

Stadt Strausberg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“

- Satzungsexemplar -

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

14. November 2023



Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
www.pfe-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen und Ziele	4
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2	Städtebauliche Einordnung	5
3.	Planungsbindungen.....	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Geltendes Planungsrecht.....	10
3.5	Bebauungspläne in der Umgebung	10
3.6	Sonstige Planungsbindungen.....	10
4.	Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	12
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	12
4.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	14
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
4.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	32
4.5	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	34
II.	Planinhalt.....	39
1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	39
1.1	Städtebauliches Konzept	39
1.2	Nachhaltigkeitskonzept	40
2.	Inhalt der Festsetzungen.....	41
2.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	41
2.2	Straßenverkehrsfläche	42
2.3	Geh, Fahr- und Leitungsrechte	43
2.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	43
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	44
2.6	Gestalterische Festsetzungen	48
2.7	Spielplatz.....	48
2.8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	49
2.9	Städtebaulicher Vertrag.....	49

3. Flächenbilanz	50
III. Auswirkungen der Planung	51
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	51
2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	51
3. Verkehrliche Auswirkungen	51
4. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	52
5. Kosten und Finanzierung	52
IV. Verfahren.....	53
1. Verfahrensart	53
2. Verfahrensschritte	54
2.1 Anfrage der Ziele der Raumordnung / Planungsanzeige	54
2.2 Aufstellungsbeschluss.....	54
2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	54
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	54
2.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte.....	60
2.6 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	60
2.7 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	68
V. Rechtsgrundlagen.....	70
VI. Textliche Festsetzungen und Hinweise	71

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) bzw. genderneutral verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Grundlagen und Ziele

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarfs¹ beabsichtigt die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH die brachgefallene Fläche an der Hegermühlenstraße 11 als innenstadtnahe Wohnbauflächen südlich der Altstadt zu entwickeln. Der Bebauungsplan basiert auf einem mit der Stadt Strausberg abgestimmten städtebaulichen Konzept, das die Errichtung eines landschaftlich geprägten Wohnparks mit ca. 12.610 m² Geschossfläche vorsieht.

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich stellt den Übergangsbereich zwischen mehrgeschossigen Wohnungsbau im Westen sowie im Süden und Osten anschließenden, homogen geprägten Einfamilien- und Reihenhausbereichen dar. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung bildet die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung weiteren Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

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 innenstadtnahe, voll erschlossene Fläche, die verkehrlich gut angebunden ist.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Strausberg, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 2591 sowie 3285. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen begrenzt die Hegermühlenstraße das Plangebiet. Gegenüberliegend befindet sich der Geltungsbereich zum Wohnbauvorhaben „Wohnen an der Elisabethstraße“ (Bebauungsplan Nr. 62/18). Die Stadtvilla Hegermühlenstraße 10A ist Teil des Geltungsbereiches.
- Im Norden bilden das Flurstück 2999, genutzt durch ein Bürogebäude (u.a. Verkehrs-Institut-Strausberg), sowie das südliche Flurstück 1900 der Kleingartenanlage „Annafleiß“ die Begrenzung.
- Im Osten begrenzt das Flurstück 2160, das dem ehemaligen Altprofil des Annafleiß entspricht, das Plangebiet. Die am Annafleiß angrenzenden Freiflächen des Plangebietes sind dem innerstädtischen Grünzug zu zuordnen. Im Anschluss an das Annafleiß ist die Doppel- und Reihenhaussiedlung „Am Annafleiß“ zwischen Fließgewässer und Nahverkehrsstraße verortet.
- Im Süden grenzt die aufgelockerte Wohnbebauung des Flurstücks 89, Hegermühlenstraße 13, an.

2.1.1 Eigentumsverhältnisse

Alle im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG). Die Kfz-Werkstatt wird aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses mittelfristig auf dem Grundstück verbleiben, sodass eine bauliche Entwicklung des betreffenden Bereichs später

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

erfolgen wird. Die im Norden angrenzenden Flurstücke 2999, Flur 12, genutzt durch u.a. das Verkehrs-Institut-Strausberg und Flurstück 1900, Flur 12 der Kleingartenanlage befinden sich ebenfalls im Eigentum der SWG. In der realen Nutzung dehnt sich ein geringer Teil der Kleingartenanlage (ca. 290 m²) auf das Flurstück 3285, Flur 12 aus und liegt somit innerhalb des Geltungsbereichs.

2.2 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt zwischen der Altstadt im Norden und Hegermühle im Süden. Es befindet sich in zweiter Reihe zur verdichteten Bebauung entlang der August-Bebel-Straße, unmittelbar südlich der Strausberger Innenstadt, an der Hegermühlenstraße. Es handelt sich um einen ehemaligen durch unterschiedlicher Kleingewerbe sowie den früheren Firmensitz der SWG geprägten Standort. Die Nachbarschaft ist aktuell überwiegend durch Brachflächen und Wohnnutzungen geprägt, die eine heterogene Baustruktur aufweisen. Hierzu zählen Geschosswohnungsbau in offener Bauweise nördlich der Elisabethstraße, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser südlich sowie östlich des Geltungsbereiches und Stadtvillen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließt sich ein Bürogebäude an. Von Nord nach Süd verändert sich die Bebauung entlang der Hegermühlenstraße von grobkörnigen öffentlichen Nutzungen unmittelbar südlich der Altstadt, wie z.B. der Stadtverwaltung, über Geschosswohnungsbau bis hin zu Einfamilienhausgebieten im Süden. Somit zählt das Plangebiet zum Übergangsbereich zwischen der dichteren Wohnbebauung nördlich der Elisabethstraße und der südlich sowie östlich anschließenden aufgelockerten Baustruktur. Eine Ausnahme bildet die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Kleingartenanlage, durch den sich der am Plangebiet westlich angrenzende innerstädtische Grünzug um das Annafließ bis zur 1 km entfernten Altstadt zieht. Wichtige Versorgungsbereiche sind die Altstadt im Norden sowie das ca. 1,7 km entfernte Handelszentrum im Süden des Stadtbereichs Mitte. Der Stadtbereich besitzt Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. die Hegermühlen-Grundschule (ca. 500 m) nördlich des Plangebietes. Der S-Bahnhof Strausberg Stadt ist etwa 1 km entfernt. Die im Westen angrenzende Brachfläche wird mittels des B-Plans Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“, beschlossen am 10.11.2021, ebenfalls für Geschosswohnungsbau entwickelt.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 140 m in Ost-West-Richtung und von ca. 230 m in Nord-Süd-Richtung.

2.2.1 Baulicher Bestand

Anfang der 2000er Jahre gehörte das Plangebiet zu einem größeren Industrie- und Gewerbestandort, der sich überwiegend zwischen der ehemaligen Strausberger Eisenbahntrasse östlich der Fließstraße und der Hegermühlenstraße im Osten, von der Elisabethstraße nach Süden erstreckte.² Das Plangebiet wurde hauptsächlich durch eine Vielzahl an kleinteiligen Gewerbestrukturen im mittleren Grundstücksbereich geprägt. Im Norden begrenzten größere Hallenstrukturen und im Süden der ehemalige Sitz der SWG die gewerbliche Nutzung. Zwischen 2000 und 2009 wurden sowohl die kleinteiligen Gewerbestrukturen östlich und südlich der Stadtvilla als auch die großen Hallen im Norden abgebrochen. Letztere wurde durch das heute vorhandene Bürogebäude, Hegermühlenstraße 9c, ersetzt.³ Mit der Verlagerung des Firmensitzes der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft in die Kastanienallee standen die südlichen Strukturen leer. Der ehemalige Firmensitz der SWG im Süden sowie die rückwärtigen kleingewerblichen Strukturen im Osten wurden zusammen mit ihren zugehörigen, versiegelten Erschließungsflächen im Winter 2020/2021 abgebrochen.

² Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 2 Flächennutzung

³ Google Earth Luftaufnahmen, Zugriff 08.07.2021

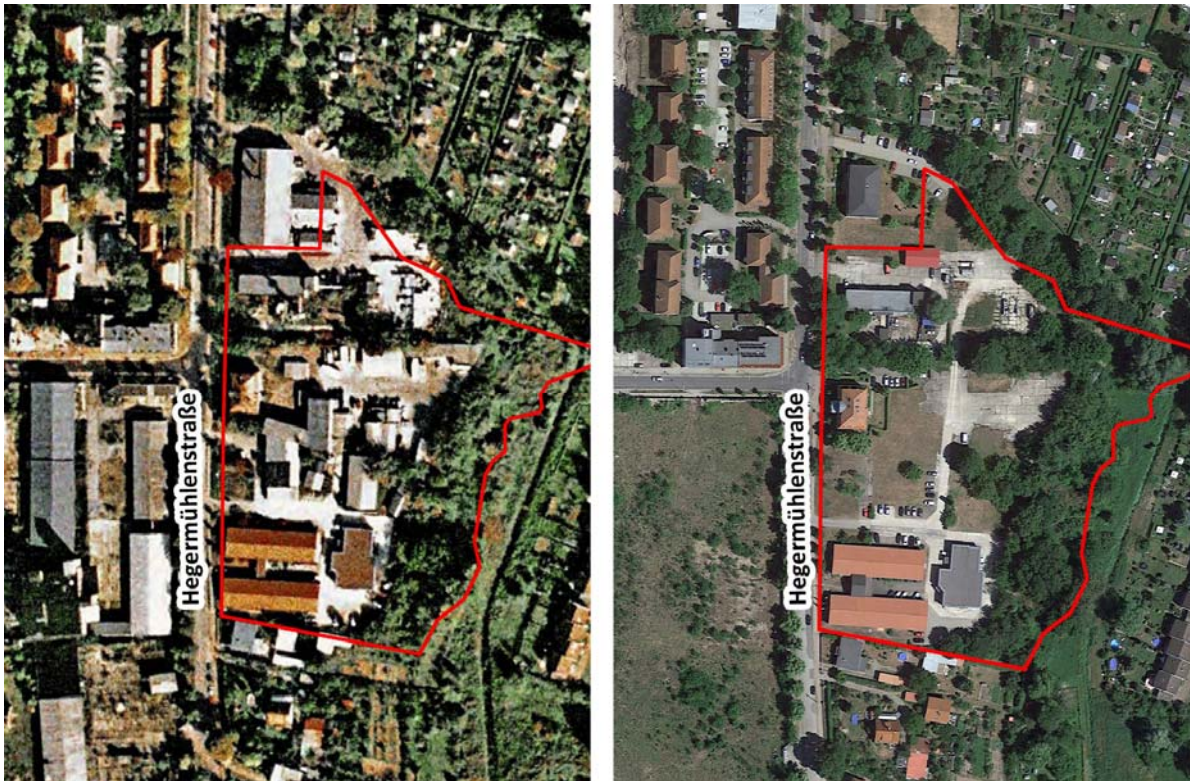


Abbildung 1 und 2: Luftbildaufnahmen des Plangebietes (links: 2000 | 2017 rechts; Google Earth, Zugriff 08.07.2021)

Die bewohnte, straßenbegleitende Stadtvilla an der Hegermühlenstraße 10A sowie die nördlich angrenzende Kfz-Werkstatt Kraftwerk bilden die Bestandsbebauung des Plangebietes. Zusammen mit der nördlich anschließenden Büronutzung zählt die Werkstatt zu den verbliebenen gewerblichen Nutzungen an dem Standort. Zwischen der Kfz-Werkstatt und der SWG besteht ein langjähriges Mietverhältnis. Die Nutzung auf dem Grundstück verbleibt bis zum Ablauf der Vertragszeit noch etwa 9 Jahren. Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden im Punkt 4.3.2 Konfliktpotenziale zwischen dem Gewerbe und geplanten sowie umliegenden Wohnnutzung untersucht um einen uneingeschränkten Weiterbetrieb der Werkstatt zu sichern.

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

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

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. Vom Plangebiet aus bildet die August-Bebel-Straße/Berliner Straße, erreichbar über die Elisabethstraße, die Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das Plangebiet ist über die Hegermühlenstraße erschlossen, die parallel zur westlich gelegenen August-Bebel-Straße/Berliner Straße eine direkte Verbindung zur nördlichen Altstadt (ca. 1 km) bildet. Über die nördliche Anbindung An der Stadtmauer ist sowohl der Siedlungsbereich östlich der Nahverkehrsstraße und des S-Bahnhofs Stadt Strausberg (ca. 1 km) als auch der Stadtbereich nördlich der Altstadt erreichbar. Nördlich und südlich der Stadtvilla befindet sich jeweils eine Grundstückszufahrt. Eine weitere Grundstückszufahrt ist der Stadtvilla selbst zuzuordnen.

Entlang des Plangebietes besitzt die Hegermühlenstraße einen gepflasterten kombinierten Geh- und Radweg. In der Gegenrichtung existiert nördlich der Elisabethstraße ebenfalls ein kombinierter Geh- und Radweg, südlich davon ist dieser unbefestigt.

Die Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Tramlinie 89, die auf der August-Bebel-Straße/Berliner Straße zwischen der Altstadt (Lustgarten) im Norden und dem S-Bahnhof Strausberg im Süden verkehrt. Sie ist über die Elisabethstraße fußläufig in 600 m zu erreichen. Über die gleichnamige Haltestelle wird im 20-Minutentakt eine Anbindung geboten. Die nächstgelegene Busverbindung ist über die ca. 800 m entfernte Haltestelle Lustgarten im Nordwesten gegeben. Über die dort verkehrenden Buslinien, zu denen u.a. die Linien 931, 937, 946 und 947 zählen, wird das Plangebiet an die nördlich und östlich gelegenen Siedlungsbereiche von Strausberg sowie die umliegenden Gemeinden Altlandsberg und Petershagen-Eggersdorf angeschlossen. Der nordöstlich gelegene S-Bahnhof Strausberg Stadt befindet sich in ca. 1 km Entfernung und bietet über die S5 eine Anbindung im 20-Minuten-Takt bis zur Berliner Stadtbahn sowie an das regionale Schienenverkehrsnetz (RB 26).

2.2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Hegermühlenstraße stadttechnisch erschlossen.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Wasserverbands Strausberg-Erkner. Südlich des Flurstücks 2591 besteht die Trinkwasserübergabe. Die Abwasserentsorgung hingegen erfolgt aktuell unmittelbar südlich der nördlichen Grundstückszufahrt. Der Anschluss für die Stadtvilla, Hegermühlenstraße 10A, befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 2591.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich innerhalb des östlichen Hangbereichs eine übergeordnete Abwasserleitung, die im Freigefälle angelegt wurde. Im Grundbuch ist für das Flurstück 3285, Flur 12 dementsprechend eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) eingetragen.

Das am Gebäude der Hegermühlenstraße 10A anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwassersickerschächten versickert. Die Dachfläche des Vorbaus wird über Rigolen abgeleitet. Über den Anschluss der Kfz-Werkstatt liegen keine Unterlagen vor. Ein Großteil der versiegelten Erschließungsflächen und Büronutzung wurden im Winter 2020/21 abgebrochen. Das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen versickert derzeit vor Ort. Bei der Entwicklung des Wohngebietes ist die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg zu beachten, die eine dezentrale Versickerung zum Ziel hat. Hierbei ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen.

Über den angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße ist das Plangebiet an die Niederspannung des Leitungsnetzes von e.dis angeschlossen. Der Grundstücksanschluss erfolgt jeweils südlich der zwei Grundstückszufahrten. Der Anschluss der Stadtvilla erfolgt entlang der südlichen Stirnseite (Flurstück 2591). Zwischen dem nördlich gelegenen Trafo-Standort und dem Flurstück 2591 verlaufen die Mittel- und Niederspannungsleitungen im angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße.

Darüber hinaus ist eine von Süden kommende, straßenbegleitende Freileitung entlang des angrenzenden Gehwegbereichs bis zum Flurstück 2591 zu beachten.

Die Wärmeversorgung über Fernwärme erfolgt über die Stadtwerke Strausberg. Die Grundstücksübergabe ist südlichen der nördlichen Grundstückszufahrt verortet. Der Anschluss der Stadtvilla erfolgt über dessen südwestlichen Grundstücksbereich. Im Süden des Geltungsbereiches verlaufen die Leitungen von der Hegermühlenstraße zur Versorgung des im Osten gelegenen Doppel- und Reihenhausbereiches „Am Annafließ“. Im Grundbuch ist für das Flurstück 3285, Flur 12 dementsprechend eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) eingetragen.

Im angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße verlaufen die Gasleitungen der EWE. Es besteht aktuell kein Anschluss an das Grundstück.

Gemäß der Planauskunft der Telekom bestehen mehrere Anschlüsse vom angrenzenden Gehwegbereich der Hegermühlenstraße auf das Grundstück. Die Leitungsanschlüsse erfolgen nördlich des Flurstück 2591, auf dem Flurstück 2591 selbst sowie im Süden und ziehen sich bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein.

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Lepro2007

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.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (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.

Gemäß der im Rahmen förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree abgegebenen Stellungnahme vom 16.02.2023 befindet sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für den ergänzenden Strukturraum 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.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (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 Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Mitte, der durch eine Konzentration an Wohnbaupotenzialen geprägt wird. Hierzu gehört u.a. der sich in Aufstellung befindende B-Plan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“, der westlich der Hegermühlenstraße verortet ist. Zu den wohnungspolitischen Handlungsbedarfen zählen darüber hinaus der Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen sowie die Bereitstellung gemeinschaftlicher Wohnformen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) der Stadt Strausberg stellt für den Bereich um die Hegermühlenstraße und Elisabethstraße eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Über die Hälfte des Plangebietes ist dem zu zuordnen. Der rückwärtige Bereich östlich der Stadtvilla, Hegermühlenstraße 10A, bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Östlich der ausgewiesenen Bauflächen schließt sich eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB an. Sie ist Teil eines übergeordneten, geschützten Landschaftsbereichs entlang des Annafließ.

Die Ausweisung gemischter Bauflächen erfordert eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen. Die beabsichtigte Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ kann daher in diesem Bereich nicht aus dem FNP entwickelt werden, da ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des B-Plans angepasst.

Flächennutzungsplan Stadt Strausberg

- W Wohnbaufläche
- M Gemischte Baufläche
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- ■ ■ ■ Dauerkleingärten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes

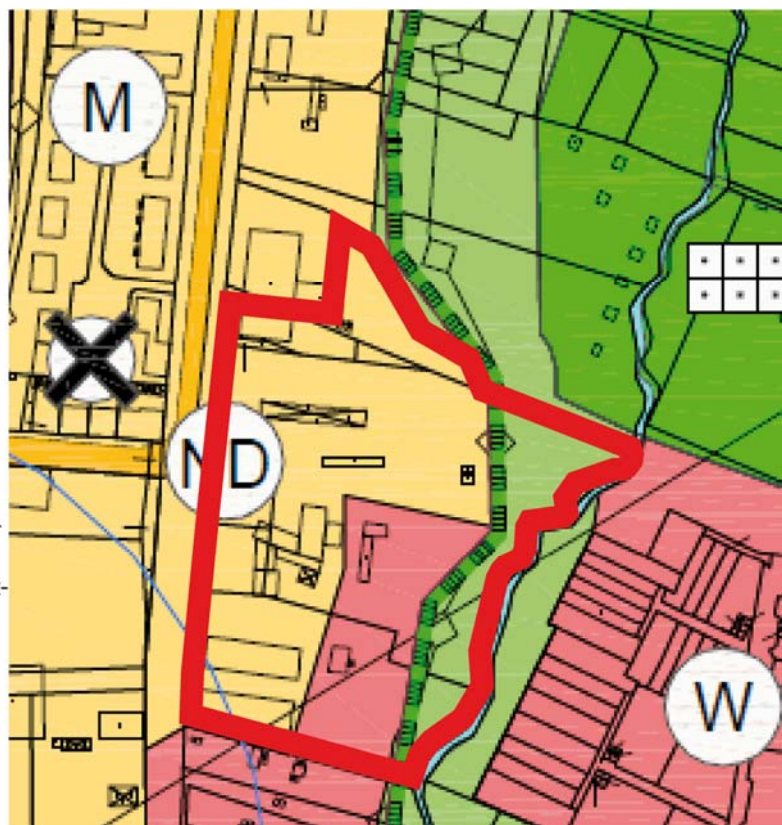


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP

3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Durch die erst kürzlich abgebrochene Bebauung auf dem Grundstück wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen. Das Plangebiet ist keiner Baugebietskategorie gemäß BauNVO zu zuordnen. Somit sind Art und Maß der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen (Einfügen in die Umgebung). Prägend sind kleinteilige Bebauungsstrukturen, die sich bis in die 2. Bebauungsreihe erstrecken. Bezüglich der Art der Nutzung ist Wohnungsbau zulässig, allerdings überschreitet das vorgesehene Maß die ortsübliche Bebauung in dem Bereich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.5 Bebauungspläne in der Umgebung

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

Rechtswirksame BP und VEP

Nordwesten: BP Nr. 50/10 „Hegermühlenstraße/Walkmühlenstraße, rechtswirksam 15.04.2011

BP Nr. 36/05 „Walkmühlenstraße“, rechtswirksam 09.03.2007

Westen: BP Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“, rechtswirksam 10.11.2021

Südwesten: BP Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“, rechtswirksam 13.02.2004

Osten: VEP „Wohnsiedlung Annafließ“, rechtswirksam 21.03.2000

Südosten: VEP „Wohnen am Annafließ II“, rechtswirksam 21.01.1993

In Aufstellung befindliche BP

Westen: BP Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“

Die rechtswirksamen Pläne der verbindlichen Bauleitplanung setzen überwiegend allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,25 und 0,35 sowie 2 bis 3 Vollgeschosse in offener Bauweise fest. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ setzt eine geringfügig höhere städtebauliche Dichte fest. Dementsprechend werden in Teilen eine GRZ bis zu 0,4 sowie 4 Vollgeschosse festgesetzt.

3.6 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. Gemäß der Anlage 1 zu den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind für Ein- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz und für Wohnungen mit Nutzflächen über 100 m² 2 Stellplätze nachzuweisen.

Spielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Größe, Art und Ausstattung 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 m² Nettospielfläche für jeweils

Kleinkinder und Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren vorgesehen wird. Darüber hinaus sind die ausgewiesenen Mindestgrößen zu beachten.

Die umweltbezogenen Satzungen werden im Kapitel 4.2.1 benannt.

Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 2,3 km südwestlich des Flugplatzbezugspunkt (FBP) des VLP Strausberg und liegt somit im Zuständigkeitsbereich der gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Nach § 17 LuftVG handelt es sich um einen beschränkten Bauschutzbereich, der in seiner Form und Abmessung (Klasse B) gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. Der DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten wurde.

Die zulässige Bauhöhe in den Bauschutzbereichen beträgt im Umkreis des FBP bis 125,20 m über NHN und in den An- und Abflugsektoren aufsteigend von 110 m bis 120 m über NHN. Die geplante Festsetzung zur baulichen Höhe mit einer OK von maximal 85 m über NHN ergibt keine Beeinträchtigung der Hindernisfreiflächen im beschränkten Bauschutzbereich. Weiterhin liegt der Geltungsbereich außerhalb von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. In Abstimmung mit der Behörde wird eine luftrechtliche Genehmigung in der Ausführungsplanung beantragt.

4. Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Stadt Strausberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Auf der Fläche des ehemaligen Firmensitzes der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (SWG) soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes Geschosswohnungsbau in aufgelockelter, zweireihiger Bebauung entstehen.

Zugleich sichert der Bebauungsplan die östliche Böschung inklusive Vegetationsstrukturen zwischen der für die Bebauung vorgesehenen Fläche und dem Fließgewässer Annafließ.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,6 ha.

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, dennoch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies erfolgt in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zur Entwicklung von etwa 104 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit insgesamt neun Baukörper vor. Es soll die Schließung der Bebauung entlang der Hegermühlenstraße mit sich in den Bestand einfügenden Baukörpern ermöglicht werden.

In den allgemeinen Wohngebieten soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die entlang der Hegermühlenstraße die Bauflucht der vorhandenen Gebäude aufnehmen.

Es wird eine maximale Anzahl von vier Geschossen sowie eine Oberkante der baulichen Anlagen von 85 m über NHN festgesetzt.

Das Wohngebiet kann vollständig über die Hegermühlenstraße erschlossen werden. Für die interne Erschließung ist eine Anbindung mit zwei Zufahrten vorgesehen. Die interne Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Über entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie eine Mindest- und Stellplatzbegrünung wird die Einbindung und die Gestaltung des Wohngebietes gesichert.

Um die Versiegelung zu minimieren wird der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Zufahrten und Stellplätzen als textliche Festsetzung aufgenommen.

Außerdem ist für mindestens 50 % der Dachflächen eine extensive Begrünung vorgesehen.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Niederung des Annafließes. In diese Richtung fällt das Gelände stark ab. Zur Sicherung der Böschung und der Bestandsvegetation erfolgt eine Festsetzung mit Bindung für die Bepflanzung. Hier ist es zudem notwendig innerhalb dieser Fläche gemäß der im

Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten der Leitungsträger von Abwasser- und Fernwärmeleitungen Leitungsrechte festzusetzen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie umfasst die bei der Biotopkartierung im Jahr 2021 festgestellten geschützten Biotope, einen zukünftigen Gewässerschutzstreifen und stellt Flächen für aktuelle und zukünftige Maßnahmen zur Verfügung. Aus dem Jahr 2004 liegt die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) zum Landschaftswasserhaushalt Annafließ vor. Eine der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Reaktivierung des Altprofils des Annafließes. Mit einer Rückverlegung würde das Annafließ dann direkt angrenzend außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Die Entwurfsplanung für die Reaktivierung des Altprofils liegt noch nicht vor. Sollten sich hieraus Maßnahmen ergeben, die sich auf die Randbereiche beziehen, können diese innerhalb des Geltungsbereiches in der Maßnahmenfläche realisiert werden. Außerdem würde bei einer Rückverlegung des Annafließes in das ursprüngliche Gewässerbett der vorgesehenen Gewässerschutzstreifen von 5 m innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Dieser Randstreifen ist auch aufgrund der besonderen Bedeutung von Fließgewässern zum Biotopverbund, zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffeinträgen, zum Schutz einer natürlichen Ufervegetation sowie zur Ermöglichung einer dynamischen Verlaufsentwicklung wesentlich und wird dementsprechend mit der Maßnahmenfläche geschützt.

Die AEP ist eine Vorplanung auf konzeptioneller Ebene aus dem Jahr 2003. Die oben genannte Rückverlegung des Annafließes kann dementsprechend als eine Anregung verstanden werden. Fast alle in der AEP vorgeschlagenen Maßnahmen bedürfen einer weiterführenden Detailplanung in deren Verlauf weitere Abstimmungen mit Eigentümern und Nutzern (v. a. Forstverwaltung und Landwirten) nötig sind und die erforderlichen Genehmigungen (v. a. wasser- und naturschutzrechtlich) eingeholt werden müssen.

Eine Umsetzung dieser Maßnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens kann nicht als zielführend betrachtet werden, da hierfür weitreichende zusätzliche Planungen benötigt werden. Außerdem ist das Annafließ als Gesamtsystem zu betrachten, also weit über den Geltungsbereich hinausgehend.

Da die wesentliche Zielstellung der AEP die Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes im gesamten Planungsraum Annafließ war, wären bei einer Rückverlegung in das Altprofil insbesondere vertiefende Untersuchungen notwendig, ob dies der übergeordneten Zielstellung überhaupt entspricht. Aufgrund des Alters der Untersuchung wäre auch eine Überprüfung der damaligen Grundlagen dringend anzuraten.

Dies kann im Rahmen des B-Planverfahrens nicht durch den Grundstückseigentümer geleistet werden. Das Annafließ befindet sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Das Gewässer wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.1.1 Planung, Bedarf an Grund und Boden

Allgemeines Wohngebiet	16.195 m ²
Private Verkehrsfläche	2.625 m ²
Private Grünfläche	7.430 m ²
<u>Gewässer</u>	<u>60 m²</u>
Geltungsbereich	26.310 m ²

4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

4.2.1 Fachrecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB werden ohne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Unabhängig davon bleibt die Pflicht zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 i.V.m. § 1a BauGB bestehen. Danach sind z. B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie 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 die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

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

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden.

Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴ und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)⁵. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Die §§ 44 und 45 des BNatSchG regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder

⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

⁵ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)

zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutz-status. 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.

Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Baumschutz

Die Stadt Strausberg verfügt über eine Baumschutzsatzung⁶. Diese 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, Haselnuss, Eberesche, Weide und Zypressengewächse stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Der 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 das Bundesnaturschutzgesetz. Eingriffe an Bäumen auf Grundstücken im Außenbereich bedürfen nach Maßgabe dieses Gesetzes unter bestimmten Umständen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Entsprechend ist für zu fällende Bäume zur Vorbereitung von Bauvorhaben ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Strausberg zu stellen.

Alleenschutz

Der Baumbestand entlang der Hegermühlenstraße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) zwischen Wallstraße und Elisabethstraße, sowie vom Bahnübergang bis zur Ruhlsdorfer Str. als Allee geschützt. Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Baumbestand steht dementsprechend nicht als Allee unter Schutz.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁷ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu

⁶ Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.10.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Baumschutzsatzung, beschlossen am 10.04.2003

⁷ 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 25.02.2021 (BGBl. I.S. 306) geändert worden ist

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.

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁸ definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Niederschlagswasser

Für die Stadt Strausberg liegt eine Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor. 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 Versickerung, 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. Die lokalen Gegebenheiten zur Versickerung von Niederschlagswasser werden im Kapitel I.4.3.8 Niederschlagswasser erörtert.

4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Strausberg liegt aus dem Jahr 1996 vor.

Er stellt das Plangebiet überwiegend als Industrie- und Gewerbegebiet sowie den rückwärtigen Bereich als feuchtes bis nasses Grünland dar. Im Norden und Süden schließen sich Flächen einer lockeren Bebauung an.

Im Entwicklungskonzept, das das Plangebiet als Siedlungsgebiet darstellt, wird als Erfordernis die Erhaltung der Bodenfunktion sowie der hohen Grundwasseranreicherungsrate formuliert.

In diesem Zusammenhang sind in der Planung die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß sowie die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück zu berücksichtigen. In Bezug auf den Freiraum um das Annafließ steht neben dem Erhalt der Bodenfunktion die Berücksichtigung und Sicherung geschützter Biotope und Landschaftsbereich im Vordergrund.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Naturräumlich⁹ lässt sich die Fläche in das Gebiet der Ostbrandenburgischen Platten mit der Untereinheit Barnimplatte (Scholz, 1962) einordnen. 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 flachwellig Grundmoränenflächen gebildet. Die Grundmoränenplatten können insbesondere in der Umgebung von Strausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sein.

⁸ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I.S. 1328)

⁹ Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

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

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet im Naturraum „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.

4.3.2 Mensch (Verkehr und Lärm)

Erholung

Das Grundstück steht aktuell und stand auch vor der Nutzungsaufgabe nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung.

Lärm

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Hauptverursacher von Lärm ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Mit der Neuausweisung eines Wohngebietes sowie der weiteren Entwicklung von Wohnbauprojekten in der direkten Umgebung wird es zu einer Zunahme von Verkehr und damit Lärm kommen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ wurde hierzu bereits ein schalltechnisches Gutachten¹⁰ erarbeitet, in dem als eine der Hauptlärmquellen die Hegermühlenstraße betrachtet wurde. Da aufgrund der bereits vorliegenden Schallwerte Konflikte zu erwarten waren, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.¹¹ Es wurden die Schallimmissionen aus den umgebenden Verkehrswegen und gewerblichen Nutzungen untersucht und eine Beurteilung der Immissionsbelastung auf die geplante und vorhandene schutzbedürftige Nutzung abgegeben.

Die vorhandenen Lärmbelastungen setzen sich aus dem Straßenlärm der Elisabeth- und Hegermühlenstraße zusammen. Die Gleise der S-Bahnstrecke (S5) können aufgrund der Distanz von über 200 m als unbedeutend erachtet werden. Zur Ermittlung der verkehrlichen Lärmbelastung wurde eine Berechnung der Straßenverkehrsemissionen für die prognostischen Verkehrsmengen im Untersuchungsraum durchgeführt, wobei auch das Bauvorhaben „Wohnen an der Elisabethstraße“ kumulativ berücksichtigt wurde.

Festzustellen ist, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Seiten der Baufelder kommt. Diese überschreiten die Orientierungswerte entlang der Hegermühlenstraße um max. 10 dB(A) nachts und um 7 dB(A) tags.

Ebenfalls in die Untersuchung einbezogen wurde die nördlich gelegene Kfz-Werkstatt. Hier wurde im Wesentlichen die Lärmbelastung des Parkplatzes berücksichtigt, da alle weiteren möglicherweise lärmrelevanten Arbeiten einer Kfz-Werkstatt bei geschlossenen Hallentoren ausgeführt werden. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden gewerblichen Lärmbelastung führen zu keinen Überschreitungen der Richtwerte. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

¹⁰ ISU Plan (2019): Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ Stadt Strausberg, Schalltechnische Untersuchung

¹¹ ISU Plan (2022): Bebauungsplan Nr. 62/21 „Hegermühlenstraße Ost“ Stadt Strausberg, Schalltechnische Untersuchung

Da die Möglichkeiten, das B-Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, nicht gegeben sind, verbleibt als Mittel des Schutzes passiver Lärmschutz mit einer entsprechenden lärmrobus-ten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz. Dazu werden in dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen (siehe II.2.4). Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan im Normalverfahren mit einem geringen Detaillierungsgrad beim städtebaulichen Konzept. Auf dessen Grundlage können die grobe Verortung der Gebäude sowie deren bauliche Höhe berücksichtigt werden. Die Planung der Grundrissgestaltung schließt sich an das Bauleitverfahren an.

Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Strausberg – Strausberg-Nord. Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Belastungen an benachbarter Bebauung führen können. Die Entfernung zu den geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich beträgt Luftlinie rund 200 m. Zudem befindet sich die Bahnstrecke in einer vom Baugebiet aus gesehenen Senke. Der östliche Geltungsbereich wird durch eine Böschung mit starken Gefälle geprägt. Hier fällt das Gelände rund 5 m in Richtung Bahntrasse ab.

Aufgrund der Entfernung und der Höhensituation haben die von der S-Bahn ausgehenden Emissionen in den Baugebieten keine Relevanz.

4.3.3 Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Winter 2020/2021 mehrere Gebäude abgebrochen. Diese wurde vor Abriss auf dauerhaft geschützte Lebensstätten untersucht. Es ergaben sich artenschutzrechtliche Konsequenzen, die im Kapitel 4.5 aufgeführt werden.

Im Juli 2021 wurde für den Geltungsbereich eine faunistische Potenzialanalyse erarbeitet.¹² Am 5. Juli 2021 erfolgte dafür eine einmalige Begehung bei der sowohl die Fläche als auch die Randbereiche systematisch abgesucht wurden. Die Einschätzung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten erfolgt vor allem auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen.

Fledermäuse

Fledermausquartiere werden weitestgehend ausgeschlossen, da geeignete Quartiersmöglichkeiten wie Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie geeignete Gebäude fehlen. Auf Grund der eingeschränkten Begebarkeit des mit Gehölzen bewachsenen Hangs im Osten kann ein Vorhandensein von Baumhöhlen allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Fläche und vor allem die Säume entlang der Gehölzstreifen im Norden und Osten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagd- bzw. Nahrungsgebiete genutzt.

Brutvögel

Während der Begehung konnten 5 Vogelarten nachgewiesen werden. Da die Erfassung zum Ende der Brutzeit erfolgte, wurden vor allem Familienverbände mit gerade ausgeflogenen Jungvögeln und fütternde, lockende und warnende Altvögel erfasst. Für sechs weitere Arten eignen sich die Habitatstrukturen als Lebensraum.

In dem westlichen Geltungsbereich wurde vor kurzem der Gebäudebestand abgeräumt, sodass es sich hier um eine fast vegetationslose sandige Fläche handelt, die kein Besiedlungspotenzial ausweist.

¹² Scharon, Jens 2021: artenschutzfachliche Bewertung (Potenzialeinschätzung) des B-Plangebietes „Hegermühlenstraße“ in der Stadt Strausberg

Sämtliche Vogelarten konnten dementsprechend nur auf dem mit Gehölzen bewachsenen Hang zum Annafieß im Osten des B-Plangebietes festgestellt werden.

Tab. 1: Auflistung der nachgewiesenen und potenziellen Vogelarten, deren Biotopverbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

	Arten		Status	Trend	Nistökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾		Rote-Liste BB D	
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	x	+1	Ba	§	1	1		
2.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	xx	0	Bo	§	1	1		
3.	Gelbspötter	<i>Hippolias icterina</i>	x	-2	Bu	§	1	1	3	
4.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	xx	+2	Bu	§	1	1		
5.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	xx	0	Bo	§	1	1		
6.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	xx	0	Bu	§	1	1		
7.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	x	-1	Ba	§	1	1		
8.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	x	+1	Bo	§	1	1		
9.	Nachtigall	<i>Luscinis megarhynchos</i>	xx	0	Bo	§	1	1		
10.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	x	-1	Bu	§	1	1		
11.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	x	-1	Ba	§	1	1		

LEGENDE

Status

- xx - Brutvogel (Nachweis)
- x - potenzieller Brutvogel (Beobachtung der Art in geeignetem Lebensraum)

Trend nach RYSLAVY et al. (2011)

- 0 = Bestand stabil
- +1 = Trend zwischen +20% und +50%
- 1 = Trend zwischen -20% und -50%
- +2 = Trend > +50%
- 2 = Trend > -50%

Nistökologie

- Ba - Baumbrüter
- Bo - Bodenbrüter
- Bu - Buschbrüter

Schutz nach BNatSchG u. Vogelschutzrichtlinie (VRL)

- § - besonders geschützte Art
- §§ - streng geschützte Art
- I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste

- BB - Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019)
- D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2021)
- 3 - Art gefährdet

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Während der Begehung waren günstige Nachweisbedingungen für die Erfassung der Zauneidechse gegeben (Witterung: 22°C, bewölkt, windstill). Es erfolgte kein Nachweis der Art.

Das Gelände wurde vor kurzem beräumt und stellt sich als weitestgehend vegetationslose Brache dar. Aufgrund dieser gerade erst erfolgten Beräumung und der fehlende Habitatstrukturen (ruderales Wiesenvegetation, trockene Gehölzsäume, Versteckmöglichkeiten) wird ein Vorkommen der Art derzeit ausgeschlossen. Zudem behindern die isolierte Lage der Fläche, die umgebenden Barrieren (Annafieß, nährstoffreiche Gehölzbestände, Siedlungsgebiete, Hegermühlenstraße) eine Besiedelung.

In Abhängigkeit des Aufwuchses von Vegetation und der Entstehung notwendiger Kleinstrukturen, wie Verstecke (Mäuselöcher u. a.) kann eine zukünftige Besiedelung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da eine Vernetzung zu nachgewiesenen Vorkommen in der Umgebung (Flächen westlich der Hegermühlenstraße) möglich wäre.

Wassergebundene Arten entlang des Annafließes

Das Annafließ befindet sich überwiegend außerhalb entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Neben der Funktion als Lebensraum haben Fließgewässer und ihre Randbereiche eine sehr hohe Bedeutung im Rahmen des Biotopverbundes. In Abhängigkeit der Wasserführung und Fließgeschwindigkeit kann das Annafließ von Fischen, Amphibien und Reptilien, wie der Ringelnatter (*Natrix natrix*) sowie Libellen als Lebensraum genutzt werden.

Sonstige

Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica spec.* gefunden.

Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopteryx nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopteryx teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*,
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Prognose

Im Rahmen der Neugestaltung des allgemeinen Wohngebietes werden anstelle offener Brachflächen künftig gärtnerisch geprägte Freiflächen das Gebiet prägen. Durch eine Mindestbegrünung der Grundstücke und Stellplatzanlagen sowie einer Grenzbepflanzung im Süden können weitere Habitate entstehen. Zur Sicherung einer ökologischen Mindestqualität wird für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Pflanzenliste mit heimischen, standortgerechten Arten empfohlen.

Auch die festgesetzte extensive Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Fauna aus. Insbesondere für Insekten entstehen so dauerhaft neue Lebensräume und somit auch eine Nahrungsgrundlage für die Avifauna.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine/kaum Lebensraumstrukturen der im Untersuchungsraum vorkommenden Tierarten überprägt. Entsprechend der faunistischen Potenzialanalyse befinden sich sämtliche Brutreviere der Vögel im Vegetationsbestand der Böschung. Dieser wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze als Maßnahmenfläche geschützt und festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Nahrungsgrundlagen sind während der Bauphase im nahen Umfeld weiterhin vorhanden.

Der Schutz von nachtaktiven Tierarten soll mit einer entsprechenden Beleuchtung berücksichtigt werden. Die Lichtemission der Außenanlagen soll auf das notwendige Maß minimiert werden wie z. B. Betrieb von Lichtquellen nur wo sie erforderlich sind, Lichtquellen nur in der benötigten Intensität, Beleuchtung mit einer geringfügigen Abstrahlung in die Umgebung, geschlossene Lampengehäuse.

Sich ergebenden artenschutzrechtliche Konsequenzen der Potenzialanalyse werden im Kapitel 4.5 aufgezeigt.

4.3.4 Pflanzen und Biotope

Für das Bebauungsplanverfahren wurde im Juli 2021 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einstufung erfolgte nach der Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg¹³, eine plangrafische Darstellung ist als Anlage 1 beigelegt.

Das Gelände wurde bis vor kurzem von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft genutzt. Es befanden sich Büroräume, Parkplätze und diverse Wege- und Platzflächen auf dem Gelände. Sämtliche Gebäude wurden abgebrochen, die Erschließungsflächen entsiegelt, so dass ein Großteil des Geltungsbereiches im Wesentlichen von offenem Boden (vegetationsfreie und -arme Sandflächen, Biotop-Code 03110) geprägt ist.

Insbesondere von den Rändern dringt erster Bewuchs ein. Es konnten aufkommende Sämlinge von Baumarten ausgemacht werden. Der sehr spärliche Bewuchs auf der Fläche beschränkt sich auf Arten wie z. B. Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) oder Borstenhirse (*Setaria ssp.*).

Die ursprünglich gärtnerisch angelegten Freiflächen sind mittlerweile stark ruderalisiert und je nach Anteil des Grasbewuchses als ruderale Wiese (Biotop-Code 05113) oder sonstige ruderale Staudenfluren (Biotop-Code 03249) kartiert. Es kommen Arten wie Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsoiflorus*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) vor.

Vom Bewuchs der ehemaligen Außenanlagen sind auf dem Gelände noch zwei Flächen mit Strauchpflanzungen zu erkennen.

In den Geltungsbereich integriert ist eine mehrstöckige Stadtvilla, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Zur Straße wird das Grundstück von einer Mauer abgegrenzt und im rückwärtigen Bereich friedet eine Thuja-Hecke den Garten ein. Die Außenanlagen sind im Wesentlichen durch Zierrasen geprägt.

Östlich dieses Bestandsgebäudes schließt sich mit der Kfz-Werkstatt „Kraftwerk“ ein kleiner Gewerbebetrieb mit großflächigen Erschließungsflächen an. Im hinteren Grundstücksteil werden Autos geparkt.

Im Osten begrenzt ein dichter Gehölzmantel die Fläche. Hier führt eine relativ steile Böschung zum Annafließ. Der Bewuchs setzt sich im Wesentlichen aus Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zusammen. Eingestreut finden sich Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) sowie Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*). Nicht vollständig von Bäumen eingenommene Bereiche sind mit Brennnesseln (*Urtica dioica*) bewachsen. Es kommt zudem Holunder (*Sambucus nigra*) in der Fläche auf.

In direkter Nähe zum Annafließ wachsen dann typische gewässerbegleitende Arten wie Weiden (*Salix alba*), Eschen (*Fraxinus alnus*) und Schilf-Röhricht (*Phragmites australis*).

Umgeben ist der Geltungsbereich in Richtung Süden und östlich des Annafließes von Einfamilien- und Reihenhäusern mit Ziergärten. Im Norden schließt ein von unterschiedlichen Mietern genutztes Bürogebäude an.

¹³ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

Geschützte Biotope / geschützte Pflanzen

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope oder gefährdete Pflanzen kommen im für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor.

Am Annafließ konnten Weiden- und Röhrichtbestände festgestellt werden, die als Gehölzsaum an Gewässern (Biotop-Code 07190) und Schilf-Röhricht (Biotop-Code 012111) zu den geschützten Biotopen zählen.

Nach der Biotopschutzverordnung¹⁴ sind dominante Bestände von Schilf-Röhrichten mit mehr als 100 m² geschützt. Die Schilf-Röhrichtbestände erreichen im Zusammenhang (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flächen) mit rd. 900 m² die angegebene Flächengröße, so dass es sich hier um ein geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG handelt. Allerdings ist festzustellen, dass die Schilf-Bestände stark mit Brennesseln durchsetzt sind, was auf eine Degradierung hinweist.

Die Weidenbestände unterliegen gemäß Biotopschutzverordnung als Weichholz-Aue ab einer Flächengröße von 400 m² dem gesetzlichen Schutz. Diese Flächengrößen werden für die im Biotopplan verorteten Bestände erreicht.

Baumbestand

Einzelbäume auf dem Gelände wurden vermessungstechnisch erfasst. Dabei handelt es sich bei einem Großteil der Bäume um geschützten Baumbestand. Es handelt sich im Wesentlichen um Linden (*Tilia cordata*) und Ulmen (*Ulmus glabra*) sowie die nicht heimischen Baumarten Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

Westlich erschließt die Hegermühlenstraße den Geltungsbereich. Diese ist beidseitig mit Bäumen bestanden, die jedoch nicht als Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) einzustufen sind. Parallel zum Geltungsbereich stehen die Baumarten Linde (*Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus glabra*) und Esche (*Fraxinus alnus*).

Prognose

Zukünftig wird das gesamte derzeit von offenem Boden geprägte Gelände erneut bebaut. Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen beeinflusst, einerseits durch die ehemalige Bebauung und andererseits durch die überwiegend gärtnerische Nutzung des Geländes. Insgesamt handelt es sich um wenig wertvolle, wenig naturnahe Biotoptypen. Sie kommen verbreitet vor und sind typisch für Brachen in Siedlungsgebieten.

Da sich die Laubgebüsche an der Böschung im östlichen Geltungsbereich überwiegend aus nicht heimischen Arten wie dem Eschen-Ahorn zusammensetzen, werden auch sie als nicht wertgebend eingestuft.

Da die Bebauung lediglich bis an die Böschungskante herangeführt wird, können sämtliche Gehölzbestände erhalten bleiben. Der Vegetationsbestand der oberen Böschung wird mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert. Als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist ein Eingriff in die Vegetationsstrukturen untersagt. Lediglich Ausnahmefälle wie einer Verkehrssicherheitspflicht sind ausgenommen. Eine Beseitigung oder der Abgang von Gehölzen muss 1:1 ausgeglichen werden. Die Funktion der Vegetation als Erosionsschutz und als Schutz der sensiblen Uferbereiche des Annafließes ist zu erhalten.

¹⁴ Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438)

Allerdings kommt es innerhalb der Böschung aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten der Leitungsträger von Abwasser- und Fernwärmeleitungen zu einer Belastung mit einem Leitungsrecht. Die Leitung ist bereits Bestand. Grundsätzlich würde dies bedeuten, dass die Vegetation weiterhin erhalten bleiben könnte und adäquat zur Erhaltungsfestsetzung zu behandeln ist. Außer in einem Havariefall ist kein Eingriff in die Bestandsvegetation geplant. Sollte es zu Arbeiten an der Leitung kommen, wäre entsprechend der Festsetzung ein Ausgleich von 1:1 für zu beseitigende Vegetation zu schaffen.

In den Uferbereichen des Annafließes wurden geschützte Biotope festgestellt. Parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Maßnahmenfläche ausgewiesen, die unter anderem die geschützten Biotope umfasst. Auch hier sind die vorhandenen Leitungsrechte ausgenommen. Damit ist neben dem Erhalt der Schilf-Röhrichte und Weiden-Bestände bzw. der geschützten Biotope auch eine zusätzliche Aufwertung der Uferbereiche durch entsprechende Maßnahmen möglich.

4.3.5 Biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommen ausschließlich anthropogen überformte Biotope vor, die floristisch als verarmt zu bezeichnen sind und folglich nur einen eingeschränkten Wert für den Erhalt der biologischen Vielfalt aufweisen. Gefährdete oder geschützte Pflanzen kommen nicht vor. Lediglich entlang des Annafließes finden sich unter Schutz stehende Biotope (Schilf- und Weidenbewuchs).

Bei den Brutvögeln handelt es sich ebenfalls überwiegend um allgemein verbreitete, häufig vorkommende Arten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kann aufgrund der Habitatausstattung nicht mit dem Fund von streng geschützten Arten gerechnet werden.

Prognose

Mit der Realisierung der Bebauung kann sich die Strukturvielfalt an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sogar verbessern.

Derzeit kommen im Geltungsbereich allgemein verbreitete Biotoptypen und Vogelarten vor. Die wenig spezialisierten Brutvogelarten können entweder in der direkten Umgebung oder auch innerhalb der neu zu gestaltenden Freiräumen der Neubebauung einen neuen Lebensraum finden.

Wichtige Lebensräume wie der Böschungsbereich bleiben erhalten und werden entsprechend durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche und einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung geschützt.

4.3.6 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 Kreisnaturschutzverwaltung 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 Gebietes als Erholungsgebiete im Einvernehmen mit den staatlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen für Erholung, Touristik und Sport durch Ausarbeitung spezieller Pflegepläne.

Prognose

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erging in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde die Mitteilung, dass die vorliegende Planung im Widerspruch zur Rechtsverordnung des genannten Schutzgebietes steht. Da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, liegt die Prüfung zur Vereinbarung der Planung mit den Schutzziele des LSG in der Zuständigkeit des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK).

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

Dementsprechend erging 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 (Voranfrage vom 02.12.2021, nachgereichte Unterlagen vom 11.04.2022).

Zur Voranfrage auf Zustimmung erging im Mai 2022 die Mitteilung vom MLUK, dass es für den Böschungsbereich Hangkante bis zum Annafließ aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu keinem Widerspruch mit den Schutzzwecken des LSG kommt. Dementsprechend wird keine Zustimmung des Ordnungsgebers benötigt. Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten, da der Böschungsbereich über entsprechende Festsetzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Uferbegleitgrün, Fläche für Renaturierung und als Gewässerschutzstreifen sowie für den Schutz des vorhandenen Gehölzgürtels als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert wird. Zudem ist das Errichten jeglicher baulichen Anlagen verboten. Dies entspricht den Schutzziele des LSG.

Allerdings wurde es im Rahmen der Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan notwendig, die als Dienstbarkeit eingetragenen Leitungsrechte für Abwasser- und Fernwärmeleitungen innerhalb der Böschung aufzunehmen, sodass sich die Darstellung bezüglich der dem MLUK vorgelegten Variante geändert hat. Eine wesentliche Veränderung der Zielstellung für die gesamte Böschung ist damit nicht verbunden, da die Leitungen im Bestand bereits vorhanden sind und Eingriffe in den Vegetationsbestand nicht geplant sind.

Die Fläche westlich der Böschungskante bis zur Hegermühlenstraße ist bereits teilweise bebaut und soll entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist, dass die Schutzgebietsverordnung überarbeitet und die bebauten Stadtgebiete Strausbergs künftig aus dem Geltungsbereich des LSG ausgegliedert werden sollen. Dies würde auch die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Bebauungsplanes betreffen, da diese bereits im FNP als Baugebiet dargestellt sind. Eine Zustimmung bleibt weiterhin notwendig.

Mit Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des überarbeiteten Planentwurfes wurde die Anfrage beim MLUK auf Zustimmung erneuert (Antrag vom 16.01.2023, nachgereichte Unterlagen vom

02.03.2023). Mit Schreiben der Behörde vom 19.04.2023 erging die Zustimmung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und privater Verkehrsfläche sowie der Festsetzung bzw. dem Erhalt der östlichen Böschung.

Mit Abschluss des Verfahrens wäre der Bebauungsplan zu beschließen und dem MULK danach zur abschließenden Zustimmung vorzulegen.

4.3.7 Geologie / Boden / Fläche

Die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe¹⁵ weist das Plangebiet als Ablagerungen durch Schmelzwassersande (Sander) aus. Diese setzen sich aus einer Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z. T. schwach kiesig bis kiesig, zusammen.

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Rinne des Annafleiß ist gekennzeichnet durch Moorbildungen (Anmoor, "Moorerde") mit Sand-Humus-Mischbildungen über Ablagerungen in Altwassersläufen (See- und Altwassersande): Fein- und Mittelsand, meist schluffig, +/- humos; dünne Lagen von Mudde, verschwemmtem Torf oder Humus.

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand für das Plangebiet dar, die zum Teil mit Tonteilchen durchschwemmt sind (lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm). In der Substrathauptgruppe zeichnen sich die Böden durch ihre glazialen Sedimente einschließlich ihrer periglaziären Überprägung aus. Der für die Bebauung vorgesehenen Bereich stellt somit wasserdurchlässigen, sandigen Boden mit geringem Retentionspotenzial dar, während im Annafleiß Erdniedermoore überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand dominieren.

Der Geltungsbereich verfügt über eine deutliche Höhendifferenz und fällt Richtung Osten zum Annafleiß von ca. 70,6 m über NHN auf ca. 66,1 m über NHN an der Böschung und innerhalb der Niederung nochmal um weitere 3,00 m ab (Angaben Vermessungsplan).

Prognose

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

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war massiv mit Gebäuden und Wegen versiegelt und ist erst vor Kurzem beräumt und entsiegelt worden. Es handelte sich um rd. 10.500 m² Versiegelung.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer 50 % Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Größe von 16.195 m² eine Neuversiegelung von 9.720 m². Dies entspricht in etwa dem vorherigen Versiegelungsgrad.

Durch die Festsetzung Wege, Zufahrten und Stellplätze in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, kann die Versiegelung minimiert werden.

Der Flächenverbrauch insgesamt kann allerdings als gering angesehen werden, da es sich um ein vollständig erschlossenes, bereits in das Stadtgebiet integriertes Plangebiet handelt.

¹⁵ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Internetzugriff Juni 2021

Die vorhandenen Erd- und Mulmnieder Moore befinden sich am äußersten Rand des Geltungsbereiches östlichen des Mühlenfließes. Hier kommt es zu keinen Veränderungen der Bestandssituation durch die Ausweisung des Bebauungsplans. Eine Bebauung findet nicht statt.

Altlasten

Die im Plangebiet durchgeführte Baugrunduntersuchung (Juni 2019) durch Bodenproben weist auf möglicherweise zwei kontaminierte sowie einen bedenklichen Bereich hin. Die möglicherweise kontaminierten Lagen befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich: Zum einen in der Verlängerung der südlichen Grundstückszufahrt und zum anderen im nordöstlichen Grundstücksbereich, östlich des Bürogebäudes der Hegermühlenstraße 9c. Die als bedenklich ausgewiesene Bodenprobe ist östlich der Kfz-Werkstatt zu verorten.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde leitet sich hieraus ein Untersuchungsbedarf für die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 2591 und 3285 (ehemals 1902, 1904, 2592, 2593, 2594 und 3000) ab. In Bezug auf die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist der Wirkungspfad Boden-Mensch innerhalb einer Prüfwertuntersuchung zu betrachten.

Es wurde entsprechend den Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde 2022 ein Gutachten beauftragt.¹⁶ Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden 18 Kleinrammbohrungen relativ gleichmäßig verteilt über den gesamten Vorhabenbereich bis zu einer Tiefe von 4,0 bzw. 5,0 m uGOK zur Bodenprobenentnahme abgeteuft. Die Untersuchungsparameter der Proben ab 0,35 m uGOK wurden anhand von vorgefundenen Auffälligkeiten wie z. B. anthropogenen Beimengungen im Auffüllungshorizont festgelegt.

Bei den durchgeführten Bohrungen wurden außer an zwei Standorten überall Auffüllungen angetroffen. Diese bestehen hauptsächlich aus Mittelsand bis Feinsand mit Beimischungen von Ziegel- und Betonbruch, vereinzelt auch Kohle, Glasbruch, Metallstücken, Textil und Keramik. Ihre Mächtigkeiten variieren zwischen 0,35 m und 3,0 m. An vier Bohrpunkten wurden bindige Bodenschichten angetroffen.

Auf der Basis einer geplanten Umnutzung als Wohngebiet für die auch Kinderspielflächen angedacht sind, wurden die Ergebnisse hinsichtlich einer Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch geprüft. Für das Schutzgut Boden-Mensch wurde an zwei Aufschlüssen im Bereich 0,0 m bis 0,1 m unter Geländeoberkante punktuell für Benzo(a)pyren eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen, an einem auch für Wohngebiete, festgestellt. Ein weiterer Aufschluss zeigt eine durchgehende Verunreinigung im gesamten Auffüllungshorizont bis 3,0 m uGOK.

Die punktuelle Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielplätze konnte insbesondere in den östlichen Randbereichen Richtung Böschung festgestellt werden. Während ein Gefährdungsbereich im äußersten Südosten liegt, befindet sich der zweite mittig Richtung Osten. Die durchgehende Verunreinigung befindet sich im nördlichen Geltungsbereich ebenfalls im Randbereich Richtung Kleingärten.

Für diese Bereiche empfehlen die Gutachter einen großzügigen Bodenaustausch.

Unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstands (10 m unter Geländeoberkante) wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einer Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nach Wirkungspfad Boden-Grundwasser kommt.

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt.

¹⁶ BfU Büro für Umweltfragen GmbH (2022): Bericht zu orientierenden Untersuchungen, Wirkungspfad Boden-Mensch auf der Altlastenverdachtsfläche Hegermühlenstraße 11, Strausberg Reg.-Nr. 0245643234

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die Fachbehörde darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4.3.8 Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Das Annafließ verläuft parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Damit befindet sich ein Fließgewässer in direkter Nähe, jedoch bis auf wenige Meter außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei dem Annafließ handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Je nach Jahreszeit und Niederschlägen weist es eine Breite von 0,5 bis 2,00 Metern auf. Das Fließ ist zwar begradigt, jedoch unverbaut.

Grundwasser

Gemäß Kartenportal des LfU liegt für das Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von rund 5 bis 7,5 m vor, der sich Richtung Annafließ auf 2 bis > 1,0 m verringert.

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg wird für den Siedlungsbereich eine potenzielle Gefährdung für das Grundwasser durch diffuse Einträge dargestellt.¹⁷

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III A für das Wasserschutzgebiet Strausberg. Die Verordnung¹⁸ sieht in § 3 für den Schutz der Zone III A eine Reihe von Auflagen vor, die zu beachten sind. Hieraus ergibt sich ein enger Abstimmungsbedarf mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Auflagen zur Herstellung von Abwasserleitungen, Verkehrsflächen und zur Niederschlagsversickerung.

Die Ausweisung von Baugebieten ist nur dann möglich, wenn diese bereits vor Inkrafttreten der Verordnung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland ausgewiesen waren. Dies trifft auf den Geltungsbereich zu. Damit besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Verordnung. Ein Antrag auf Befreiung von den Zielen und Schutzzwecken des Wasserschutzgebietes ist deshalb nicht erforderlich.

¹⁷ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 7 Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildung

¹⁸ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg vom 19. Juli 2012 (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1)



Abbildung 4: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A

Niederschlagswasser

Gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG), des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sowie der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser Strausberg ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Nach derzeitigen Erkenntnissen und der Auswertung der einschlägigen Planwerke zu Bodenbeschaffenheit und Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung auf dem Grundstück problemlos möglich. Im verkehrlichen Erschließungsplan sind die zur Erschließung zugehörigen Versickerungsmulden dargestellt. In der Planzeichnung des B-Plans sind diese im Querschnitt der privaten Verkehrsfläche berücksichtigt und entsprechend gesichert. In Bezug auf Dachflächen und sonstigen gebäudebezogenen Flächen erfolgt die Sicherung einer grundstücksbezogenen Versickerung im Rahmen der o.g. Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.

Außerdem stehen für die Versickerung auf dem Gelände die ausreichend vorhandenen Freiflächen zur Verfügung. Gemäß textlicher Festsetzung wird eine GRZ von 0,4 mit einer 50 % Überschreitung ermöglicht. Dies bedeutet, dass im Allgemeinen Wohngebiet 40 % der Flächen unversiegelt sind. Hinzu kommt die im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzte Grünfläche. Hier ist keine Versiegelung erlaubt. Insgesamt steht mit ca. 13.900 m² über die Hälfte des Geltungsbereiches als unversiegelte Fläche einer dezentralen Versickerung zur Verfügung.

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen, Zufahrten und fußläufigen Wegeverbindungen ermöglicht ebenfalls die Versickerung von anfallendem Niederschlag.

Es sind die Bestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet zu beachten. So ist das Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser verboten. Ausgenommen ist das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau verboten ist.

Prognose

Als Bestandssituation wird die bis vor kurzem flächige Versiegelung des Geltungsbereiches angesehen. Demgegenüber wird zukünftig der Grad der Versiegelung nicht zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser komplett im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu verdunsten oder zu versickern.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers aufgrund des großen Abstands zum Grundwasserleiter trotz versickerungsfähigem Ausgangsmaterial nicht zu befürchten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht ist nach aktueller Kenntnis möglich.

Nach Umsetzung der Planung bleiben 40 % der als allgemeinen Wohngebiete ausgewiesenen Flächen künftig unversiegelt. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung. Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

4.3.9 Lufthygiene

Kennwerte zu verkehrsbezogenen lufthygienischen Belastungen wie Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Als Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden eine Überschreitung von PM₁₀- und NO₂-Konzentrationen im Jahresmittel von 40 µg/m³ und eine Überschreitung des 24-Stunden-Grenzwerts für PM₁₀-Konzentrationen von 50 µg/m³ an 35 Tagen pro Kalenderjahr festgelegt.

Der Geltungsbereich ist durch die Lage an der Hegermühlenstraße gekennzeichnet, die als durchaus stärker frequentiert bezeichnet werden kann.

Die in der Nähe befindliche Luftgütemessstation Bernau stellt Daten für die Messungen des Verkehrs in städtischer Umgebung an einer Bundesstraße zur Verfügung. Die vorgegebenen Werte werden nicht überschritten, sodass angenommen werden kann, dass auch an der Hegermühlenstraße mit deutlich weniger Verkehr als an einer Bundesstraße die Grenzwerte eingehalten werden.

Prognose

Mit Umsetzung der Planvorgaben und Entwicklung eines Wohngebietes wird sich der Individualverkehr erhöhen. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass hiermit eine Überschreitung der Grenzwerte einhergeht.

4.3.10 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.

Gemäß Landschaftsplan zählt der Geltungsbereich zu den Belastungsräumen Überwärmung, d. h., es handelt sich um ein Gebiet mit hohen Baukörpern und Versiegelungsgrad. Ausgleichend dazu ist das Annafließ als kaltluftbildender Bereich dargestellt mit offenen feuchten Niederungen und feuchten Waldinseln.¹⁹

Prognose

Befestigte Flächen heizen sich generell stärker auf als Vegetationsflächen und rufen dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervor. Allerdings war der Geltungsbereich bis vor kurzem stark versiegelt, so dass eine erneute Überplanung keine veränderte Ausgangssituation hervorruft.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept sieht derzeit neun Gebäude vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben sind dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

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.

Zudem bleibt mit dem Annafließ und der Niederung ein Ausgleichsraum erhalten. Auch der Erhalt der Böschungsvegetation wird auf mikroklimatischer Ebene für eine positive Wirkung im Wohngebiet sorgen. Durch die locker verteilte Bebauung kann Kaltluft einströmen.

4.3.11 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Strausberg. Die unmittelbar angrenzende Bebauung stellen ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser dar.

Vor Beräumung des Geländes fügte sich der Geltungsbereich mit seiner Bebauung in den Siedlungszusammenhang ein. Die Bestandsgebäude stellten jedoch keinen städtebaulich befriedigenden Gesamteindruck dar.

Nach Beräumung ist die Fläche im Wesentlichen durch Offenland mit geringem Bewuchs gekennzeichnet. Hier befinden sich einzelne überschildernde Bäume bzw. ein Gehölzriegel, der die Fläche derzeit in zwei Bereiche unterteilt.

Besonders dominant zeigt sich die Gehölzkulisse Richtung Osten. Sie stellt eine gründominierte Zäsur dar, sodass die dahinterliegende Böschung und auch das Annafließ vom Geltungsbereich oder der vorbeiführenden Straße nicht wahrgenommen werden können. Die gehölzdominierten Strukturen stellen aber zugleich auch einen wesentlichen Wert für das Landschaftsbild dar.

Ein weiteres strukturierendes Element stellen die Baumreihen (außerhalb des Geltungsbereiches) an der Hegermühlenstraße dar. Sie wurde bereits im Landschaftsplan als Landschaftselemente mit positiver Wirkung eingestuft.²⁰

¹⁹ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan, Karte 10 Klima, Luft, Lärm

²⁰ Stadt Strausberg (1996): Landschaftsplan - Karte 12 Landschaftsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung

Prognose

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Die Veränderung des Ortsbildes 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 dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt auf etwa zwei Dritteln des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Dabei werden die räumlichen Rahmenbedingungen (Böschung, Annafließ), Zielsetzungen des Landschaftsplans und der Anspruch an eine effiziente Bauflächennutzung berücksichtigt.

Die angestrebte Anzahl von Vollgeschossen und Gebäudehöhen fügen sich in den umgebenden städtebaulichen Bestand ein. Auch die über den Bebauungsplan „Elisabethstraße“ ermöglichte Neubebauung wird straßenbegleitend viergeschossig konzipiert, sodass sich das Neubauprojekt Hegermühlenstraße-Ost auch hier eingliedert.

Der Vegetationsbestand an der Böschung zum Annafließ im östlichen Drittel des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch die Ausweisung einer Festsetzung mit Pflanzbindung gesichert.

Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung gemindert 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.

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird in das städtebauliche Konzept integriert, während das barackenartige Gebäude der Werkstatt zukünftig abgebrochen wird.

4.3.12 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt das geplante Vorhaben in der direkten Umgebung zu einem Bodendenkmal in Bearbeitung.

Prognose

Auf Grund des benachbarten Bodendenkmals merkt die Untere Denkmalbehörde an, dass nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass mit einer Bebauung im Geltungsbereich wertvolle historische Strukturen in Mitleidenschaft geraten könnten. Dementsprechend sind die Termine der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland schriftlich spätestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen. Die Kontrolle der Erdarbeiten durch einen ehrenamtlichen Bodendenkmalpfleger oder Archäologe des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) ist zu gewährleisten.

Sollten während der Bauausführung im Vorhabenbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Flächen – Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.²¹

4.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Siedlungsflächenbedarf auf einer erschlossenen Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu decken. Mit der Nutzung des innerörtlichen Flächenpotenzials für den Wohnungsbau können eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen im Außenbereich und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umsetzung vor allem Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna zu erwarten.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche auf eine GRZ von 0,4 (Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,6 GRZ) begrenzt. Es verbleiben 40 % des Bodens unversiegelt und können begrünt werden.

Zur Sicherung des Ortsbilds sowie als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild wurden Festsetzungen zur Durchgrünung der allgemeinen Wohngebiete bestimmt, wie eine Mindest- und Stellplatzbegrünung. 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.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3,00 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Aufgrund einer darunter in ca. 0,80 m Tiefe verlaufenden Fernwärmeleitung sind nur Strauchpflanzungen möglich. Mit diesen Neupflanzungen kann ebenfalls ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

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.

²¹ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 ([GVBl.I./23, \[Nr. 16\]](#))

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.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren wird festgesetzt, die Versiegelung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

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

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.

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 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Die Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln.

Auf rund einem Drittel der Fläche im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs soll die Bestandsvegetation auf der Böschung zum Erhalt festgesetzt werden. Neben einer Böschungssicherung gegen Erosion ist damit auch die Schutzfunktion für das Annafließ gesichert. Mit den Vegetationsstrukturen bleibt auch die Habitatfunktion als Revier für die Brutvögel erhalten, so dass negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ausgeschlossen sind. Der Zielstellung dieser Festsetzung widerspricht auch nicht das dargestellte Leitungsrecht, welches die eingetragenen Dienstbarkeiten für Abwasser und Fernwärme aufnimmt. Da die Leitung bereits im Bestand vorhanden ist kommt es zu keiner Veränderung an der Bestandsvegetation. Sollten Arbeiten an den Leitungen notwendig werden, ist entsprechend der Festsetzung zu pflanzen.

Der östlichste Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dies umfasst insbesondere auch die als geschützte Biotope identifizierten Röhricht- und Weidenbestände, die es hier zu erhalten und über entsprechende Maßnahmen zu fördern gilt. Zudem können hier Maßnahmen umgesetzt werden, die sich aus einer zukünftigen Rückverlegung des Annafließes in das Altprofil direkt angrenzen aber außerhalb des Geltungsbereiches ergeben. Insgesamt wirkt sich die Maßnahmenfläche positiv auf die Schutzgüter Wasser sowie Flora und Fauna aus.

Baumschutz

Die Stadt Strausberg verfügt über eine Baumschutzsatzung (siehe 4.2.1).

Gemäß städtebaulichem Entwurf können nicht alle Bestandsbäume auf dem Grundstück erhalten werden. Dementsprechend ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Antrag bei der Stadtverwaltung Strausberg zu stellen. Hier wird entsprechender Ersatz festgelegt.

4.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 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. für

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

Abriss vorhandener Gebäude 2020 / 2021

Die innerhalb des Geltungsbereiches abgebrochenen Gebäude wurden im Vorfeld im Oktober 2020 durch einen faunistischen Fachgutachter auf den Bestand von Quartieren besonders geschützter Arten bzw. aktuell besetzte Quartiere untersucht.²²

Die Gebäude wurden am 22.10.2020 an den Fassaden und in den Innenräumen auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Lebensstätten untersucht. Hier wurde speziell auf Nachweise wie Nistmaterial, Kotspuren oder Verfärbungen des Untergrunds geachtet. Auch Hinweise bezüglich eines Fledermausvorkommen (Kot-/Urinspuren, Fraßreste, verschiedene abiotische Faktoren) wurden bei der Beurteilung berücksichtigt.

An einem ehemaligen Bürogebäude wurde eine unbesetzte Niststätte des Mauerseglers gefunden. Zudem gab es zwei für Haussperling und Hausrotschwanz geeignete Gebäudestrukturen, allerdings ohne Quartiernachweis.

Gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme waren keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten für Zwergfledermäuse vorhanden.

Da alle europäischen Vogelarten nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören und Fledermäuse sogar zu den streng geschützten Arten zählen, ergeben sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Entsprechend wurden für die Beseitigung des Mauerseglerquartiers ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Als Ausgleich wurden gemäß Gebäudebrüterverordnung für Mauersegler geeignete Ersatzquartiere angebracht.

²² bioloGIS, Allenbacher, Rainer (2020): Bauvorhaben Hegermühlenstraße 11, Artenschutzfachliche Betreuung

Zudem empfiehlt der Gutachter die Anbringung von zwei für Zwergfledermäuse geeigneten Quartierhilfen. Zur Erhöhung der Annahmewahrscheinlichkeit sollten verschiedene Fledermausquartiertypen angebracht werden.

Die Anbringung von Ersatzquartieren muss in räumlicher Nähe erfolgen, damit die ökologische Funktion der durch das Vorhaben beschädigten oder zerstörten Quartiere im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten ist.

Die beiden Fledermauskästen sind innerhalb des Laubgebüsches an der Böschung zu finden. Die Mauerseglerkästen wurden am zu erhaltenden Bestandsgebäude angebracht.

Die geforderten sechs Mauerseglerkästen und zwei Fledermausganzzjahresquartiere wurden am im Plangebiet verbleibenden Wohngebäude Hegermühlenstraße 10A bzw. am vorhandenen und verbleibenden Baumbestand angebracht. Die Endkontrolle erfolgte durch das Büro bioloGIS. Der Nachweis über die angebrachten Ersatzquartiere wurde der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.03.2023 mitgeteilt.

Potenzialanalyse 2021

Die Begehung des Geltungsbereiches erfolgte am 5. Juli 2021 und beinhaltet die Einschätzung als Lebensraum für geschützte Arten auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen.²³ Die Ergebnisse wurden in Kapitel 4.3.3 dargestellt.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz des Landkreises Märkisch Oderland wäre die Potenzialanalyse ausreichend, wenn die Bewertung der Belange des Artenschutzes auf der Grundlage einer worst-case Betrachtung durchgeführt werden, das bedeutet, dass die in der Relevanzprüfung ermittelten Arten als vorkommende Arten angesehen werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der faunistischen Potenzialeinschätzung wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von Fledermäusen ist. Alle Fledermäuse sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Es wurden keine ganzjährig geschützten Quartiere und keine geeigneten Quartierspotenziale oder dafür erforderliche Strukturen (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie geeignete Gebäude) festgestellt. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf den Eingriffsbereich oberhalb der Böschung.

Es können diverse Bestandsbäume sowie die kompletten Gehölzbestände im Böschungsbereich erhalten bleiben. Sollte es dennoch zu einer Beseitigung von Bäumen auf der Eingriffsfläche oder entlang der Böschung (z. B. aus Verkehrssicherungspflicht) kommen, sind diese Bäume dann direkt vor der Fällung durch einen fachlich versierten Gutachter auf aktuell vorhandene Baumhöhlen abzusuchen. Dies gilt ebenfalls bei einer Sanierung im Gebäudebestand. Auch hier ist dann auf vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen.

Für zu beseitigende Quartiere ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für beseitigte Fledermausquartiere sind

²³ Scharon, Jens (2021): Artenschutzfachliche Einschätzung des Bebauungsplangebietes Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“, S. 8 ff.

Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig wie das Anbringen von Ersatzquartieren an Bäumen und Gebäuden.

Da diese Untersuchung kurz von einem bevorstehenden Eingriff obligatorisch für die Überwindung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist, würde eine vertiefende systematische Untersuchung mit weiteren Begehungen nicht weiter zielführend sein und die Potenzialanalyse mit worst-case Betrachtung wird hier als ausreichend angesehen.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden fünf Vogelarten während der Begehung nachgewiesen und für sechs weitere Arten geeigneter Lebensraum im Geltungsbereich gesehen. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz sind keine vertiefenden Untersuchungen notwendig, wenn die in der Potenzialanalyse festgestellten Arten gemäß einer worst-case Betrachtung als vorkommende Arten angesehen werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Bei keiner der Arten handelt es sich um eine streng geschützte Art oder Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Gelbspötter ist in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs als gefährdet eingestuft ist.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag von Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September) abgewendet werden.

Die Nester der Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt. Der Schutz dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Daneben kommen Arten vor, deren Niststätten zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten gehören. Dies sind solche, die über mehrere Jahre genutzt werden wie Baumhöhlen, Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Höhlen- bzw. Nischenbrütern konnten im Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten und der gesamte Vegetationsbestand der Böschung wird per Festsetzung gesichert. Dennoch sollte bei einer eventuellen Sanierung der Bestandsgebäude oder Fällung von Bäumen adäquat, wie im Kapitel Fledermäuse beschrieben, verfahren werden. Hier ist zeitnah vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter erneut auf dauerhaft geschützte Lebensstätten zu untersuchen.

Werden dann dauerhafte Lebensstätten gefunden und müssen beseitigt werden, erfüllt dies einen Verbotstatbestand. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Maßnahmen notwendig, wie das Anbringen von Ersatzniststätten. Da auf dem Gelände der Baumbestand der Böschung erhalten bleibt, könnten diese angebracht werden und damit als sogenannte CEF-Maßnahmen vorgezogen d.h. bevor der Verbotstatbestand eintritt, realisiert werden.

Für sämtliche Vogelarten wurde der Gehölmantel des Böschungsbereiches als Lebensraum identifiziert. Die Böschung inklusive des gesamten Vegetationsbewuchses wird im Bebauungsplan als Fläche mit Bindung für Bepflanzung bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt und somit gegen eine Bebauung gesichert. Dementsprechend kommt es hier nicht zu einem Revierverlust. Über weitere textliche Festsetzungen wie eine Mindestbegrünung und die Begrenzung der Bebaubarkeit werden Baumpflanzungen

und Flächen zur Bepflanzung ermöglicht. Es wird die Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen und krautiger Vegetation gefordert. Damit kann sich der Lebensraum der Brutvögel neben dem Böschungsbereich auch auf das zukünftige Wohngebiet ausdehnen.

Da die Reviere der Brutvögel über die textlichen Festsetzungen vollständig gesichert und erhalten bleiben und eine erneute Untersuchung auf ganzjährig geschützte Lebensstätten kurz von einem bevorstehenden Eingriff sowieso notwendig wird, wird die Potenzialanalyse mit worst-case Betrachtung als ausreichend erachtet.

Zauneidechse

Aufgrund der erst vor kurzem erfolgten Beräumung des Geländes und der Abwesenheit von geeigneten Lebensraumstrukturen kann das Vorkommen der Zauneidechse aktuell ausgeschlossen werden.

In dem strukturell als Lebensraum geeigneten Geltungsbereich des westlichen angrenzenden B-Plan 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ wurden im Jahr 2018²⁴ Tiere nachgewiesen. Dementsprechend wird eine Besiedlung des Geltungsbereiches zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sich geeignete Habitatstrukturen eingestellt haben, möglich sein.

Die Zauneidechse ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie eingestuft, sodass sie zu den streng geschützten Arten gehört. In Brandenburg gehört sie zu den gefährdeten Tierarten. In Deutschland steht sie auf der Vorwarnliste.

Sollten dementsprechend Lebensräume der Zauneidechse beeinträchtigt oder zerstört werden, löst dies einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG aus. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, muss sichergestellt werden, dass sich mit Beginn der Bautätigkeit keine Zauneidechsen in dem Gebiet aufhalten.

Diesbezüglich wurden mit der UNB abgestimmte Schutzmaßnahmen ergriffen und ein Reptilienschutzzaun um die gesamte für die Bebauung vorgesehene Fläche errichtet, um gegen eine Einwanderung durch Zauneidechsen zu schützen. Das Zaunmaterial besteht aus blickdichten, UV- und witterungsbeständigen und formstabilen PE-Bändchengewebe. Dieses ist 100 cm breit und wird ca. 10 cm tief eingegraben. Die Zaunstellung erfolgte im November 2021. Es wird ein Erhalt bis zum Beginn der Bautätigkeiten gewährleistet.

Um die Funktionstüchtigkeit während der gesamten Standzeit zu sichern, wurden monatliche Kontrollen vertraglich vereinbart, die zudem auch eine evtl. Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit beinhalten.

Den Zaunverlauf zeigt folgende Abbildung:

²⁴ Stadt Strausberg (2021): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“. Offenlageexemplar. Stand: 03.02.2021, S. 15 f.

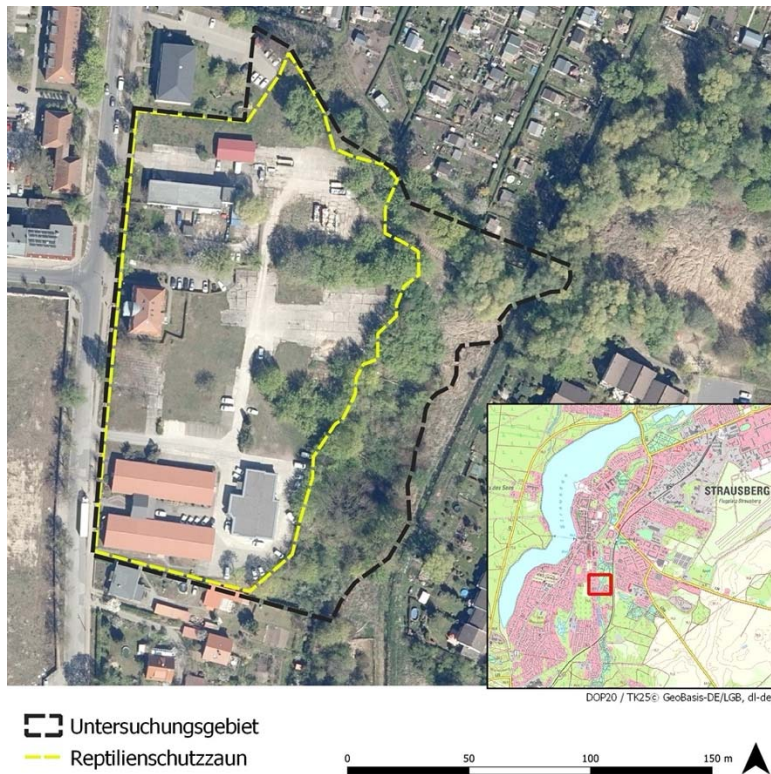


Abbildung 5: Verlauf des Reptilienschutzzaunes

Wassergebundene Arten entlang des Annafließ

Das im Osten gelegene Annafließ hat neben seiner Funktion als Lebensraum eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. In Abhängigkeit der Wasserführung und Fließgeschwindigkeit kann es von einer vielfältigen Fauna als Lebensraum genutzt werden. Diesbezüglich ist es wichtig, die Randbereiche des Annafließes zu schützen. Weder am Annafließ noch an der gehölzbestandenen Böschung im Osten des Geltungsbereiches sehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Eingriffe vor. Über verschiedene Festsetzungen soll hier der größtmögliche Bestandsschutz gewährleistet werden.

Die im Jahr 2004 erarbeitete agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Annafließ weist als eine Maßnahme die Rückverlegung des Gewässerverlaufes in das ursprüngliche Flurstück aus. Dies wäre direkt angrenzend aber außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze möglich, sodass innerhalb des Geltungsbereiches hier eine Maßnahmenfläche festgesetzt wurde, die sowohl den Erhalt der Uferfunktionen sichert als auch Möglichkeiten für die Umsetzung von Maßnahmen bietet.

Des Weiteren ist auch der Erhalt der Böschungsvegetation als Schutz für das Annafließ wesentlich. Dies erfolgt durch eine Erhaltungsbindung für die Vegetation der Böschung.

Auf der Grundlage der Festsetzungen, die für das Annafließ eine hohe Schutzfunktion bieten, sind mit Umsetzung der Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für gewässergebundene Arten zu erwarten.

II. Planinhalt

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen der Hegermühlenstraße 11 geschaffen werden. Die vorhandene Wohnnutzung, der Hegermühlenstraße 10A, wird durch den Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus soll der naturräumlich geprägte Bereich der Böschung bis zum Annafließ als Grünfläche in ihrem Bestand gesichert und künftige Maßnahmen zur Renaturierung des Altprofils des Annafließ ermöglicht werden.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage, ca. 1 km südlich der Altstadt, sowie den vorhandenen Anschlüssen an das städtische Erschließungsnetz und stadttechnischen Infrastruktur eignet sich das Plangebiet zur Entwicklung als Wohngebiet. Der umgebende Nutzungswandel trägt, nicht letztlich durch die Entwicklungsabsichten benachbarter Planungsverfahren, zu einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft bei. In diesem Zusammenhang befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen aufgelockerten Geschosswohnungsbau, unmittelbar nordwestlich und lockerer Einfamilienhausbebauung südlich des Plangebietes. Letztere ist in Teilen in zweiter Reihe realisiert worden. Im Osten schließt sich die Doppel- und Reihenhausbebauung Am Annafließ an.

1.1 Städtebauliches Konzept

Zur baulichen Entwicklung ist der noch bis vor kurzem bebaute Bereich zwischen der Hegermühlenstraße im Westen und Böschungskante im Osten vorgesehen. Die Sicherung des östlich anschließenden innerstädtischen Grünzugs zwischen Böschungskante und Annafließ sowie darüber hinausgehende grünordnerische Festsetzungen zu dessen Entwicklung sind Bestandteile des Bebauungsplans. Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage) orientiert sich in seiner straßenbegleitenden Baustruktur und Bauweise an der Bestandsbebauung in der Hegermühlenstraße 54, die sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Dementsprechend ist eine aufgelockerte Bauweise geplant, die gleichzeitig die vorhandene Bauflucht der Bestandsbebauung zwischen dem nördlichen Bürogebäude und der Stadtvilla aufnimmt. Der geplante Geschosswohnungsbau umfasst ca. 104 Wohneinheiten. Der Entwurf sieht eine zweireihige Bebauung vor, die im umgebenden Bestand ebenfalls zu finden ist. Die rückwärtige Bebauung schafft mithilfe der großzügig gehaltenen Abstände zueinander sowie einem zurückgesetzten obersten Staffelgeschoss einen lockeren Übergang zwischen dem Wohngebiet und dem anschließenden Freiraum im Osten.

Es ist eine viergeschossige Bebauung geplant, die in Teilen durch ein zurückgesetztes oberstes Staffelgeschoss umgesetzt wird. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein 3 m breiter Vegetationsstreifen als visuelle und lärmindernde Abgrenzung zu der benachbarten Wohnbebauung vorgesehen. Neben einer landschaftlichen Gestaltung der unbebauten Flächen ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes Bestandteil der Planung. Dieser wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Wohngebiet wird mittels einer geplanten, privaten Erschließungsstraße an die Hegermühlenstraße an zwei Punkten angeschlossen. Die Kfz-Stellplätze sind ebenerdig im südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Es handelt sich um Sammelstellplatzanlagen, sodass v. a. die rückwärtigen Wohnbereiche frei von Stellplätzen bleiben.

Der Bereich der Kfz-Werkstatt nördlich der Stadtvilla Hegermühlenstraße 10A wird nach Ende des Mietverhältnisses beräumt und entwickelt werden.

1.2 Nachhaltigkeitskonzept

In dem Planverfahren wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Zu den verfolgten ökologisch nachhaltigen Prinzipien gehört in erster Linie der sparsame Umgang mit Grund und Boden. In diesem Sinne wird ein Wohnbauvorhaben im Geschosswohnungsbau mit vergleichsweise geringer Versiegelung und eine reduzierte Erschließungsfläche mithilfe einer Mischverkehrsfläche vorgesehen. Hinzu kommt die Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich. Generell wird ein bedachter Umgang mit Versiegelung gewählt um die negativen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu mindern. Im Sinne des klimaangepassten Städtebaus werden daher versiegelte Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und fußläufigen Wegeverbindungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt. Weiterhin sind entsprechend der dezentralen Versickerung u. a. die Anlage von extensiv begrünten Dachflächen auf den Hauptanlagen sowie die Anlage begleitender Versickerungsmulden entlang der Erschließungsfläche vorgesehen. Grundsätzlich ist die Planung und Umsetzung des Vorhabens an die Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gebunden. Um einen weiteren positiven Beitrag zum lokalen Klima zu leisten, werden Bestandsbäume erhalten und eine langfristige Mindestbegrünung des Grundstücks und insbesondere der Stellplatzanlagen festgesetzt. In diesem Sinne sollen Pflanzungen mit dem Ziel einer nachhaltigen Verschattung von Fassaden und Aufenthaltsflächen vorgenommen werden. Für das Wohngebiet wird eine nachhaltige Nutzung von Lichtquellen zum Schutz von Vögeln und Insekten vor künstlichen Lichtquellen geprüft. Um eine Lichtverschmutzung zu vermeiden, gilt es die Lichtquellen effektiv in Lage und Anbringung sowie der Intensität zu nutzen. Die Verwendung geeigneter Lampen mit geschlossenem Gehäuse und niedriger Oberflächentemperatur ist zu beachten. Durch den effektiven Umgang mit Lichtquellen kann sich gleichzeitig der Energieverbrauch verringern. Ein weiterer Aspekt ist die ökologische und wirtschaftlich effiziente Versorgung mit Wärme durch einen Fernwärmeanschluss. Mithilfe der Sicherung von Flächen für die Fahrradunterbringung wird ebenfalls eine alternative Mobilität der künftigen Bewohner unterstützt. Die nachhaltige Entwicklung mit Schwerpunkt der sozialen Gerechtigkeit gehört mit bezahlbarem Wohnraum zur Zielstellung der stadteigenen Strausberger Wohnungsbaugesellschaft.

2. Inhalt der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der östlich gelegenen Grünfläche sowie privaten Verkehrsfläche, werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Erschließungsstraße, wird als private Verkehrsfläche dargestellt und trennt das allgemeine Wohngebiet WA 1 von den allgemeinen Wohngebieten 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**). Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der 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 festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (**Textliche Festsetzung Nr. 2**). Daraus leitet sich eine maximale Versiegelung von ca. 9.720 m² ab, die ebenfalls für Nebenanlagen der Fahrradunterbringung, Spielplatzflächen und Mülllagerung dient.

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 vier Geschossen sowie eine Oberkante der baulichen Anlagen von 85 m über NHN festgesetzt. Das Grundstück hat an der Hegermühlenstraße ein Niveau von durchschnittlich 72 m über NHN, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 13 m zulässig ist. Die **textlichen Festsetzung Nr. 3** ermöglicht es, dass technische Aufbauten die Oberkante bis zu 2 m überschreiten dürfen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62/18 auf der Westseite der Hegermühlenstraße.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Entlang der Hegermühlenstraße werden Baulinien in der vorhandenen Bauflucht der Stadtvilla und des Bürogebäudes im Norden vorgesehen, wodurch eine einheitliche Straßenfront und Fassung des Straßenraums gesichert wird. Die weiteren Baugrenzen ermöglichen eine flexible Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche.

Zur Sicherung einer adäquaten Ausstattung sowie geordneten Verteilung von Stellplätzen sind diese gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 4** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) zulässig (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg, Anlage 1, ist ein Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche bereitzustellen. Die Nutzflächen der geplanten 104 Wohneinheiten werden alle unter 100 m² liegen. Somit sind insgesamt 104 Stellplätze erforderlich.

Hierfür werden drei Flächen für Stellplätze (St) ausgewiesen. Eine größere Anlage umfasst die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nordöstlich der privaten Straßenverkehrsfläche, rückwärtig des nördlich gelegenen Bürogebäudes. Bei den anderen Flächen handelt sich um kleinere Stellplatzanlagen im Süden in zweiter Reihe zur geplanten, straßenbegleitenden Bebauung. Eine vierte Stellplatzanlage ist im Norden Teil der ca. 18 m breiten privaten Straßenverkehrsfläche. Insgesamt haben die drei Flächen mit der Ausweisung für Stellplätze (St) eine Größe von ca. 2.417 m². Die Stellplatzanlage im Norden inklusive der Mischverkehrsfläche umfasst ca. 815 m². Gemäß dem verkehrlichen Erschließungsplan werden insgesamt 106 Stellplätze sowie gliedernde Begrünungen vorgesehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17). Für die Unterbringung von 106 Stellplätzen bedarf es bei der Annahme von 25 m² pro Stellplatz inklusive Erschließung einer Fläche von 2.650 m². Mit ca. 3.230 m² wird diese Mindestanforderung um ca. 580 m² überschritten. Unabhängig von den geplanten Bauabschnitten ist die benötigte Stellplatzanzahl zu jeder Zeit gesichert. Die aktuelle Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich des zu erhaltenen Wohngebäudes Hegermühlenstraße 10A wird durch die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (St) ebenfalls gesichert.

Die Errichtung von Nebenanlagen in den Wohngebieten ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 5** zugunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Sicherung der geplanten Freiflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Zur Sicherung einer adäquaten Versorgung mit Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen sowie der Errichtung von Einfriedungen sind diese von der Regelung ausgenommen.

2.1.4 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.

2.2 Straßenverkehrsfläche

Der Geltungsbereich wird durch die Hegermühlenstraße erschlossen. Sie ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Bereich der Straße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** ersetzt.

Aufgrund der vorgesehenen, zweireihigen Bebauung wird eine von der Hegermühlenstraße abzweigende verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 notwendig. Durch die geplante Erschließungsstraße werden ausschließlich grundstücksinterne, bisher unerschlossene Bereiche des Grundstücks an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Entsprechend besteht der Nutzkreis der Erschließungsstraße überwiegend aus den künftigen Bewohnern und den Besuchern. In Bezug auf den überschaubaren Nutzerkreis werden ausschließlich Ziel- und Quellverkehre über die Erschließungsstraße abgewickelt. Aufgrund dessen wird von der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen. Folglich erfolgt die Sicherung der Erschließungsstraße mittels einer privaten Verkehrsfläche, die nicht an den Ausbaustandard einer öffentlichen Straße gebunden ist. Die innere Erschließung wird durch eine private Verkehrsfläche von 8,8 m Breite gesichert. Hierdurch ist eine 5,5 m breite Mischverkehrsfläche für die Befahrung im Zweirichtungsverkehr mit ausreichend Raum für eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer möglich. Zusätzlich sind in dem Querschnitt der privaten Verkehrsfläche Mulden zur Entwässerung der Verkehrsfläche realisierbar. Dabei soll die geplante Versickerung nicht ausschließlich über Mulden, sondern auch über Rigolen unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen.

Im Bereich der begleitenden Stellplatzanlage im Norden hat die private Verkehrsfläche eine Breite von 18 m. Diese beinhaltet die private Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) von 6 m Breite, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken im Bereich der Stellplätze in Senkrechtaufstellung zu gewährleisten. Südlich der Stellplatzanlage kann zusätzlich ein parallel verlaufender Gehweg von 2,0 m Breite inklusive eines zusätzlichen Sicherheitsstreifens zu den südlichen Parkplatzflächen von 0,50 m eingeordnet werden.

2.3 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die Privatstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der zuständigen Leitungsträger mit einem Leitungsrecht belastet. Zusätzlich wird zur fußläufigen Vernetzung der bestehenden Nachbarschaft ein Gehrecht auf der Privatstraße zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 7**).

Gemäß der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten der Leitungsträger von Abwasser- und Fernwärmeleitungen wird die mit D gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht belastet (**Textliche Festsetzung Nr. 8**).

2.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dienen dem Schutz vor Lärmbelastung und basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISU Plan (siehe I.4.3.2).

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch Verkehrslärm beeinflusst. Zusätzlich wurden die Immissionen des mittelfristig verbleibenden Gewerbebetriebs innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und die Auswirkungen auf die künftige Wohnnutzung geprüft. Die Beurteilung der berechneten Immissionen ist anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm unter Berücksichtigung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ durchgeführt worden. Neben der Prüfung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen wurden die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und von Schalldämmmaßen nach DIN 4109-2018 vorgenommen. Diesen Lärmpegelbereichen liegen Einzelpunktberechnungen zugrunde.

2.4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Die Hegermühlenstraße ist Emissionsquelle (Straßenverkehrslärm) und die alleinige, verkehrliche Erschließung des Plangebietes zugleich. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann aufgrund des fehlenden Raums als auch der negativen Auswirkung auf die städtebauliche Zusammengehörigkeit des Quartiers nicht erfolgen.

2.4.2 Gewerbelärm

Im Ergebnis der Untersuchung des Gewerbelärms, verursacht durch die verbleibende Kfz-Werkstatt (Hegermühlenstraße 10), wurden keine Überschreitungen der Richtwerte nach der TA-Lärm festgestellt. Aufgrund dessen sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

2.4.3 Besondere Fensterkonstruktionen, lärmrobuster Städtebau (Verkehrslärm)

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, andere passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der fehlenden Detailschärfe der architektonischen Planung kann im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 66/21 keine Aussage zu der Grundrissgestaltung getätigt werden. Daher werden anhand

der Lage und Höhe der geplanten baulichen Anlagen bzw. den vorgesehenen Festsetzungen zu Gebäudehöhe und den Baufenster passive Schallschutzmaßnahmen durch das vorliegende Gutachten definiert.

Entlang der straßenzugewandten Seiten der Baufelder wurden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt. Aufgrund der nicht umsetzbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen, werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Für die straßenbegleitenden Fassaden entlang der Hegermühlenstraße wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) nachts festgestellt, der dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Entsprechend sieht die **textliche Festsetzung Nr. 9** für die Aufenthaltsräume entlang der Hegermühlenstraße besondere Fensterkonstruktionen vor, die einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleisten (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Bei Wohnungen mit mehr als einem zur Hegermühlenstraße orientierten Aufenthaltsraum muss mindestens die Hälfte dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume diesen Aufbau aufweisen. Trotz fehlender Grundrisse in der derzeitigen Planungsphase kann auf diese Weise ein verträglicher Beurteilungspegel innerhalb der geplanten Wohngebäude gesichert werden. In der anschließenden Ausführungsplanung sind die immissionsschutzrechtlichen Belange auf der detaillierten Plangrundlage erneut zu prüfen.

2.4.4 Schalldämmung der Außenbauteile, DIN 4109

Ergänzend zu den besonderen Fensterkonstruktionen werden weitergreifende Maßnahmen in Bezug auf die Außenbauteile innerhalb von definierten Lärmpegelbereichen vorgesehen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorgesehenen straßenbegleitenden Bebauung sowie der größeren Entfernung zur Emissionsquelle kann für die Außenbauteile der rückwärtigen Bebauung ein geringeres bewertetes Luftschalldämmmaß festgesetzt werden. Die Zuordnung der unterschiedlichen bewerteten Luftschalldämmmaße erfolgt über die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 mit mindestens 38 dB(A) für die straßenbegleitende Bebauung (**Textliche Festsetzung Nr. 10**) und für die rückwärtige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit mindestens 32 dB(A) (**Textliche Festsetzung Nr. 11**).

Im Zuge der Realisierung können sich in den allgemeinen Wohngebieten andere Beurteilungspegel ergeben. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 12** ist in diesem Fall die Minderung der Bauschalldämmmaße zulässig. Die Voraussetzung hierfür ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren über geringere maßgebliche Außenlärmpegel, als in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

2.5.1 Grünfestsetzungen innerhalb der Baugebiete

Ein Ausgleich der durch die Planaufstellung des B-Plans verursachten Eingriffe ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Sie gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig (vgl. IV.1). Neben den zu beachtenden Belangen des Umweltschutzes soll der B-Plan u. a. aufgrund der Integration des östlichen Landschaftsbereichs einen Beitrag zum Naturhaushalt leisten. Darüber hinaus spielen die Aufwertung der Stadtgestaltung, die Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie Maßnahmen zum Klimaschutz eine wichtige Rolle.

In den Baugebieten wird zum Schutz des Bodens in der textlichen **Festsetzung Nr. 13** 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, was insbesondere der Lage im Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Strausberg (Schutzzone III A) entspricht.

Zur klimatischen Entlastung und Regenwasserrückhaltung wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine extensive Dachbegrünung der Hauptanlagen (**Textliche Festsetzung Nr. 14**) 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.

Am südlichen Grundstücksrand ist zugunsten einer optischen Abgrenzung zur südlich anschließenden Wohnbebauung eine Bepflanzung durch Sträucher zwischen den Punkten B und C vorgesehen. Dieser 3 m breite Vegetationsstreifen wird durch die **textlichen Festsetzung Nr. 15** gesichert. Die ca. 150 m² große Fläche wird in Teilen durch die in ca. 0,80 m Tiefe liegenden Fernwärmeleitungen durchzogen. In Absprache mit dem Leitungsträger werden gemäß der Pflanzliste 3 flachwurzelnende Sträucher vorgeschrieben, die gleichzeitig eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere darstellen. Die Pflanzliste beinhaltet ausschließlich Arten, die von der zuständigen Naturschutzbehörde für Kompensationspflanzungen anerkannt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung (**Textliche Festsetzung Nr. 16**) innerhalb des Geltungsbereiches sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung je 600 m² 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 28 Bäumen. Zur Erreichung eines von Beginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 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 **textliche Festsetzung Nr. 17** 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. 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. Bei der Auswahl der Bäume wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 vorgeschrieben.

2.5.2 Grünfestsetzungen im Böschungs- und Fließbereich

Östlich des Siedlungsbereiches schließen sich die Freiflächen des innerstädtischen Grünzugs am Annafließ an die Baugebiete an. Um diesen landschaftlich geprägten Bereich zu sichern, werden eine Festsetzung mit Erhaltungsbindung und eine Maßnahmenfläche aufgenommen. Aufgrund bestehender Leitungsrechte für eine Abwasser- und eine Fernwärmeleitung innerhalb des Böschungs- und Landschaftsbereichs (siehe I.2.2.3) sind diese von den Bindungs- und Maßnahmenfestsetzungen ausgenommen.

Im östlichen Geltungsbereich schließt sich ein Böschungsbereich an das Baugebiet in Richtung Annafließ an. Dieser ist von einem dichten Gehölmantel geprägt. Der Bewuchs setzt sich im Wesentlichen aus Eschen- (*Acer negundo*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zusammen. Eingestreut finden sich Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) sowie Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*). Die Funktion der Fläche als Erosionsschutz und als Schutz der sensiblen Uferbereiche in Richtung Annafließ wird mittels der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (**Textlichen Festsetzung Nr. 18**) gesichert. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung (insbesondere Wege, Aufenthaltsbereiche, Treppen, Zäune) freizuhalten, um nicht den Schutzziele zu widersprechen. Zu den verbotenen Handlungen gehört die Entfernung von Gehölzen und die Entfernung sonstiger Vegetation. Bei Abgang sollten sich die Nachpflanzungen in einem Verhältnis von 1:1 mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm der derzeit überwiegend nicht standortgerechten Gehölzarten an den natürlicherweise an diesem Standort vorkommenden Laubbaumarten orientieren (Pflanzliste 2).

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von unterschiedlicher Breite festgesetzt. Sie umfasst die bei der Biotopkartierung im Jahr 2021 festgestellten geschützten Biotope, einen zukünftigen Gewässerschutzstreifen und stellt Flächen für aktuelle und zukünftige Maßnahmen zur Verfügung (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Ziel ist die langfristige Sicherung des Uferbegleitgrüns und des Gewässerschutzstreifens durch einen adäquaten Schutz.

Im Auftrag des Amtes für Flurordnung und Ländliche Entwicklung Fürstenwalde wurde im Jahr 2003 die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) zum Landschaftswasserhaushalt Annafließ erarbeitet. Dabei handelt es sich um eine Vorplanung auf Konzeptebene, die im Wesentlichen die Stabilisierung und Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes im Untersuchungsgebiet Annafließ samt Einzugsgebiet zum Schwerpunkt hat. Für das Annafließ ist die Reaktivierung des Altprofils im Maßnahmenkonzept des AEP vorgesehen. Das Altprofil ist als Gewässerflurstück direkt angrenzend außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze erkennbar. Dementsprechend würde das Annafließ bei einer Renaturierung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Die Entwurfsplanung für die Reaktivierung des Altprofils liegt noch nicht vor. Sollten sich hieraus Maßnahmen ergeben, die sich auf die Randbereiche beziehen, können diese innerhalb des Geltungsbereiches in der Maßnahmenfläche realisiert werden.

Gemäß § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) würde der vorgesehene Gewässerschutzstreifen von 5 m bei einer Rückverlegung des Annafließes entsprechend innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Dieser Randstreifen ist auch aufgrund der besonderen Bedeutung von Fließgewässern zum Biotopverbund, zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffeinträgen,

zum Schutz einer natürlichen Ufervegetation sowie zur Ermöglichung einer dynamischen Verlaufsentwicklung wesentlich und wird dementsprechend mit der Maßnahmenfläche geschützt.

Des Weiteren wird im AEP die Pflanzung von Weidengruppen im Uferbereich vorgeschlagen, die als Maßnahme in die Festsetzung aufgenommen wurde. Diese werden in Verbindung mit jeweils 3 Pflanzen bestehend aus Silber-Weiden (*Salix alba*) außerhalb der geschützten Biotope mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gepflanzt. Detaillierte Ausführungen zum AEP sind im Kapitel I.4.1 enthalten.

2.5.3 Pflanzlisten

Die rechtliche Grundlage der folgenden Pflanzlisten bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden innerhalb des Bebauungsplans verbindliche Regelungen zur Bepflanzung getroffen.

Pflanzliste 1 (Mindest- und Stellplatzbegrünung)

Obstgehölze

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

Laubbäume

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

Pflanzliste 2 (Fläche mit Erhaltungsbindung)

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus i.S.</i>	Weißdorn / Rotdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 3 (Grenzbepflanzung)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 stellen die obersten Geschosse als Staffelgeschosse ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar, um einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum zu erreichen. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 20** werden die Anforderungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) definiert. Es wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten.

Um eine Abschirmung des Wohngebietes von der Nachbarschaft zu vermeiden wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 21** die Verwendung von blickdichten Einfriedungen ausgeschlossen.

2.7 Spielplatz

Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Strausberg ist ein wohngebietsbezogener Spielplatz anzulegen. Die Ausgestaltung und Größe des Spielplatzes wird im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Satzung erfolgen. Gemäß städtebaulichem Konzept soll der Spielplatz zwischen der Planstraße und der Hegermühlenstraße im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude angelegt werden. Dies ist mit einem Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ erfolgt bei Erdarbeiten die Berücksichtigung der Belange der Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung sowie Bodendenkmäler betreffende Belange des Denkmalschutzes. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die folgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen:

Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 04.11.2004, einschließlich der 1. Änderung vom 05.05.2011.

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes vom 18.10.2001, einschließlich der 1. Änderung vom 10.04.2003.

Niederschlagswassersatzung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung der Stadt Strausberg über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vom 18.10.2001.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Strausberg (GVBl.II/12, [Nr. 65] vom 31. Juli 2012). Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg (WSG-Verordnung). Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

Die Unterlagen werden in der Stadtverwaltung Strausberg zur Einsicht bereitgehalten.

2.9 Städtebaulicher Vertrag

Die folgenden Regelungsinhalte werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß §§ 11 und 124ff BauGB zwischen der Stadt Strausberg und der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH geregelt:

- Ausbau des anliegenden, straßenbegleitenden kombinierten Fuß- und Radweges an der Hegermühlenstraße. Die Konkretisierung der Erschließungsplanung erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. Hierfür wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen sowie eine Herstellungspflicht seitens der Grundstückseigentümerin.
- Altlastensanierungsmaßnahmen sind im Vorfeld der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Die Altlastensanierungsmaßnahmen werden als Pflicht der SWG festgeschrieben.
- Herstellung der Privatstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Entwässerung, Beleuchtung, Begleitgrün und inkl. der Einmündung an die Hegermühlenstraße.

-
- Die Erarbeitung eines Konzeptes zur Bewirtschaftung des Niederschlags wird in Abstimmung der Fachgruppe Tiefbau/Grün im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieses wird die straßenbegleitenden Versickerungsanlagen ergänzen.
 - Errichtung eines wohngebietsbezogenen Kinderspielplatzes.
 - Die Zeiträume der Bauantragsstellung und Realisierung des Gesamtvorhabens werden verbindlich geregelt.
 - Berücksichtigung der Versorgungs- und Leitungsträger durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lärmschutz und Bodenschutzmaßnahmen
 - Pflanzmaßnahmen entsprechend der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. deren Zeiträume
 - Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen durch die Sicherung einer ökologischen Baubegleitung
 - Drittrechtsverhältnisse und bauvorbereitende Maßnahmen

Die Erarbeitung und Abstimmung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Strausberg und der Grundstückseigentümerin haben im Rahmen des Verfahrens stattgefunden. Die Unterzeichnung erfolgte nach der Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	16.195 m ²
Private Verkehrsfläche	2.625 m ²
Private Grünfläche	7.430 m ²
Gewässer	60 m ²
Geltungsbereich	26.310 m²

Alle Werte sind gerundet.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Innerhalb der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich trägt die Entwicklung des Plangebietes zu einer nachhaltigen Stadtstruktur bei. Die innenstadtnahe Lage sichert eine adäquate Versorgung durch die vorhandene soziale Infrastruktur sowie Nahversorgungsangebote. Darüber hinaus können die vorhandene stadttechnische sowie verkehrliche Erschließung genutzt werden. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV sowie Nähe zur Innenstadt reduziert sich die Anzahl an täglichen Fahrten aus dem Gebiet.

2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Stadtbereich Mitte verfügt über mehrere Betreuungs- und Bildungsangebote. Hierzu zählt die westlich gelegene Kita am See (Weinbergstraße, ca. 800 m), die ca. 160 Plätze für 0 - 6-Jährige bietet. Die Kita Sonnenschein verortet im angrenzenden Stadtbereich Ost (engerer Bereich) östlich der Nahverkehrstrasse, verfügt über ca. 100 Plätze für die Altersgruppen 2-6 Jahre (Artur-Becker-Straße, ca. 1,7 km).

Innerhalb des Stadtbereichs Mitte sind zwei Bildungsstandorte gelegen. Zum einen die ca. 500 m nördlich des Plangebietes entfernte Hegermühlen-Grundschule (ca. 400 Schüler), die über einen integrierten Hort sowie den Neubau einer Schulsportmehrzweckhalle verfügt. Zum anderen ist das Theodor-Fontane-Gymnasium (August-Bebel-Straße, 900 m / 900 Schüler) nordwestlich der Hegermühlenstraße 11 verortet. Eine weitere Oberschule ist die Anne-Frank-Oberschule (ca. 320 Schüler), die nordöstlich der Altstadt liegt. Die Stadt Strausberg verfügt über ein Oberstufenzentrum (OSZ Märkisch-Oderland), das in ca. 2 km, nördlich der Altstadt Ausbildungs- und Abschlussmöglichkeiten für mehr als 1.700 Schüler bietet.

Das Angebot der sozialen Infrastruktur wird über diese Standorte hinweg erweitert. Es steht die Sanierung der Grundschule „Am Annatal“ (Hegermühle, ca. 3,5 km südlich) an, zu der ebenfalls ein Erweiterungsbau inkl. Hort zählt. Zusätzlich ist für den Schulcampus am Wäldchen (Otto-Grotewohl-Ring, ca. 2 km), östlich der Nahverkehrstrasse eine Sanierung vorgesehen (2020-2021). Die SWG hat ca. 2 km nördlich des Plangebietes die Kita Zwergenland (Peter-Göring-Straße) realisiert, die eine Kapazität von bis zu 249 Kinder hat.

Unter Betrachtung des bereits laufenden Ausbaus in der sozialen Infrastruktur wird von einer Deckung der Bedarfe des Vorhabens ausgegangen.

3. Verkehrliche Auswirkungen

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich das Baugebiet Elisabethstraße in der Bauphase und der Bebauungsplan Nr. 42/08 „Wohngebiet an der Fließstraße“. Das Verfahren des letztgenannten B-Plans ruht derzeit. Beide Vorhaben haben ebenfalls Wohnbebauung zum Ziel. Auch hier werden zusätzliche Verkehrsströme erwartet.

Da in Strausberg zudem weitere Bauvorhaben geplant sind, wurde ein Verkehrsgutachten²⁵ erarbeitet, das die gesamte Verkehrssituation betrachtet. Geprüft wurden die verkehrstechnischen Auswirkungen auf das innerstädtische Straßennetz und die vorhandenen Kapazitätsreserven der Verkehrsanlagen.

Es wurde festgestellt, dass selbst mit Realisierung sämtlicher Bauvorhaben für nahezu alle der untersuchten Knotenpunkte auch in den Spitzenstunden der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es stehen darüber hinaus noch zusätzliche Kapazitätsreserven zur Verfügung. Das bedeutet, dass noch größere Verkehrsmengen an den Knotenpunkten bewältigt werden können bzw. auch abweichende Szenarien leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Stadt Strausberg plant den Ausbau der Hegermühlenstraße mit der Anlage beidseitiger Geh- und Radwege, sodass zukünftig die Verkehrssituation noch verbessert wird.

4. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Kapitel I.4.3 beschrieben.

5. Kosten und Finanzierung

Voraussichtlich entstehen für die Stadt Strausberg keine Kosten in Bezug auf die Festsetzung des Bebauungsplanes. Als Eigentümerin der Grundstücke werden sämtliche Planungskosten von der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft getragen. Hierfür wurde zwischen der Stadt Strausberg und der SWG ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen.

²⁵ Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2018): Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen einer Erweiterung der Wohnbauflächen der Stadt Strausberg

IV. Verfahren

1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 66/20 „Hegermühlenstraße Ost“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Innerhalb der Wiedernutzbarmachung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs wird der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche von 20.000 m² aus den folgenden Gründen nicht überschritten. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sieht eine GRZ von 0,4 vor. Hieraus ergibt sich bei einer Größe der Baugebiete von 16.195 m² eine maximal zulässige Grundfläche von 6.480 m². Mit der Berücksichtigung einer 50 %-igen Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erhöht sich diese auf ca. 9.720 m².

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen mitzurechnen. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ ermöglicht eine Grundfläche inkl. Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen von etwa 8.000 m². Somit bleibt die zulässige Grundfläche in Summe der beiden Bebauungspläne unterhalb von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sofern diese bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder die zuständige Behörde nach einer Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis gelangt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Das geplante Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden gilt nicht als Vorhaben, für die gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit Anlage 1 die Durchführung einer Prüfung verpflichtend ist. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes bestehen (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG). Dies ist nicht der Fall.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Da der Bebauungsplan dem Fall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist (weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2021 abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens die grundlegenden Vorschriften zum Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies erfolgt in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Somit werden die Belange von Natur und Landschaft bei Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und auch in dieser Begründung zum Bebauungsplan abgearbeitet.

2. Verfahrensschritte

2.1 Anfrage der Ziele der Raumordnung / Planungsanzeige

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg wurde mit Schreiben vom 11.08.2021 zur Überprüfung der Vereinbarkeit von der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung aufgefordert. Mit der Stellungnahme vom 13.09.2021 wird die Vereinbarkeit durch die Gemeinsame Landesplanung bestätigt. Die Planungsanzeige beim Landkreis Märkisch-Oderland erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2021.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses wurde im Amtsblatt Nr. 06/2021 für die Stadt Strausberg am 14.07.2021 veröffentlicht.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der fortdauernden pandemischen Lage wurde mit Bezug auf die notwendigen Hygienemaßnahmen von einer Erörterungsveranstaltung abgesehen. Stattdessen wurde auf der stadteigenen Internetseite der Stadt Strausberg zur Unterrichtung der Öffentlichkeit eine besprochene Präsentation eingestellt, die zwischen dem 16.08. und 27.08.2021 abrufbar war. Die Bürgerinnen und Bürger hatten im gleichen Zeitraum zusätzlich die Möglichkeit, in die Stadtverwaltung zukommen und sich von den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern informieren bzw. beraten zulassen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 06/2021 am 14.07.2021 veröffentlicht.

Städtebauliches Konzept

Stellungnahme: Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung sowie Stellplatzanlage unmittelbar nördlich der im Süden anschließenden Einzelhausbebauung vor. Die Bedürfnisse der bestehenden sensiblen Nutzung sind zu berücksichtigen.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren: Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO. Im Sinne einer visuellen und lärmindernden Abgrenzung von der bestehenden, südlichen Wohnnutzung wird die Pflanzung eines 3 m breiten Vegetationsstreifens mit flachwurzeln Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 um Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.07.2021 aufgefordert. Insgesamt sind 38 Stellungnahmen eingegangen. Folgende Behörden, Fachbehörden und sonstige Träger hatten keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

-
- Stadt Altlandsberg,
 - Gemeinde Rüdersdorf,
 - Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Landeseisenbahnaufsicht),
 - Landkreis Märkisch Oderland (LK MOL) Amt für Landwirtschaft und Umwelt - FD Agrarentwicklung,
 - Landkreis Märkisch Oderland (LK MOL) Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt,
 - Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde,
 - Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg,
 - Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaft und Bauen,
 - Landesamt für Bauen und Verkehr,
 - Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
 - Deutsche Bahn AG,
 - Gascade Gastransport GmbH,
 - GDMcom mbH,
 - Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt (MVL),
 - BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
 - TLG Immobilien AG,
 - 50HERTZ Transmission GmbH sowie die
 - Brandenburgische Boden-Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
 - Flugplatz Strausberg GmbH,
 - Strausberger Eisenbahn GmbH und
 - Sport- und Erholungspark Strausberg GmbH.

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

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg - GI 5,
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree,
- Landkreis Märkisch-Oderland,
- Landesamt für Umwelt,
- Wasserverband Strausberg-Erkner,
- Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- EWE NETZ GmbH,
- Zentraldienst Polizei Brandenburg,
- Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg,
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR,
- Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg,
- Sonderabfallgesellschaft Brandenburg • Berlin mbH,
- Handelsverband Berlin-Brandenburg und
- Stadtwerke Strausberg.

Regional- und Landesplanung

Stellungnahme: Unter der Voraussetzung, dass der Geltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ befreit wird, steht die Planung derzeit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. In diesem Sinne entspricht das Vorhaben den im

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Abwägung: Nach Abstimmung mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) ist eine geeignete Herangehensweise bezüglich des östlichen Landschaftsbereiches in dem Planungsvorhaben integriert worden. Hierzu gehört eine differenzierte Ausweisung von Bindungsflächen für Bepflanzungen zwischen Hang und Uferbereich sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Uferbereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Gemäß dem Schreiben des MLUK vom 18.05.2022 sind diese Festsetzungen vereinbar mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Ausstehend ist eine abschließende Zustimmung seitens des MLUK zum allgemeinen Wohngebiet sowie der Berücksichtigung der Leitungsrechte in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken des LSG.

Natur- und Artenschutz

Stellungnahme: Für die artenschutzrechtliche Betrachtung auf der Grundlage einer einmaligen Begehung (Potentialanalyse) ist in der Begründung die Vorgehensweise darzustellen und ausreichend zu begründen. Im Zuge der Überprüfung der Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG fordert die Behörde zusätzliche vertiefende faunistische Untersuchungen. Wird darauf verzichtet, ist die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage einer Worst-Case-Annahme zu berücksichtigen, d. h. die in der Relevanzprüfung ermittelten Arten sind als vorkommende Arten in die Planung einzustellen. Grundsätzlich hat die Gemeinde artenschutzrechtliche Verbote auf der Bebauungsplanebene zu beachten und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen, damit artenschutzrechtliche Belange nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen.

Abwägung: Das angestrebte Vorgehen einer Worst-Case-Annahme auf der Grundlage der Potenzialabschätzung wird im Rahmen der Entwurfsfassung weiterverfolgt. Eine ausreichende Begründung hierzu wird in den Umweltbericht aufgenommen. Betroffenheiten, die sich für einzelnen Artengruppen ergeben und deren Überwindung werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Bezüglich der Zauneidechse wurde in der Potentialanalyse festgestellt, dass die Habitatstrukturen des Grundstücks derzeit nicht mit den Ansprüchen der Art übereinstimmen. Ihr Vorkommen wurde jedoch in der Nachbarschaft nachgewiesen, sodass im Winter 2021/2022 Reptilienschutzzäune errichtet wurden, um eine spätere Einwanderung in die Baugebiete zu vermeiden. Die Schutzzäune werden bis zum Baubeginn betrieben und regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit kontrolliert. Sofern die Ausdehnung der Baugebiete westlich der Hangkante verbleibt, kann gemäß telefonischer Absprache mit der UNB auf eine vertiefende Untersuchung der Amphibien verzichtet werden.

Stellungnahme: Zur Sicherung der Gewässerrandstreifen entlang des Annafließes ist eine Festsetzung dieser wünschenswert. Ergänzend sollte die Freihaltung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie der Erhalt/die Pflege der Bäume und Grünstrukturen dauerhaft festgesetzt werden.

Der ursprüngliche Gewässerverlauf des Annafließes, ablesbar im Gelände und der Flurstruktur, bietet Potenziale zur Renaturierung. Gemäß dem Endbericht zur „Agrastrukturellen Entwicklungsplanung zum Landwirtschaftswasserhaushalt Annafließ“ (2003) besitzt der ehemalige Gewässerverlauf im Stadtgebiet das Potenzial eine zusätzliche Flutmulde auszubilden oder durch eine Rückverlegung des Gewässerverlaufs mit Volldurchfluss genutzt zu werden. Darüber hinaus sollte der umgebende Naturraum und das Annafließ für künftige Erholungszwecke erlebbar gemacht werden.

Abwägung: Die Hinweise zum Annafließ werden zur Kenntnis genommen. Der Gewässerverlauf sowie Zugang ist im Bestand, östlich des Gewässers, gesichert und wird durch die Planung nicht tangiert. Mithilfe der Festsetzungen des B-Plans wird die Sicherung der Gewässerrandstreifen, einer möglichen

künftigen Renaturierung des Altprofils sowie der Erhalt der Vegetation östlich der Böschungskante ermöglicht.

Die Erhaltung des dichten Gehölmantels zwischen Böschungskante und gewässerzugehörigen Vegetation wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung gesichert. Die Funktion der Fläche als Erosionsschutz und als Schutz der sensiblen Uferbereiche Richtung Annafließ ist zu erhalten. Grundsätzlich ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung (insbesondere Wege, Aufenthaltsbereiche, Treppen, Zäune) freizuhalten, um nicht den Schutzziele zu widersprechen. Zu beachten sind die Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger. Zu den verbotenen Handlungen gehört die Entfernung von Gehölzen und die Entfernung sonstiger Vegetation. Bei Abgang sollten sich die Nachpflanzungen der derzeit überwiegend nicht standortgerechten Gehölzarten an den natürlicherweise an diesem Standort vorkommenden Baumarten orientieren.

Bei dem Bericht zur „Agrastrukturellen Entwicklungsplanung zum Landwirtschaftswasserhaushalt Annafließ“ (2003) handelt es sich um eine Vorplanung auf Konzeptebene mit dem Ziel der Stabilisierung und Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes im Untersuchungsgebiet. Es ist zu betonen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen einer weiterführenden Detailplanung einschließlich Abstimmungen mit Besitzern und Nutzern auf der Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes bedürfen. Hierzu zählt ebenfalls eine Evaluierung der aktuellen wasserwirtschaftlichen Lage. Für das parallel verlaufende Gewässerflurstück des Annafließes außerhalb des Geltungsbereiches ist die Reaktivierung des Altprofils im Maßnahmenkonzept des AEP vorgesehen. Dementsprechend würde das Annafließ dann direkt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Die Entwurfsplanung für die Reaktivierung des Altprofils liegt noch nicht vor. Zur Sicherung der gewässerzugehörigen Vegetationsstrukturen, der Gewässerrandstreifen (gemäß § 38 WHG) als auch möglicher zukünftiger Maßnahmen zur Reaktivierung des Altprofils wird ein gewässerbegleitender Bereich in unterschiedlicher Tiefe als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Grünordnung und Landschaftsbild

Stellungnahme: In Bezug auf die geplanten Baugebiete ist der Eingriff in das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern. Darüber hinaus wurde auf den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie die zu beachtende Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg verwiesen. Außerdem wurden Gestaltungsvorschläge durch Fassadenbegrünung, -gestaltung und das Vorsehen von Gründächer angebracht. Weitere Hinweise wurden zum Schutz von Vögeln und Insekten vor künstlichen Lichtquellen gegeben.

In Bezug auf die Neuversiegelung der Vorhabenfläche wurde auf einen Ausgleich von mindestens 1:3 durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen hingewiesen.

Abwägung: Die aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Bebauung der Nachbarschaft bildet einen Siedlungszusammenhang, dessen Charakteristik weder durch die vorhergehende Bebauung auf dem Grundstück noch die heutige leergeräumte Brachfläche widerspiegelt wurde bzw. wird. Durch die geplante aufgelockerte Bebauung wird langfristig die dominante Gehölzkulisse entlang der östlichen Hangkante vom Straßenraum aus erlebbar und durch den B-Plan gesichert. Insgesamt wird eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation erreicht.

Um die Versiegelung zu minimieren wird der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen als textliche Festsetzung aufgenommen. Die Baumschutzsatzung wird im Verfahren beachtet, wenn möglich werden Bestandsbäume erhalten. Darüber hinaus wird eine gestalterische Gliederung der Stellplatzanlagen durch eine Bepflanzung je sechs Stellplätzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17) aufgenommen. Weitere grünordnerische Festsetzungen sehen die Pflanzung eines standortgerechten, hochstämmigen Baums je 600 m² Fläche der allgemeinen Wohngebiete (vgl. textliche

Festsetzung Nr. 16) im Sinne einer Mindestbegrünung und die Entwicklung von Dachbegrünung für mindestens 50 % der Dachflächen vor.

Bei dem Vorhaben handelt es um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Entsprechend dem Absatz 2 Nr. 4 gelten für das beschleunigte Verfahren zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Immissionsschutz

Stellungnahme: Um schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden, bedarf es einer Zuordnung von Flächen bestimmter Nutzungen mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zueinander (gemäß § 50 Satz 1 BImSchG). In Bezug auf die Untersuchung des Verkehrslärms kann dem Heranziehen des schalltechnischen Schallschutzgutachtens des benachbarten B-Plans 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ grundsätzlich gefolgt werden. Allerdings sind die zusätzlichen Verkehre des Vorhabens sowie deren Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung, der im Bestand sowie in Planung befindlichen Gebäude, zu untersuchen. Die Untersuchungen können als Fortschreibung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens umgesetzt werden. Darüber hinaus sind die Immissionen der befristet im Geltungsbereich verbleibenden Kfz-Werkstatt in den Berechnungen zu berücksichtigen.

Abwägung: Entsprechend der der Vorgaben aus den Stellungnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, dessen Grundlage das bestehende Gutachten des benachbarten B-Plans Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ bildet. In der Ermittlung wurde die geplante Bebauung an der Elisabethstraße, dessen künftige Reflexion und die geplante Bebauung des Vorhabens zusammen mit der Lärmbelastung durch die Kfz-Werkstatt berücksichtigt. Im Ergebnis wurde eine Lärmbelastung oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum, für die geplante straßenbegleitende Bebauung an der Hegermühlenstraße festgestellt (vgl. Kapitel I.4.3.2). In Bezug auf die Planung können passive Schutzmaßnahmen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus umgesetzt werden, die in entsprechenden textlichen Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 9 – 12) wiedergespiegelt werden. In der Untersuchung der Kfz-Werkstatt konnte weder für lärmrelevante Arbeiten noch für die Nutzung des Parkplatzes eine Lärmbelastung für die künftige Wohnbebauung festgestellt.

Städtebauliches Konzept

Stellungnahme: Zugunsten eines harmonischeren Übergangs zum östlich gelegenen Fließbereich wird angeregt, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximalen Gebäudehöhe im WA 2 zu reduzieren.

Der Verbleib der Kfz-Werkstatt im Geltungsbereich wird in Bezug auf das Mietverhältnis hinterfragt. Bei einem längeren Verbleib sind Nutzungskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung zu prüfen.

Abwägung: Die im B-Plan angestrebte Anzahl von Vollgeschossen und Gebäudehöhen lassen sich in den umgebenden städtebaulichen Kontext einordnen. Unmittelbar südlich der Altstadt ist der Geltungsbereich von heterogenen Baustrukturen umgeben, zu denen ebenfalls drei- bis viergeschossiger Wohnungsbau zählt. Diese werden ergänzt durch die in Teilen geplante viergeschossige Bebauung des gegenüberliegenden B-Plans Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“. Rückwärtig wird das Vorhaben durch eine dominante Gehölkulisse gerahmt. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Höhe der Baumkronen, sodass diese nicht überragt werden. Durch die Festsetzung der obersten Geschosse im rückwärtigen Bereich als Staffelgeschoss wird ein Übergang zum östlichen Landschaftsraum berücksichtigt. Davon abgesehen werden die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wie z.B. die Abstandsflächen eingehalten.

Die Kfz-Werkstatt wird aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses mittelfristig an dem Standort bleiben und ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (vgl. I.4.3.2) werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt auch bei einer heranrückenden Bebauung nicht überschritten. Daher ist nicht mit einem Nutzungskonflikt zu rechnen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Bodenbeschaffenheit

Stellungnahme: In Abhängigkeit zur vorhergehenden gewerblichen und industriellen Nutzung wird ein Großteil des Geltungsbereiches als altlastenverdächtige Fläche identifiziert. Daraus leitet sich ein Untersuchungsbedarf für die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 2591 und 3285 (ehemals 1902, 1904, 2592, 2593, 2594 und 3000) ab. In Bezug auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist der Wirkungspfad Boden-Mensch innerhalb einer Prüfwertuntersuchung zu betrachten. Bei positiven Befunden sind Schutz, Beschränkungs- und Sanierungsauflagen zu berücksichtigen.

Abwägung: In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde eine orientierende Untersuchung zum Wirkungspfad Boden-Mensch im Geltungsbereich vorgenommen. Diese wurde auf die altlastenverdächtigen Flächen im ehemals bebauten Bereich eingegrenzt. Mithilfe von gleichmäßig verteilten Kleinrammbohrungen wurde die Bodenprobenentnahme bis zu einer Tiefe von 4,0 bzw. 5,0 m uGOK abgeteuft (vgl. Kapitel I.4.3.7). Die Untersuchungsparameter wurden aus Proben ab 0,35 m uGOK anhand der identifizierten Auffälligkeiten identifiziert. Bei zwei Aufschlüssen im Bereich 0,0 bis 0,1 m uGOK wurden punktuell Überschreitungen für Kinderspielflächen und an einem für Wohngebiete in Bezug auf Benzo(a)pyren festgestellt. Darüber hinaus wurde eine durchgehende Verunreinigung nordöstlich der Kfz-Werkstatt im gesamten Auffüllungshorizont bis 3,0 m uGOK identifiziert. Im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand von 10 m uGOK wird nicht von einer Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser bzw. Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgegangen. Seitens des Gutachters wird in den Bereichen ein großzügiger Bodenaustausch empfohlen. Dementsprechend wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Stadttechnische Belange

Stellungnahme: Der als private Grünfläche festzusetzende Geltungsbereich weist im Bereich der Hangkante einen Schmutzwasserhauptsammler sowie -leitung auf. Für die ehemaligen Flurstücke 2593 und 2594 gilt es eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Wasserverbands Strausberg-Erkner (WSE) zu beachten.

Zugunsten der Stadtwerke Strausberg GmbH (SSG) besteht ebenfalls eine beschränkte Dienstbarkeit in Bezug auf das Fernwärmeleitungsrecht. Aus der Planung und dem aktuellen Leitungsverlauf ergibt sich eine Überlagerung mit einem Baufenster im rückwärtigen südlichen Geltungsbereich. Gemäß den Angaben des Leitungsträgers können die Leitungen mit geringem Aufwand verlegt werden.

Abwägung: Nach Abstimmung mit dem Leitungsträger (WSE) wird ein Leitungsrecht zu den im rückwärtigen Bereich verlaufenden Leitungen über die innere Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf über die private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird um den Schmutzwasserhauptsammler sowie beidseitig der Schmutzwasserleitung eine jeweils 3 m breite Fläche vorgesehen, die mit Leitungsrechten belegt werden. Gemäß den angestrebten Festsetzungen werden die Anlagen nicht überbaut und die Zugänglichkeit wird gesichert.

In Abstimmung mit dem Leitungsträger SSG wurde eine Verlegung der Fernwärmeleitung im Süden außerhalb des Baufensters geprüft. Das entsprechende Leitungsrecht wird mit beidseitigen 2 m breiten Sicherungsflächen im geänderten Verlauf festgesetzt.

2.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung haben zu einer Überarbeitung sowie Konkretisierung der Planung geführt. Anhand der eingegangenen Hinweise sowie Anforderungen wurden sowohl die Planzeichnung als auch die Begründung geändert.

Wesentliche Änderungen betreffen die Konkretisierung grünordnerischer Regelungen und der Sicherung des östlichen Landschaftsbereiches. Diese berücksichtigen Maßnahmenflächen entlang des Altprofilufers, die einer künftigen Renaturierung des Annafließaltprofils nicht entgegenstehen. Darüber hinaus wird der Böschungsbereich zwischen der uferspezifischen Vegetation und den Baugebietsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung für die Erhaltung der örtlichen Vegetationsstruktur festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur gestalterischen Durchgrünung und Verbesserung des Mikroklimas mittels einer Mindest- und Stellplatzbegrünung sowie Dachbegrünung aufgenommen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung in Bezug auf die südliche private Grünfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze sieht eine Pflanzung von Sträuchern zugunsten einer visuellen Abgrenzung zu der benachbarten Wohnnutzung vor.

Weitere Änderungen beruhen u. a. auf der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur adäquaten Berücksichtigung der Umweltbelange. Aufgrund der verkehrlichen Belastung der Hegermühlenstraße werden immissionsschutzrechtliche Regelungen zur Ausrichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und entsprechenden Schalldämmmaßnahmen getroffen. Aus der vorliegenden Altlastenuntersuchung resultieren keine im B-Planverfahren erforderlichen Kennzeichnungen. Entsprechend der Ausführungen ist während der Bauarbeiten an drei Stellen ein Bodenaustausch vorzunehmen.

zur Sicherung einer einheitlichen Stadtgestalt wurden gestalterische Festsetzung ergänzt. Für die geplante Bebauung wird die Ausformung des obersten Geschosses als zurücktretendes Staffelgeschoss vorgesehen.

Aufgrund der übergeordneten Bedeutung der im Geltungsbereich verlaufenden stadttechnischen Medien wird werden Leitungsrechte in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.6 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf vom 17.10.2022 und dessen zugehörige Begründung bilden die Grundlage für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 09.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Auf der stadteigenen Webseite standen zusätzlich die Entwurfsunterlagen und Gutachten zum Download zur Verfügung. Auf Nachfrage standen die Unterlagen auch analog bereit. Die Beteiligungsfrist endete nach 30 Tagen.

Insgesamt wurden in das Beteiligungsverfahren 57 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Es gingen 33 schriftliche Rückäußerungen ein, von denen 32 Stellungnahmen Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung enthielten.

In die Abwägung wurden die Inhalte der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Aus dem Beteiligungsschritt ergeben sich eine geringfügige Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13 und Ergänzungen der zugehörigen Begründung.

2.6.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Landkreis Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt

Einige bauplanungsrechtliche Anregungen der ersten Trägerbeteiligung fanden bislang keine Berücksichtigung. Sie werden im nachfolgenden nochmals aufgeführt.

Kenntnisnahme, die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung waren Teil der Abwägung. Demnach wurde den Anregungen nicht gefolgt. Sie führten zu Änderungen in der Begründung in den Kapiteln IV.2.4 zur argumentativen Abwägung und II.1.1 zur Darstellung zum städtebaulichen Konzept.

(A1) Die planerische Absicht eines baulichen Übergangs zur angrenzenden lockeren Wohnbebauung mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss sollte auch entsprechend in der Planzeichnung dargestellt werden. Bisher sind im gesamten Geltungsbereich vier Vollgeschosse zulässig.

Keine Berücksichtigung, das städtebauliche Konzept wurde für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aktualisiert und auf eine durchgehende Dreigeschossigkeit plus Staffelgeschoss geändert. Maßgebend für die Gebäudehöhen ist der überwiegende Teil an Geschosswohnungsbau nördlich des Geltungsbereiches, im Plangebiet selbst sowie die geplante Bebauung an der Elisabethstraße. Die Festsetzungen sehen dementsprechend eine gleichförmige Höhenentwicklung von drei Geschossen mit einem zusätzlichen, zurückgesetzten Dachgeschoss vor. Hierbei werden die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wie z. B. die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und den im Süden anschließenden Wohngebäuden eingehalten. Dem Hinweis A1 wird nicht gefolgt.

(A2) Die Unterteilung des allgemeinen Wohngebiets in WA 1 und WA 2 ist entbehrlich, da keine unterschiedlichen Festsetzungen für beide Bereiche vorgesehen sind.

Keine Berücksichtigung, der Unterteilung in drei allgemeine Wohngebiete erfolgt zur besseren Lesbarkeit, da die beiden Baugebiete durch die Verkehrsfläche getrennt sind. Dem Hinweis A2 wird nicht gefolgt.

(A3) Aus städtebaulicher Sicht wird angeregt, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für den als WA 2 bezeichneten Geltungsbereich zu verringern, um einen harmonischen Übergang zum Fließbereich und zu der östlich angrenzenden Bebauung zu erreichen.

Keine Berücksichtigung, die geplanten Wohngebietsflächen werden im Osten durch eine dichte Gehölzstruktur, zu der auch große Bestandsbäume zählen, gesäumt. Die durch den Bebauungsplan gesicherten Bestandsbäume bilden mit ihren Kronen die Grenze der baulichen Höhenentwicklung sowie den Übergang zum östlich gelegenen Fließbereich. Die östlich angrenzende Bebauung wird durch das Bestandsgrün abgeschirmt und liegt sehr viel tiefer, sodass eine städtebauliche Beziehung zum Bebauungsplangebiet nicht gesehen wird. Dem Hinweis A3 wird nicht gefolgt.

Landkreis Märkisch-Oderland, untere Naturschutzbehörde

Im Zuge der Flächenvorbereitung / Abrissmaßnahmen erging seitens meiner Behörde eine artenschutzrechtliche Genehmigung mit der Festsetzung der Schaffung von Ersatzhabitaten. Entgegen den Aussagen im vorliegenden Planentwurf wurden diese bislang nicht fachgerecht geschaffen. Ein entsprechendes Verfahren läuft in meiner Behörde. Die fachgerechte Anbringung sowie die Funktionstüchtigkeit der Ersatzkästen sind nachzuweisen und im Planentwurf entsprechend darzulegen.

Berücksichtigung, die geforderten sechs Mauerseglerkästen und zwei Fledermausganjjahresquartiere wurden am im Plangebiet verbleibenden Wohngebäude Hegermühlenstraße 10A angebracht. Die Endkontrolle erfolgte durch das Büro bioloGIS. Der Nachweis über die angebrachten Ersatzquartiere wurde

der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.03.2023 mitgeteilt. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) Erd- und Mulmniedermoore unterschiedlicher Mächtigkeit. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme, die Karte verortet die Erd- und Mulmniedermoore am äußersten Rand des Geltungsbereiches östlichen des Mühlenfließes. Hier kommt es zu keinen Veränderungen der Bestandssituation durch die Ausweisung des Bebauungsplans. Eine Bebauung findet nicht statt. Ein entsprechender Hinweis wird in den UB aufgenommen.

Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen

Für die private Verkehrsfläche fehlt eine entsprechende Festsetzung. Weiterhin fehlt eine technische und verkehrssichere Überarbeitung der Erschließungsplanung, die Änderungen in der B-Plandarstellung mit sich ziehen könnte.

Keine Berücksichtigung, die private Verkehrsfläche wird gemäß Planzeichenverordnung in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Definition erfolgt über die Legende. Bei der privaten Verkehrsfläche handelt es sich um eine gebietsinterne Erschließung, die bisher unerschlossene Bereich an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anbindet. Mit dem begrenzten Nutzerkreis von künftigen Bewohnern und Besuchern werden über die Erschließungsstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre abgewickelt werden. Die vorgesehene Mischverkehrsfläche ist nicht an den Ausbaustandard öffentlicher Straßenverkehrsfläche gebunden, da es sich um eine gebietsinterne Erschließung eines privaten Grundstücks handelt. Die Verkehrsfläche wurde nochmals geprüft und festgestellt, dass diese für die vorgesehene Nutzung ausreichend und verkehrssicher sind.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierzu gibt es keine Festsetzungen, nur den Hinweis auf die Niederschlagswassersatzung. Die Vorgabe zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung erfolgt in Nr. 13 ausdrücklich nur für Stellplätze und Zufahrten. Ein Versickerungsnachweis wurde bislang nicht geführt - in unserer Stellungnahme vom 21.10.22 hatten wir darauf hingewiesen, dass die dargestellten Mulden-Sickerflächen zu gering erscheinen. Insbesondere für die 18m breite Verkehrsfläche (Zufahrt mit Parkplätzen in Blockaufstellung und Gehweg) sind keine Sickerflächen erkennbar, auch nicht als Sammel-/Sickerbecken an anderer Stelle im Geltungsbereich.

Teilweise Berücksichtigung, für das Vorhaben ist die Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Bodengutachten, einschlägigen Planwerken und dem vorliegenden Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Hierbei sind die örtliche Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie die Bestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet maßgebend zu beachten. Für eine dezentrale Versickerung vor Ort steht über die Hälfte des Geltungsbereiches, ca. 13.900 m², zur Verfügung. Hierzu zählen die unversiegelten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (ca. 40 %) sowie die im Osten anschließende private Grünfläche. Grundsätzlich stehen diese Flächen der dezentralen Versickerung von Niederschlag zu Verfügung. Die Festsetzung Nr. 13 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten ermöglicht ebenfalls eine Versickerung im allgemeinen Wohngebiet. Um die versickerungsfähigen Flächen in den allgemeinen Wohngebieten weiter zu vergrößern, werden ebenfalls die fußläufigen Wegeverbindungen in die textliche Festsetzung Nr. 13 aufgenommen.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird im Anschluss an das Bebauungsplan-verfahren in der Projektplanung auf einen Detailgrad gebracht, die eine konkrete, gesamt-heitliche Planung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zulässt. Bei der referenzierten Darstellung zu straßenbegleitenden Muldenversickerung handelt es sich um einen Arbeitsplan und keinen voll-ständigen Versickerungsnach-weis. Er dient der Prüfung zur Dimensionierung der Verkehrsflächen auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend wird in der zeichnerischen Festsetzung zur Verkehrsfläche eine begleitende, großzügig dimensionierte Muldenversickerung von 2 m Durchmesser berücksichtigt. Nicht dargestellt sind ergänzende Rigolen, die z.B. die Versickerung der nördlich anschließenden Er-schließungsstraße mit umliegender Stellplatzanlage gewährleistet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden ein Entwässerungs-/Versickerungsnachweis so-wie ein Überflutungsnachweis erbracht. Dieses Vorgehen entspricht der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist.

In der B-Plan-Begründung steht: „Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht auf Einleitung.“ Da der vorhandene Regenkanal in schlechtem baulichen Zustand ist, wären vorab bauliche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Diese würden über den Erschließungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers vereinbart - insofern ist hier dringend der Entwässerungs-/Versickerungsnachweis zu fordern. Da die Sickeranlagen Einfluss auf die Breiten der Verkehrsflächen im B-Plan-Gebiet oder zusätzliche Flächenfreihaltungen haben, ist die Erschließungsplanung bereits in diesem Stadium zu konkretisieren.

Keine Berücksichtigung, aufgrund der oben genannten, guten Voraussetzungen zur dezentralen Versi-ckerung ist davon auszugehen, dass eine Entsorgung durch das Einleiten in den Regenkanal ausge-schlossen werden kann. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen 15-18 sehen Baumpflanzungen vor, die „zu erhalten und bei Abgang nachzupflan-zen“ sind. Hier fehlen eine Aussage zur Dauerhaftigkeit oder anderslautende Regelungen. Wer pflegt wie lange? Sinnvoll und überprüfbar ist nur eine zeitliche Vorgabe für Pflege/Ersatz, da kein Verant-wortlicher nach z.B. 10Jahren greifbar ist (wenn dann 1 Baum eingeht).

Keine Berücksichtigung, die Baumpflanzungen und Pflege gehören zu den Aufgaben der Grundstück-s-eigentümerin. Im Rahmen einer Ausschreibung wird die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für ei-nen Zeitraum bis zu 5 Jahren geregelt. Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Im An-schluss liegt die Pflege beim gärtnerischen Dienst der Eigentümerin. Weitergehende Regelungen, z. B. zeitliche Vorgaben sind im Bebauungsplan aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

In der Begründung unter Pkt. 4.2.1 „Alleenschutz“ wird der Baumbestand entlang der Hegermühlen-straße als Allee eingestuft. Unser Kenntnisstand weicht diesbezüglich ab: In einer gemeinsamen Bege-hung mit der UNB (2005), Herrn Krege, wurde die Hegermühlenstr. zwischen Wallstr. und Elisabethstr., sowie vom Bahnübergang bis Ruhlsdorfer Str. / Ende als Allee eingestuft. Die Bereiche dazwischen sind keine Allee.

Kenntnisnahme, die Begründung wird hierzu angepasst.

Unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der B-Plan-Darstellung ist die Wasserschutzzone korrekt anzugeben „III A“ (statt 111 A)

Kenntnisnahme, die Planzeichnung wird entsprechend geändert.

Die Grenze des Geltungsbereichs wurde in Richtung Hegermühlenstraße auf die Flurstücksgrenze gelegt. Zur Umsetzung des B-Planes und seiner Erschließungsplanung sind umfangreiche Arbeiten außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die über einen Erschließungsvertrag geregelt werden müssen. Insofern bitte ich um Zureichung eines solchen Entwurfs, der die Realisierung der geforderten Maßnahmen entlang der Hegermühlenstraße (Geh-/Radweg, Beleuchtung, Parksituation, Baumfällung/-ersatz etc.) zu Lasten des Vorhabenträgers enthalten muss. Grundlage ist die Überarbeitung der Erschließungsplanung. Solange die überarbeitete Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, kann die FG Tiefbau/Grünflächen dem B-Plan noch nicht abschließend zustimmen.

Kenntnisnahme, der benannte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dennoch beinhaltet er die notwendigen Zufahrten zum öffentlichen Straßenverkehrsnetz und somit eine Relevanz für die Erschließung des Plangebietes. Grundsätzlich wird sich die Lage der Zufahrten nicht ändern, sodass aus den Maßnahmen keine Änderungen für das Bebauungsplanverfahren resultieren werden. Dementsprechend wird sich die Planung hierzu an das Bebauungsplanverfahren anschließen. Die Zusicherung durch die Grundstückseigentümerin zum Vollzug und Abstimmung der Maßnahmen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags.

DB AG – DB Immobilien

Beachten der Bedingungen und Hinweisen zum Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen, durch die Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Berücksichtigung, die geplante Bebauung befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Entfernung zu baulichen Anlagen im Geltungsbereich beträgt somit über 200 m. Aufgrund der Entfernung haben die von der S-Bahn ausgehenden Emissionen in den Baugebieten keine Relevanz. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Keine Berücksichtigung, der Bebauungsplan sieht in der geplanten privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger vor. Die Festsetzung zur privaten Verkehrsfläche sieht eine Mindestbreite von 8,8 m vor, die die ca. 0,5 m Trassenbreite entsprechend aufnehmen kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Keine Berücksichtigung, die Verortung von Pflanzungen ist nicht abwägungsrelevant. Die weiteren Abstimmungen sind in den nachfolgenden Planungsschritten zu führen.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Mit dem Vorkommen geschützter Arten ist, durch Zuwanderung in den Bereich der späteren Baumaßnahme, zu rechnen. Direkt in der Nachbarschaft weisen Flächen Vorkommen geschützter Arten auf.

Deshalb ist durch ein Fachunternehmen die spätere Vorhabenfläche vor Baubeginn abzusuchen, Umsiedlungen in geeignete Habitate vorzunehmen und die Vorhabenfläche in geeigneter Weise gegen Neuwanderung zu sichern.

Kenntnisnahme, das Vorgehen erfolgt gemäß den rechtlichen Vorgaben bzw. in enger Abstimmung mit der UNB nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Untersuchung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Belange sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Kapitel Artenschutz dargestellt. Insbesondere der Umgang mit der streng geschützten Zauneidechse wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnte festgestellt werden, dass sich die Fläche nicht für ein Zauneidechsenvorkommen eignet, da die vorgefundenen Habitatstrukturen nicht den Lebensbedingungen der Art entsprechen. Um eine spätere Zuwanderung zu verhindern, wurde das zukünftige Baugebiet vollständig mit einem Reptilienschutzzaun umgeben, der bis zur endgültigen Bebauung aufrecht und funktionstüchtig erhalten wird.

Der östlich anschließende Grünzug und das "Annafließ" sind u.a. zur Gewässerrevitalisierung und der dringend erforderlichen Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes -Vermeidung des "Trockenfallens" und zum Schutz vor Hochwasserereignissen- aufzuwerten (siehe hierzu die beigefügte AEP Annafließ aus dem Jahre 2004). Darin vorgeschlagene Maßnahmen entlang der Vorhabenfläche (z.B. Nr. 83 B) sind insbesondere:

- die Reaktivierung des Altprofils als Flutmulde,
- Entfernen von Zäunen aus dem Gewässerbett,
- Rückbau der Uferverbauung innerhalb der Kleingärten,
- Bepflanzung mit Weidengruppen außerhalb der Kleingartenanlage/ca. 4 Gruppen mit 3 bis 4 Pflanzen,
- Aufweitung/Neubau Durchlass usw.
- Der Naturraum des Grünzuges und das Annafließ sollten zukünftig für Freizeit- und Erholungszwecke erlebbar gemacht werden.

Kenntnisnahme, der Bebauungsplan berücksichtigt bereits mit der letzten Aktualisierung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese ist entlang der Uferbereiche festgesetzt und umfasst bei der Biotopkartierung im Jahr 2021 festgestellten geschützten Biotope, einen zukünftigen Gewässerschutzstreifen und stellt Flächen für aktuelle und zukünftige Maßnahmen zur Verfügung. Somit werden aktuell das Uferbegleitgrün, Flächen zur Renaturierung und der Gewässerschutzstreifen berücksichtigt. Der Vorschlag des AEP zur Pflanzung von Weidengruppen im Uferbereich wurde ebenfalls integriert. Perspektivisch können weitere Maßnahmen zur Renaturierung des Annafließ in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verortet werden. Hierzu bedarf es einer Entwurfsplanung für die Reaktivierung des Altprofils, die aktuell noch nicht vorliegt. Das Privatgrundstück sowie dessen Teilflächen entlang des Annafließ stehen aktuell und standen vor der Nutzungsaufgabe nicht der Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung.

Das im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald-und Seengebiet vorgesehene Vorhaben darf das Landschaftsbild in seinem Umfeld nicht beeinträchtigen. Durch Pflanzungen von Bäumen, Hecken und z.B. geeignete Fassadenbegrünung, -gestaltung, Gründach etc. ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern. Entlang der Hegermühlenstraße sollten alleeartige Baumpflanzungen erfolgen.

Teilweise Berücksichtigung, die Planung sieht eine dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasste bauliche Entwicklung vor. Die maßvolle Dimensionierung und Rücksicht auf prägende Grünelemente wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie begrünter Dachflächen sichern in den Baugebieten das Durchgrünen (textliche Festsetzung Nr. 14 – 17). Berücksichtigt werden hierbei ebenfalls die örtlichen Satzungen, wie z.B. die Baumschutzsatzung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Sicherung des Naturraums westlich des Annafließes berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Voranfrage zur Vereinbarung mit den Schutzzwecken und Bestimmungen für das LSG bei der zuständigen Behörde gestellt und positiv beschieden.

Eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Versickerung von Regenwasser hat ausschließlich durch Versickerung über den belebten Oberboden und in Mulden zu erfolgen.

Berücksichtigung, mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird bereits ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und ihren Zufahrten gesichert. Von einer Festsetzung bezüglich der Wegebefestigung wird zugunsten einer flexiblen Umsetzung abgesehen.

Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten wie z.B. Vermeidung von Anprallen an Glasfronten und -dächern. Sowie eine artenschutzverträgliche Verwendung von künstlichen Lichtquellen.

Kenntnisnahme, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die planerische Zurückhaltung werden keine verbindlichen Regelungen hierzu erfolgen. Die Umsetzung der Planung betreffenden Hinweise werden an die Grundstückseigentümerin weitergegeben. Unter der Berücksichtigung allgemeiner öffentlich-rechtlicher Vorschriften schafft der Bebauungsplan Nr. 66/21 die Voraussetzung zur Planung eines Wohngebietes. Mit großflächigen Glasfassaden und einer intensiven Beleuchtung ist somit nicht zu rechnen.

Die Neuversiegelung der Vorhabenfläche ist im Verhältnis von mindestens 1:3 durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen.

Keine Berücksichtigung, der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfolgt eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit der Festsetzung zur zulässigen Versiegelung bleiben 40 % des Bodens unversiegelt und können begrünt werden. Die geplante Neuversiegelung entspricht in etwa dem vorherigen Versiegelungsgrad.

Auf der Vorhabenfläche ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen und weitere Reptilien sowie Amphibien zu rechnen. Durch ein geeignetes Fachbüro ist die Fläche abzusuchen und bei entsprechenden Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Vorhandene Ameisenbauten sind in geeigneter Weise durch ein Fachbüro umzusetzen.

Berücksichtigung, für den Geltungsbereich wurde im Juli 2021 eine faunistische Potenzialanalyse erarbeitet. Hierbei erfolgte die Einschätzung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten vor allem auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine bzw. kaum Lebensraumstrukturen der im Untersuchungsraum vorkommenden Tierarten überprägt. Weder Vorkommen von Fledermäusen, Hügel von staatenbildenden Waldameisen noch Zauneidechsen wurden nachgewiesen. Die nachgewiesenen, geschützten Arten von Brutvögeln

und wassergebundenen Arten befinden sich außerhalb der Baugebiete. Ihre Lebensräume werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 langfristig gesichert. Um die Einwanderung lokaler Populationen von Zauneidechsen zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit der UNB ein Reptilienschutzzaun als Schutzmaßnahme ergriffen. Die Zaunstellung erfolgte im November 2021 und wird bis zum Beginn der Bautätigkeit mit entsprechender Pflege gewährleistet.

Für etwaig erforderliche Baumfällungen und die Neubebauung ist ein Ausgleich gemäß der örtlichen Baumschutzsatzung und in Form einer angemessenen Bepflanzung der Vorhabenfläche mit Insekten- und Vogelschutzgehölzen vorzusehen.

Kenntnisnahme, die Planung berücksichtigt die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg. Darüber hinaus sollen heimische, standortgerechte Pflanzen zur Neupflanzung verwendet werden. Zur Sicherung einer vielfältigen Bepflanzung werden in der Pflanzliste ebenfalls Obstbäume berücksichtigt. Die Pflanzliste beinhaltet ausschließlich Arten, die von der zuständigen Naturschutzbehörde für Kompensationspflanzungen anerkannt werden.

Aufgrund der naturräumlichen Lage sind, oberhalb der Böschungskanten, einheimische Insekten- und Vogelschutzgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll das Biotop vor schädlichen Auswirkungen (Licht, Schall, Abgasen usw.) geschützt werden.

Kenntnisnahme, für die Neupflanzungen sollen heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Zur Sicherung einer vielfältigen Bepflanzung werden in der Pflanzliste ebenfalls Obstbäume berücksichtigt. Das Ziel ist eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die Pflanzliste beinhaltet ausschließlich Arten, die von der zuständigen Naturschutzbehörde für Kompensationspflanzungen anerkannt werden. Die Grundstückseigentümerin wird über die Stellungnahme informiert.

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

Hinweise zu beschränktem Bauschutzbereich zum Flugplatzbezugspunkt.

Kenntnisnahme, die Begründung wird durch die Hinweise ergänzt. Die Stellungnahme wird an die Grundstückseigentümerin weitergegeben.

Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 2 (Immissionsschutz)

Im vorliegenden Fall wird u.a. eine Festsetzung von Immissionszielwerten für Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hegermühlenstraße orientiert sind, getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 9). Dieser textlichen Festsetzung kann im vorliegenden Fall gefolgt werden. Dennoch sollte in der Begründung näher dargelegt werden, warum andere passive Schallschutzmaßnahmen ungeeignet sind (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL, Dezember 2022, B24.1 S. 8/16 unten).

Berücksichtigung, die textlichen Festsetzungen Nr. 9 – 12 zum Immissionsschutz berücksichtigen die Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung. Demnach werden die schutzbedürftigen Räume, die nicht über ein straßenabgewandtes Fenster verfügen, entsprechend des im Gutachten definierten Mindestmaß für den innenliegenden Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts entlang der Hegermühlenstraße geschützt. In Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 9 definieren die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 die Luftschalldämmmaße gemäß den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung. Das Ziel einer lokalen, standardmäßigen Festsetzungsweise zum Immissionsschutz wurde nach dem Vorbild des benachbarten Bebauungsplan Nr. 62/18 „Wohnen an der Elisabethstraße“ umgesetzt. Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung liegt der Detailgrad der vorliegenden Planung zugrunde. Als Bebauungsplan im Normalverfahren besitzt das städtebauliche Konzept hierzu nur eine begrenzte Aussagekraft. Demnach wurden die durch den Bebauungsplan festzusetzenden Baufelder für

die Ermittlungen herangezogen. Den Lärmpegelbereich liegen u.a. Einzelpunktberechnungen anhand der Baufenster zugrunde. Die Grundrissgestaltung und damit Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wird Teil der Genehmigungsplanung sein. Der Umgang mit anderen passiven Schallschutzmaßnahmen wird in der anschließenden Genehmigungsplanung thematisiert. Die Begründung wird hierzu mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt.

2.6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Durch den Beteiligungsschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 geändert. Hierbei wurde die Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Stellplätzen und ihren Zufahrten durch den Bereich von fußläufigen Wegeverbindungen ergänzt.

In der Begründung wurden überwiegend inhaltliche Ergänzungen in geringem Umfang vorgenommen. Hierzu zählen:

- Die korrekte Klassifizierung der straßenbegleitenden Bestandsbäume entlang der Hegermühlenstraße,
- Die Berücksichtigung ergänzender Hinweise zum LEP HR sowie Flugplatzbezugspunkten sowie
- Die Ergänzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages um die artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen des Gebäudeabrisses und Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern. Zusätzlich wird auf die Emissionen hingewiesen, die durch den Eisenbahnbetrieb und dessen Erhaltung entstehen. Die plangebietsbezogenen Hinweise aus der moorbodenkundlichen Karte werden aufgenommen. Weiterhin wurde die Begründung zum Fehlen weiterführender, passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerkes:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadtverwaltung Strausberg und Grundstückseigentümersin, der u.a. eine fachgerechte Herstellung eines kombinierten Geh- und Radweges im angrenzenden Straßenraum der Hegermühlenstraße absichert.
- In der anschließenden Ausführungsplanung sind die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und die Berücksichtigung weiterführender passiver Lärmschutzmaßnahmen zu konkretisieren.

2.7 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023 wurde im Gebäude der Stadtverwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf der stadteigenen Webseite standen die Unterlagen zum Download zur Verfügung. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 1/2023 für die Stadt Strausberg am 04.01.2023. Zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan 66/21 „Hegermühlenstraße Ost“ gehören die Planzeichnung, Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Gutachten.

Zum Beteiligungsschritt ist eine schriftliche Stellungnahme durch die Öffentlichkeit eingegangen. In die Abwägung wurden die Inhalte der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Aus dem Beteiligungsschritt ergeben sich keine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren.

2.7.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Bürger 1

Ich begrüße sehr die Wohnbautätigkeit in der Stadt Strausberg. Die Frage dabei ist nur, ist dieser Wohnraum auch bezahlbar? Oder können sich diese Wohnungen nur die sogenannte „Oberschicht“ leisten?

Keine Änderung, da es sich beim Vorhabenträger um die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (SWG) handelt, liegt der Schwerpunkt darin, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten herzustellen.

Ich begrüße auch, dass eine Nachverdichtung, Erweiterung von vorhandenen Wohngebieten und die Nutzung von Abrissflächen genutzt wird. Bei der Planung dieser Erweiterung der Wohngebiete wurde da auch an die Infrastrukturen gedacht? Ich denke da an den öffentlichen Nahverkehr und den Erwerb von WTB. Gerade in der Hegermühlenstraße und dem Wohngebiet „Am Annafließ“ ist die Erreichbarkeit ohne eigenen Pkw doch recht schwierig. Alles kann mit dem Fahrrad nicht erledigt werden und der Gedanke daran, dass nicht alle Einwohner der Stadt Strausberg jung und dynamisch sind, sollte auch nicht außer Acht gelassen werden.

Keine Änderung, der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bietet im Bestand durch die Tramlinie auf der Berliner Straße / August-Bebel-Straße im Westen, der Haltestelle Lustgarten im Nordosten und der S-Bahnstation im Osten eine gute Anbindung an. Grundsätzlich wird in der Planung von einem Modalsplit ausgegangen, sodass neben dem ÖPNV auch der Verkehr mit dem Fahrrad und dem Auto zur Erschließung genutzt werden kann. Übergeordnete Verkehrsgutachten haben nachgewiesen, dass die Bestandsstraßen leistungsfähig genug sind, zusätzliche Verkehre aufzunehmen. Sollte in Zukunft der Bedarf zum Infrastrukturausbau des ÖPNV wachsen, wird ein Ausbau dessen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Darstellung auf Seite 119 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verdeutlicht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem unterversorgten Bereich liegt. Dies ist der Stadt Strausberg bewusst und wird auf anderen Ebenen bearbeitet bzw. berücksichtigt. Im Kapitel 5.2 werden die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Strausberg dargestellt. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung Strausberg werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Keine Änderung, gemäß den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Strausberg ist die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur Aufgabe der Kommune. Hierbei ist insbesondere der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) zu beachten. Dieser dehnt sich über den Altstadtkern und schließt den nördlichen Bereich der August-Bebel-Straße ein. In Strausberg sind die Einzelhandelsbetriebe überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen, wie z.B. Stadtteilzentren und der Altstadt, vertreten. Im Ergebnis der Analyse ist das Einzelhandelsangebot hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und dem Anteil der Verkaufsfläche für ein Mittelzentrum als leicht unterdurchschnittlich einzustufen und das Plangebiet in einem unterversorgten Bereich zu verorten. Darüber hinaus werden Defizite in der Ausstattung des ZVB festgestellt. Die übergeordneten Entwicklungsziele des EZK sehen einerseits die Stärkung des ZVB sowie eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung andererseits vor. Zu Letzterem wird die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten geprüft, die eine ausreichende Entfernung zum ZVB einhalten müssen. Hiernach befindet sich das Plangebiet in einer zu geringen Entfernung zum ZVB und ist somit ungeeignet für eine Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -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]).

VI. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Art der baulichen Nutzung

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.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
3. 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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Einfriedungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

6. Die Geltungsbereichslinie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh- Fahr- und Leistungsrechte

7. Die Privatstraße ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Die mit D gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

9. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hegermühlenstraße orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche, sofern sie nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten geeignet ist), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen entlang der Hegermühlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
11. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 müssen an den zur Hegermühlenstraße straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 32 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
12. Eine Minderung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 festgesetzten Bauschalldämmmaße ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünordnerische Festsetzungen

13. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

14. In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptanlagen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
15. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C Richtung Norden ein 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Pro angefangener Quadratmeter ist ein Strauch der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
16. In den allgemeinen Wohngebieten sind je 600 m² Fläche ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18 -20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
17. 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 18 - 20 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. 16) angerechnet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
18. Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht und der Erosionsschutz durch Bepflanzung vollständig erhalten bleibt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
19. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Uferbegleitgrün, Fläche für Renaturierung und als Gewässerschutzstreifen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Dies beinhaltet insbesondere die nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope der „Schilf-Röhrichte“ und der „Gehölzsäume an Gewässern“. Der Erhalt und die natürliche Entwicklung der Schilfröhrichte ist durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu fördern. Es ist eine Bepflanzung von zwei Weidengruppen bestehend aus Silber-Weiden (*Salix alba*) mit jeweils 3 Pflanzen außerhalb der geschützten Biotope mit einem Stammumfang von 16 -18 cm einzubringen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

20. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurücktreten. Dies gilt nicht für Treppenträume, sofern diese maximal ein Drittel der Fassadenbreite des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

21. Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO sowie i. V. m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1, 7 und 9 Bbg BO

22. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1,0 m² je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht ist unzulässig.
23. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 61 Abs. 1 Nr. 1a), 1d) und 1f) der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Errichtung der Stadt Strausberg schriftlich anzuzeigen.
24. Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO handelt, wer Einfriedungen oder Dachgestaltung anders als in den textlichen Festsetzungen Nr. 20 und Nr. 21 vorgeschrieben errichtet.