzbedarf für den ersten Bauabschnitt (WA 1) von 24 Stellplätzen wurde zwischen den Hausaufgängen Albin-Köbis-Ring Nr. 14 und Nr. 15 bereits ausgeglichen.

Auch für den östlichen Projektabschnitt (WA 2, WA 3) wurde ein Ausgleich der Stellplatzbedarfe vor der Zeile am Albin-Köbis-Ring Nr. 1-5 geprüft. Eine Genehmigung dieser erfolgt bei konkreter Bauabsicht in den übrigen Projektabschnitten.

Im Osten und Süden schließen sich weitere Wohnnutzungen an den Geltungsbereich an. Die Planung wird als Ergänzung dieser Wohngebiete betrachtet und wird diese in Bezug auf die Nutzung nicht nachhaltig negativ beeinflussen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden im Abschnitt VI.5 betrachtet.

Südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die im Allgemeinen mit der Wohnnutzung verträglich sind. Näheres wird im Abschnitt VI.3 erläutert.

Nördlich der Landhausstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen, die sich aktuell im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Gemäß der Beschilderung am Grundstückseingang handelt es sich hierbei u.a. um Kommunikationsdienstleister. Straßenbegleitend prägen ein eingeschossiger Flachbau sowie ein von der Straße zurückgesetzter dreigeschossiger Bau das Straßenbild. Dieser steht leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. 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). Diese grenzt im Norden unmittelbar an weitere Wohnbauflächen der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf an. Im Osten schließt sich an die gewerblichen Flächen die Sondergebietsfläche Sport und Erholung der Stadt Strausberg an. Das gewerblich genutzte Grundstück ist ausgehend von der Landhausstraße ca. 235 m tief. Von Norden her wird die gewerbliche Nutzung bereits durch die Wohnflächen an der Heidestraße (Gemeinde Petershagen-Eggersdorf) eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ca. 15 m Entfernung von den nächstgelegenen Grundstücksflächen des Gewerbestandortes. Im weiteren Verfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten zu klären, inwiefern eine Einschränkung des Gewerbestandortes durch die Planung (heranrückende Wohnbebauung) vermieden werden kann.

Durch die Planung kann es zu einer erhöhten Nutzung des ca. 200 m entfernten öffentlichen Spielplatzes im Süden an der Heinrich-Dorrenbach-Straße kommen. Durch die Planung werden weitere bauvorhabenbezogene Spielplatzflächen gemäß der städtischen Satzung zur Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen vorgesehen. Entsprechend des § 8 ebendieser Satzung kann auf die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren verzichtet werden, da die definierte Entfernung von 400 m unterschritten wird. Grundsätzlich wird eine schrittweise Errichtung von Spielplatzflächen gemäß den geplanten Bauabschnitten angestrebt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird der Umfang der zu errichtenden Spielplatzflächen ermittelt. Grundsätzlich handelt es sich bei den Spielplatzflächen um gebietsbezogene Nebenanlagen, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig sind.

## 2. Auswirkungen auf Stadtstruktur- und -entwicklung

In der Planung wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten untersucht, die Bezug auf die vorherrschenden Zeilenbebauung des Albin-Köbis-Rings nehmen. Im Bestand sind diese ca. 60 m lang und besitzen fünf Geschosse. Um die Wuchtigkeit der Zeilen zu vermeiden, wurden diese im östlichen und westlichen Bereich in mehrere Objekte, zu Punkthäusern, aufgelöst (vgl. Variante 1). Sie formen eine bauliche Abrundung des Wohngebietes am Albin-Köbis-Ring nach Norden. Weiterhin bilden sie den westlichen Stadteingang aus Richtung der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf und straßenbegleitende sechsgeschossige Bebauung zur Landhausstraße aus. Gleichzeitig schafft die aufgelockerte Bebauung einen Übergang zum westlich angrenzenden Naturraum. Mit der abwechselnden Positionierung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 können die Gebietsflächen trotz einer aufgelockerten Bauweise klar strukturiert werden. Die Variante 2 sieht im Osten eine straßenbegleitende Zeilenbebauung vor. Nach Norden ist sie sechsgeschossig und im Osten fünfgeschossig vorgesehen. Durch ihren veränderten Baukörper vermitteln diese zwischen den Bautypologien im Süden und der geplanten Punktbebauung im Westen.

Durch die geplante Bebauung werden miteinander verknüpfte Hof- bzw. Freiflächenbereiche geschaffen, die die Quartierszugehörigkeit stärken. Gleichzeitig werden Blickbeziehungen zu dem im Süden angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Nach Süden wird durch eine zurückgenommene Geschossigkeit durch die Festsetzung von fünf Geschossen bzw. einer Oberkante von 78 m über NHN ebenfalls ein Übergang zur bestehenden fünfgeschossigen Zeilenbebauung geschaffen. Damit ist die Neubebauung ca. 1,30 m kleiner als der Bestand. Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel IV.6) wird eine Eingrünung des geplanten Quartiers erfolgen und in der Folge eine Abmilderung der baulichen Nachverdichtung geschaffen.

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

## 3. Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Stadt Strausberg gilt die freie Schulwahl für Erstklässler. In der nächstgelegenen, zweizügigen Vorstadt-Grundschule werden im Schuljahr 2024/2025 insgesamt 336 Schülerinnen und Schülern beschult. Hier werden in 12 Klassen Kinder bei einer Klassenstärke von ungefähr 28

Kindern unterrichtet. Gemäß den Musterflächenempfehlungen für Grundschulen<sup>40</sup> können rechnerisch bis zu 360 Kinder bei einer Klassenstärke von 30 Kindern einen Schulplatz in einer zweizügigen Grundschule finden. Rein rechnerisch stünden somit 24 Grundschulplätze zur Verfügung.

Durch die regionale Planungsgemeinschaft wurde im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Oderland-Spree eine Bevölkerungsvorausschätzung erstellt. In Bezug auf das Gebiet der amtsfreien Stadt Strausberg wird bis 2030 ein stagnierendes bis geringes Bevölkerungswachstum von 5 % vorausgeschätzt.<sup>41</sup> Dabei wird für die Hauptaltersgruppe der unter 15-Jährigen in der gesamten Region Oderland-Spree ein relativ gleichbleibender Anteil von 13,3 % bis 2030 prognostiziert.<sup>42</sup> Im Stadtteil Vorstadt zeichnet sich ein kontinuierlicher Rückgang der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren zwischen 2019 und 2023 ab.<sup>43</sup> Wohingegen die Anzahl der Kinder von 7 bis 12 Jahren bis 2023 einen Zuwachs von 13 % aufweist. Daraus lässt sich ableiten, dass sich die kinderstärkeren Jahrgänge im Stadtteil Vorstadt vor allem in den Altersklassen 7 bis 12 befinden und innerhalb der nächsten fünf Jahre aus der Grundschule ausscheiden. Die Grundschule am Annatal ist mit einer Entfernung von ca. 2,8 km die im Stadtgebiet zweitnächste Grundschule.

Unter Betrachtung der rechnerischen Auslastung der Vorstadt-Grundschule in Verbindung mit der oben beschriebenen bisherigen Entwicklung der Altersstruktur sowie einer schrittweisen Entwicklung des Garagenstandortes wird von einer Deckung der Bedarfe des Vorhabens ausgegangen.

Die Kindertagesstätte Wirbelwind befindet sich unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches. Im Durchschnitt gab es 2019 14 freie Plätze, die sich bis 2023 auf 64 durchschnittliche freie Plätze erhöht haben.

Unter Betrachtung der oben beschriebenen bisherigen Entwicklung der Altersstruktur in Verbindung mit der in 2023 hohen durchschnittlichen Anzahl an freien Plätzen und der schrittweisen Entwicklung Garagenstandortes wird von einer Deckung der Bedarfe des Vorhabens ausgegangen.

#### 4. Soziale Auswirkungen

Bei der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH handelt es sich um eine stadteigene Körperschaft, welche den Auftrag der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet von

---

<sup>40</sup> Land Brandenburg, Ministerium für Bildung, Jugend und Sport (2019): Raumprogrammempfehlungen – Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg, S. 6

<sup>41</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Land-Spree (2019): Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg (Vorentwurf Integrierter Regionalplan Oderland-Spree), S. 6

<sup>42</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Land-Spree (2019): Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg (Vorentwurf Integrierter Regionalplan Oderland-Spree), S. 8

<sup>43</sup> Stadt Strausberg (2021 und 2024): Sammlung statistischer Daten. Altersstruktur

Strausberg verfolgt. Daraus ergeben sich positive soziale Auswirkungen auf den bis 2030 steigenden Wohnungsbedarf.<sup>44</sup>

## 5. Verkehrliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird ein Beitrag zur langfristigen Deckung des Wohnbedarfs durch die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft geleistet. Der Geltungsbereich wird hierfür schrittweise nach Bedarf entwickelt. Demnach wird zunächst im westlichen, bereits beräumten Geltungsbereich der erste Bauabschnitt (WA 1) mit ca. 79 Wohneinheiten umgesetzt. Entsprechend sichert der Bebauungsplan für die Bauabschnitte jeweils eine verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer private und einen Teil der öffentlichen Verkehrsflächen des Albin-Köbis-Ringes sowie eine zweite Zufahrt von der Landhausstraße. Beginnend im Westen (WA 1) ist vorgesehen eine Zufahrt zur Landhausstraße zu setzen. Gemeinsam mit der Anbindung an die Landhausstraße sichert die westliche Anbindung an die Straße Am Kieferngrund die Erschließung des ersten Bauabschnitts (WA 1). Zusätzlich wird eine untergeordnete Anbindung an den Albin-Köbis-Ring nach Süden berücksichtigt. Für den östlichen Projektabschnitt (WA 2 und WA 3) wird eine weitere Anbindung an die Landhausstraße gesichert. Zusätzlich soll über den Albin-Köbis-Ring und dessen Knotenpunkt mit der Landhausstraße eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz nach Osten erfolgen. Die Prüfung einer internen Verbindung der Bauabschnitte ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens.

Das Vorhaben wird hauptsächlich über die Landhausstraße und Straße Am Kieferngrund erschlossen. Ersteres dient ebenfalls der Anbindung des Albin-Köbis-Ring an das weitere Straßennetz. Als kommunale Straße liegt die Landhausstraße von Westen kommend bis ca. zur Straßenkreuzung mit dem Albin-Köbis-Ring in der Zuständigkeit der amtsfreien Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Davon betroffen sind die zwei geplanten verkehrlichen Anschlüsse Richtung Norden. Die Zufahrtsfläche für das WA 1 beginnt in ca. 41 m Entfernung von der Einmündung in die Straße Am Kieferngrund. Sie entspricht in etwa der Lage der bestehenden Zufahrt in den Garagenstandort. Die darauffolgende, geplante Zufahrt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird zwischen den Punkten B und C an der Landhausstraße erfolgen. Ihre genaue Lage wird mit der schrittweisen Entwicklung der östlichen Geltungsbereichsfläche identifiziert. Weiterhin wird der östliche Abschnitt vom Albin-Köbis-Ring erschlossen.

Die Erschließung des geplanten Wohnquartiers soll durch ca. 6 m breite, verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen bzw. Wohnwege erfolgen. Die Gestaltung der Wohnwege ist unter Berücksichtigung der Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge erfolgt. Insbesondere von den WA 2 und WA 3 sollen die Erschließungen für den Pkw-Verkehr nicht an den südlichen Albin-Köbis-Ring angebunden werden. Auf diese Weise können der Durchgangsverkehr sowie eine Übernutzung des Albin-Köbis-Ringes vermieden werden. Grundsätzlich stehen weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zur Disposition. Dazu

---

<sup>44</sup> Stadt Strausberg (2017): Strausberg 2035 INSEK, S. 49

gehören die Verwendung von Pollern in Einfahrtsbereichen und die Ausweisung von Einbahn- oder Spielstraßen.

Da es sich bei Landhausstraße nicht um eine übergeordnete Straßenverbindung handelt und sie einen guten Ausbaustandard aufweist, wird davon ausgegangen, dass sowohl die zusätzlichen Verkehre des Quartiers als auch die zwei Zufahrten gewährleistet werden können.

Gemäß den Ausführungen in Kapitel IV.4 zu den Stellplatzflächen werden im ersten Bauabschnitt (WA 1) 79 Kfz-Stellplatzflächen geschaffen und in dem östlichen Bauabschnitt etwa 110 Kfz-Stellplatzflächen. Insgesamt wird durch die Planung der Bedarf an ca. 188 Kfz-Stellplatzflächen gemäß der Strausberger Stellplatzsatzung vorgesehen. Demnach wird es durch die Kfz des geplanten Quartiers keine Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr der umliegenden Nachbarschaft geben. Zusätzlich wird die SWG ihren Mietern der wegfallenden Garagen entsprechend zusätzliche Kfz-Stellplätze im südlich angrenzenden Wohngebiet Albin-Köbis-Ring anbieten.

Gemäß Entwurf der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung (Stand Januar 2025) werden die notwendigen 237 Fahrradabstellplätze in der Detailplanung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 nachgewiesen. Für den Bauabschnitt im Osten wurde ein rechnerischer Nachweis pro Wohneinheit erbracht. Demnach werden hier 327 Fahrradabstellplätze berücksichtigt.

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

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

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Emissionen (Verkehr, Anlagen)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebiet, dass sich grundsätzlich in die bereits bestehende Wohnnutzung einfügt. Durch die geplante Erschließungsstraße werden ausschließlich grundstücksinterne, bisher unerschlossene Bereiche des Grundstücks an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Entsprechend besteht der Nutzkreis bzw. der durch das Vorhaben induzierte Verkehrslärm überwiegend aus den künftigen Bewohnern und den Besuchern.

### 7.2 Immissionen

Im weiteren Verfahren werden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms näher betrachtet (siehe IV.8). Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Osten befinden sich alle Flächen im Eigentum der SWG.

## 8. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur zu erwarten, da gemäß § 4 BauNVO ausschließlich Versorgungsangebote für das Wohngebiet selbst zulässig sind.

## 9. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten, da gemäß § 4 BauNVO ausschließlich nicht störende Handwerksbetriebe zulässig wären. Weitere sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Stadt Strausberg, da sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Grundsätzlich wird die Entwicklung eines Wohnstandortes verfolgt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Strausberg entstehen keine Kosten in Bezug auf die Festsetzung des Bebauungsplanes. Als Eigentümerin der Grundstücke werden sämtliche Planungskosten von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH getragen. Hierfür wurde zwischen der Stadt Strausberg und der SWG ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt durch die Vereinbarung unberührt. Aus ihr können keine Ansprüche abgeleitet werden.

## VII. VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. September 2024 gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 4, 34. Jahrgang für die Stadt Strausberg wurde am 16. Juni 2025 veröffentlicht. Er wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht aufgenommen.

Im weiteren Verfahren wird eine Erweiterung Richtung Südwesten des Geltungsbereiches angestrebt. Dabei wird eine Teilfläche des Flurstücks 561 einbezogen, die ebenfalls im Eigentum der SWG liegen. Hintergrund ist die Unterbringung aller Nebenanlagen des ersten Bauabschnittes (WA 1) innerhalb des Geltungsbereichs.

## VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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]).

### Satzungen

Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 07. November 2024.

Satzung über die Größe, Art und Ausstattung von Spielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 12.08.2004.

Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung) vom 18.10.2001.

Entwurf zur Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung vom Januar 2025.



## IX. ANHANG

### 1. Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

##### Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

#### Maß der baulichen Nutzung

##### Textliche Festsetzung Nr. 2.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO*

##### Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Die zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO*

##### Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO*

##### Textliche Festsetzung Nr. 2.4

In den allgemeinen Wohngebieten sind technische Aufbauten, wie beispielsweise Aufzugzufahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO*

## Überbaubare Grundstücksfläche

### Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Für die baulichen Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu 2 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO*

## Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Geltungsbereichsline zwischen den Punkten A, B und C sowie D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### Textliche Festsetzung Nr. 4.2

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C eine 12,8 m breite Zufahrt zur Landhausstraße durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*

### Textliche Festsetzung Nr. 4.3

Die Privatstraßen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## Grünordnerische Festsetzungen

### Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### Textliche Festsetzung Nr. 5.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

### Textliche Festsetzung Nr. 5.3

In den allgemeinen Wohngebieten sind je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten

und bei Abgang nachzupflanzen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Ebenerdige Stellplatzflächen mit mindestens sechs zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern. Die Anzahl der Bäume wird zur Mindestbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 5.3) angerechnet.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.5

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten der Pflanzliste 2 nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB*

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.6

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> der Liste Sträucher zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

## 2. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 (Mindest- und Stellplatzbegrünung)

#### Obstgehölze

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

#### Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2 (Fläche mit Erhaltungsbindung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball