

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadt Strausberg  
Stadtplanung/Herr Kolax

09/2021/Frau Pape

Postfach 1144

Potsdam, den 20.09.2021

15331 Strausberg

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: axel.kolax@stadt-strausberg.de

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
Bebauungsplan Nr. 65/2020 „Wohnen am Weinberg“ in Strausberg, Fl. 12, Flst. 1398  
(Vorentwurf-Stand 26.07.2021)**

Ihr AZ: ohne

Ihr Schreiben vom 11.08.2021

Sehr geehrter Herr Kolax,  
die Verbände bedanken sich für die Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung:

Das Vorhaben ist im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“, im bauplanerischen Außenbereich und in einem besonders schützenswerten Restwald im Siedlungsgebiet geplant.

Dem Vorhaben widerspricht die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche ist im FNP (19979 als Wald ausgewiesen), des Landschaftsplanes sowie den Belangen von Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht außerdem:

- dem **Leitbild** der Stadt Strausberg: *".. Strausberg schützt die natürlichen Lebensräume...."*
- der Schaffung und Sicherung eines gesunden Stadtklimas, für die der Erhalt von Grün-, insb. Waldflächen unerlässlich sind
- den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes
- den Artenschutzbelangen, insb. dem Erhalt von Lebensraum vieler geschützter Arten
- den Erholungs- und Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung
- dem Erhalt des Ortsbildes

Anlagebedingt befürchtet wird ein höheres Verkehrsaufkommen, auf die das hier anbindenden Straßensystem nicht ausgelegt ist. Erhöhte Immissionsbelastungen (Lärm, Staub, Abgase) sind zu erwarten.

-den Zielstellungen des in Strausberg gegründeten **Ausschusses für Klima und Umwelt**, der Taskforce Straussee und der Beschlussvorlage der "Nachhaltigkeit"

-der Empfehlung der **ECOSAX**, daß die Fördermengen zu reduzieren sind (gem. Zwischenbericht der von der Stadt Strausberg beauftragten Gutachterfirma „BGD Ecosax/DHI“, vorgestellt in der Sitzung des Ausschusses „Klima und Umwelt“ der SVV am 13.12.2019).

Mehr Flächenversiegelung heißt weniger versickerndes Niederschlagswasser bei gleichzeitig steigendem (Trink-)Wasserbedarf. Dazu kommt, dass die jährliche Niederschlagsmenge von 600mm auf 400mm sinken wird.

-der notwendigen möglichen Bereitstellung des WSE mit ausreichend Trinkwasser im Einzugsgebiet. Durch die TESLA-Ansiedlung wird sich dieser Zustand noch verschärfen!

-der **Lokalen Agenda**:

Aus ihr geht hervor, dass u.A.:

**S. 13:** Zur Anpassung an den Klimawandel die natürlichen, für das Mikroklima günstigen Bedingungen von Strausberg (Lage in weiträumigen Wald- und Seengebiet, noch unbebaute Flächen im Stadtgebiet, z.B. in Senken und an Fließen) bei der Stadtgestaltung genutzt und erhalten werden müssen. Im Rahmen der Stadtentwicklung ist darauf zu achten, wichtige Freiflächenstrukturen zu erhalten und zu vernetzen. Die Steuerungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend zu nutzen.

Die innerstädtischen Park- und Waldbereiche, die städtebaulich bedeutsamen Grünflächen und -bereiche sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Den Belastungen durch sommerliche Hitzeperioden muss durch die Freihaltung von Frischluft bildenden Bereichen in der Bebauung entgegengewirkt werden.

## **Teil II: Agenda-Dokument Ziele bis 2030– Auszüge -**

aus Einführung (S.3)

Strausberg schützt die natürlichen Lebensräume...

Zitate aus den einzelnen Handlungsfeldern:

### 3.2 Energie, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

S. 11: Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Strausberg (u.a. Wohnungsbau, Verkehrsplanung, Gestaltung von Freiflächen und Stadtgrün) sind Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen (z.B. baulicher Kälte- und Wärmeschutz, innerstädtische Frischluftschneisen, Auswirkungen extremer Wetterlagen).

Anpassung an den Klimawandel

S. 12: Bei hochsommerlichen Wetterlagen leisten die Straßen mit Bäumen und Begleitgrün einen wichtigen Beitrag zur Durchlüftung der Stadt, so dass gesundheitsgefährdendem Hitzestau entgegengewirkt wird.

### 3.4 Mobilität

S. 18: Das Stadtgebiet ist von Staub und Verkehrslärm zu entlasten...

### 3.7 Natur- und Landschaftsschutz

S. 29: Bodenversiegelungen verringern, Böden entsiegeln und Bodenverunreinigungen vermeiden

S. 30: Grün- und Freiflächen wirken als Klimaausgleichsflächen und bieten einer Vielzahl an Tieren und Pflanzen Lebensraum.

S. 32: Zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Grün- und Freiflächen wird eine Freiraumentwicklungskonzeption für das Stadtgebiet in naher Zukunft erarbeitet. Gegenstand sollen vor allem die öffentlichen Räume sein. Gemeint sind nicht nur die öffentlichen Grünflächen und Freiraumanlagen einschließlich z.B. Sport- und Spielareale sowie Platz- und Straßenräume; gemeint sind auch naturnahe Wald- und Wiesenflächen – insbesondere dann, wenn diese für die Erholung der Bevölkerung von Bedeutung sind.

- die nicht zu vertretende Waldrodung in Zeiten des Klimawandels
- 1 Hektar innerstädtischen Wald für teure Miet-/Eigentumswohnungen zu roden
- das Bebauen und Versiegeln in einer Senke in Zeiten des ständigen Starkregens
- die " Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" die die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgas neutralen Deutschland beschreibt
- das Roden der wild gewachsenen Bäume auf den Weinbergen die:
  - überwiegend Laubbäume sind und Feinstaub der angrenzenden Berliner Str. filtern, natürlich gewachsen und äußerst resistent sind, hohe Bedeutung für die Bindung von Co2 haben (1 Hektar Wald filtert im Jahr rund 10 Tonnen Kohlendioxid)nicht umsorgt und gepflegt werden müssen und bestens an den Standort angepasst sind
  - eine Ersatzpflanzung, die künstlich geschaffen und künstlich gepflegt werden muss, was Geld kostet und in vielen Fällen auch zum Ausfall der Ersatzpflanzungen führt
  - eine Ersatzpflanzung, die irgendwo stattfindet und nicht dort wo sie im Falle der Weinberge für klimatisch günstiges Klima sorgen kann (innerstädtischen Stadtklima)
  - das vorrangige Erhalten von innerstädtischen Grünflächen

-----

Aufgrund des **fehlenden Bedarfs** und der naturräumlichen Gegebenheiten wird das Vorhaben ebenso **abgelehnt**.

Es gibt genügend Alternativflächen außerhalb des Waldes, die für ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum genutzt werden können.

Insbesondere besteht ein Bedarf an Sozialwohnungen-die aber hier nicht vorgesehen sind.

Für dieses hier private Bauvorhaben besteht kein höheres öffentliches Interesse, zudem die naturschutzrechtlichen und die Waldbelange im Range vorgehen, da diese bereits rechtsverbindlich sind und zweifelsfrei als Gemeinwohlbelange gelten.

Die bereits über 1.000 geplanten und teilweise umgesetzten Wohneinheiten in Strausberg, die jetzt schon die eigenen Zielsetzungen des vorgesehenen Einwohnerwachstums bis 2030 auf 27.500 Einwohner, stark überschreiten können den Bedarf an weiterem Wohnraum nicht begründen, z.B.:

WBG Aufbau in der Gustav-Kurtze-Promenade (77 Wohnungen),  
 Hegermühlenstraße (50 Wohnungen),  
 Hegermühlen-/Elisabethstraße (Einfamilien-/Doppelhäuser),  
 Am Annafließ (30 EFH, 4 Wohnungen)  
 Mühlenweg (Ein - und Mehrfamilienhäuser)  
 Gustav-Kurtze-Promenade WHG (23 Wohnungen)  
 Peter-Göring-Straße Alternatives Wohnprojekt, ehemals Kita Zwergenland  
 Buchhorst( 8 Eigentumswohnungen)  
 Hegermühlenstraße ( Mehrfamilienhäuser)  
 Elisabethstraße/Hegermühlenstraßes.o.Reihenhäuser Doppelhäuser  
 Försterweg Grünrock-Karree Neues Wohnen(Mehrfamilienhäuser)  
 Fritz-Reuter-Straße (Mehrfamilienhäuser)  
 Strausberger Nordkreisel Schulte Residenz (Mehrfamilienhäuser)  
 Wriezener Straße-Klub am See  
 Wriezener Straße-ehemaliger Polizeistandort

Wriezener Straße- Areal um die Stephanus Stiftung (Mehrfamilienhäuser)  
Josef-Zettler-Ring (Mehrfamilienhäuser)  
Otto-Grotewohl-Ring (Mehrfamilienhäuser)  
Hegermühlenstraße SWG Fläche (Mehrfamilienhäuser)  
Lindenpromenade (Einfamilienhäuser)  
Fließstraße (Einfamilienhäuser)  
Mühlenweg-West (Einfamilienhäuser)  
Mühlenweg-West s.o.(Mehrfamilienhäuser)  
Bahnhofstraße (Einfamilienhäuser)  
Vorstadt Grundschule (Einfamilienhäuser)  
Am Annafließ (Einfamilienhäuser)  
Neubau an der Stadtmauer (8 Eigentumswohnungen)  
Weitere rund 1.000 Wohneinheiten sollen u. a. auf der Konversionsfläche der BIMA am Mühlenweg entstehen.

Das vom Vorhabenträger erklärte Vorbild für ein modernes und umweltgerechtes Bauen (Energieeffizient, Klima, Niederschlagswasser, Dachbegrünung, etc.) wird an anderen Stellen auch ohne gravierende Eingriffe in Natur und Umwelt erreicht.

Problematisch sind weitere Wohnbauvorhaben auch unter dem Aspekt, daß nicht ausreichend Schul- und KITA-Plätze vorhanden sind bzw. parallel zur ansteigenden Bevölkerungszahl geplant und bereitgestellt werden. Dies betrifft ebenso die Straßenplanung, wie grundsätzlich die Infrastruktur.

---

### **Zu den Eingriffen in Natur und Umwelt:**

Das Vorhaben befindet sich flächenmäßig im **LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“** und fällt unter die Verbote gemäß der LSG-Verordnung.

Mit dem Vorhaben verbunden wären gravierende Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild/Boden/Fauna und Flora (u.a. Artenschutz+Wald)/Wasser und Klima verbunden.

Das Vorhaben soll in „Kessellage“ auf der Fläche einer ehemaligen Kies- und Sandgrube errichtet werden. Unzweifelhaft werden erhebliche Probleme bei stärkeren Niederschlägen eintreten. Der Vorhabenträger weist selbst daraufhin, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück, unterhalb der bestehenden Auffüllungen, nur bedingt für die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.

Dadurch sind **Überschwemmungen** auf dem Plangebiet, insbesondere in der geplanten Tiefgarage zu erwarten.

Im Bereich der Tiefgarage zwischen den Wohnhäusern können auf der Fläche keine Bäume erhalten bzw. zukünftig gepflanzt werden und es geht wertvolle Versickerungsfläche verloren, was zu weiteren hydrologischen Problemen führen kann.

Das Plangebiet ist ringsum von steilen Hängen, die etwa sechs bis neun Meter Höhenunterschied aufweisen, den sogenannten Weinbergen, umgebenen. Es besteht neben der Gefahr von Überschwemmungen auch eine erhöhte Gefahr von **Erosion**. Die bewaldeten Hänge dienen als **Erosionsschutzwald, der besonders zu schützen ist.**

Nach der Definition des Landeswaldgesetzes ist die Gesamtfläche des Grundstücks einschließlich der ehemaligen Abbaufäche als **Wald** einzustufen. Hier kommt noch der Sachverhalt hinzu, dass der Wald als Schutz- und Erholungswald zu betrachten ist und als Restwald im Innenstadtgebiet insbesondere dem Sport- und Erholungsbedürfnis der Anwohner sowie dem Klimaschutz dient.

Zwar erklärt der Vorhabenträger, er würde die weitgehende Erhaltung des Waldbestandes vorsehen, dies ist jedoch wenig glaubhaft. Durch die „Kessellage“ in der ehemalige Sand- und Kiesgrube und dem umgebenden „Waldrest“ kommt es zu einem verschatteten **und dunklen Standort**. Dies wird unzweifelhaft zu Forderungen nach einer weiteren Auflichtung und weiteren Reduzierung des Restwaldes führen.

Der Vorhabenträger bezweifelt die Wertigkeit des Waldes im Bereich der Abgrabungsfläche. Dies ist unzutreffend, da gerade die lichten Waldbereiche **Habitats von geschützten Arten** darstellen. Es ist aufgrund der dortigen Strukturen mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

#### Zur erforderlichen Waldumwandlung

Es handelt sich hier bei dem Plangebiet gemäß § 2 LWaldG zweifelsfrei um Wald im Sinne des LWaldG.

Ein Teil der Fläche ist bereits mit der Waldfunktion „Wald auf erosionsgefährdetem Standort“ belegt.

Es handelt sich um ein natürlich gewachsenes Waldbiotop mit mittlerweile wertvollem Baumbestand.

Aufgrund der v.g. Hinweise und Bedenken wird das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht **abgelehnt**.

---

#### Folgende Hinweise sind zu beachten, falls das Bauleitplanverfahren trotz der Ablehnung durch die Verbände weitergeführt wird:

**a)** Das im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ darf das Landschaftsbild und sein Umfeld nicht beeinträchtigen. Durch Pflanzungen von Bäumen, Hecken und z.B. geeignete Fassadenbegrünung, -gestaltung, Gründach etc. ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern.

**b)** Die Anlage von Hochborden von mehr als 3 cm Höhe ist zum Schutz von Kleintieren und Amphibien nicht zulässig. Damit werden die durch die Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in die Tierwelt (Schutzgut „Arten und Biotop“) gemindert.

**c)** Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten und haben eine Bodenfreiheit/ einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufzuweisen/einzuhalten.

**d)** Zum Schutz von Kleintieren gegen Hineinfallen sind Schächte und Becken mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1 cm dauerhaft abzudecken oder mit mindestens 10 cm hohen Sockeln einzufassen.

**e)** 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 zu erfolgen.

**f)** Glasfronten und Glasdächer etc. sind so zu errichten, dass das Anprallen von Vögeln (Vogelschlag) vermieden wird. Der Schutz von Vögeln und Insekten vor künstlichen Lichtquellen (Laternen, Außenleuchten etc.) ist sicherzustellen. Der Schutz ist durch nachfolgende Maßnahmen sicherzustellen:

**g)** Lichtquellen sind nur dort zu betreiben, wo sie erforderlich sind. Lichtquellen sind nur in der benötigten Intensität zu betreiben, Beleuchtung nur von oben nach unten mit möglichst niedriger Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind nur vollständig geschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchten muss unter 60 Grad Celsius betragen. Insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Schutzgebieten und Biotopen ist der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern vorzusehen. Insgesamt sollte eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung erfolgen.

Vorteile der Reduktion von Lichtemissionen:

Weniger Lichtemissionen bedeuten weniger Energieverbrauch, also geringere Stromkosten

Empfehlung: Es sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelblichen Licht verwendet werden bzw. Leuchtdioden mit warmweißer Lichtfarbe ((2700-3000 Kelvin).

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

**i)** 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.

**j)** Eine ökologische Baubetreuung ist für die Dauer der Baumaßnahme vorzusehen.

**k)** Baugruben sind gegen das Hineinfallen von Tieren zu sichern bzw. so zu errichten, dass über entsprechende Flachstreifen die Tiere selbst wieder aus der Grube gelangen können. Die Vorhabenfläche ist so zu sichern (z.B. durch geeignete Absperrungen), dass Tiere nicht auf die Baustelle gelangen und getötet werden können.

**l)** Um keine Brutvögel zu stören, dürfen Fällungen grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten dürfen nicht zerstört werden. Vor Fällungen sind artenschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen. Auf dem Grundstück und am geplanten Gebäude sind geeignete Nistmöglichkeiten (Ersatz für vorhandene Brutstätten) und für Gebäudebrüter (insbesondere Schwalben und Fledermäuse) vorzusehen.

**m)** 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. Für den Waldanteil ist eine dreifache Kompensation vorzusehen.

**n)** Der Oberboden ist zu schützen und nach Beendigung der Baumaßnahme erneut auf den Freiflächen der Vorhabenfläche aufzubringen.

**o)** Aufgrund der Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet und Waldrand ist ein mindestens 5 Meter breiter Waldrandstreifen bepflanzt mit einheimischen Insekten- und Vogelschutzgehölzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Damit soll das LSG vor schädlichen Auswirkungen (Licht, Schall, Abgase usw.) geschützt werden.

## FAZIT:

Die vorliegende Bebauungsplanung wird **grundsätzlich abgelehnt**.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet wird abgelehnt. Betroffen ist hier das **LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“**. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Landschaftsschutzgebiete insbesondere dem Landschaftsschutz und der Erholung/Freizeitnutzung vorbehalten sind und Bebauungen innerhalb dieser Gebiete immer unter die Verbote der LSG-VO fallen. Hier ist ein gesondertes Ausgliederungsverfahren notwendig.

Die Planfläche liegt im **Außenbereich** der Stadt Strausberg. Es sind aufgrund einer Vielzahl von Alternativflächen und noch nicht vollständig umgesetzter rechtskräftiger Planungen ausreichend Alternativflächen/-projekte vorhanden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken.

Ein bestehender **Bedarf ist nicht begründbar**. Eben so wenig kann öffentliches Interesse oder überwiegendes Gemeinwohl für die vorliegende Planung, *-die lediglich privaten Interessen dient-*, angeführt werden.

Das Vorhaben steht der **Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entgegen**. Hier wäre ein Änderungsverfahren vonnöten.

Die **Inanspruchnahme von Wald wird grundsätzlich abgelehnt**.

Die Waldumwandlungsgenehmigung **ist zu versagen**, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts überwiegend im öffentlichen Interesse liegt (LWaldG Brandenburg). Dies ist hier der Fall, da das Landschaftsbild mit seiner Kulissenwirkung für das anschließende Naherholungsgebiet beeinträchtigt wird. (VG Berlin, Urteil vom 25.06.2007 - VG 1 A 268.05 -, S. 10 f.)

Aber auch unabhängig davon, ist die Waldumwandlungsgenehmigung zwingend zu versagen. Die Umwandlungsgenehmigung darf nämlich **nur** erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den **Zielen der Bauleitplanung nicht** widerspricht (LWaldG Brandenburg).

Das Vorhaben wäre auf Grund der damit verbundenen Waldumwandlung **zulässiger Gegenstand einer Umweltverbandsklage** durch anerkannte Umweltvereine (§ 1 Satz 1 Nr. 1 c Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG). Auf § 1 Abs. 1 Satz 2 UmwRG und den dadurch bewirkten Schutz vor Umgehungsstrategien wird vorsorglich hingewiesen.

Der Vollständigkeit halber wird auf die Konflikte im Hinblick auf den **Artenschutz, die wasserrechtlichen und Immissionsschutz- und Klimabelange** hingewiesen.

Ebenso widerspricht die vorliegende Planung dem **Leitbild** der Stadt Strausberg.

---

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken.

Sollte dennoch das Verfahren weitergeführt werden, bitten wir um weitere Beteiligung einschließlich der Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen