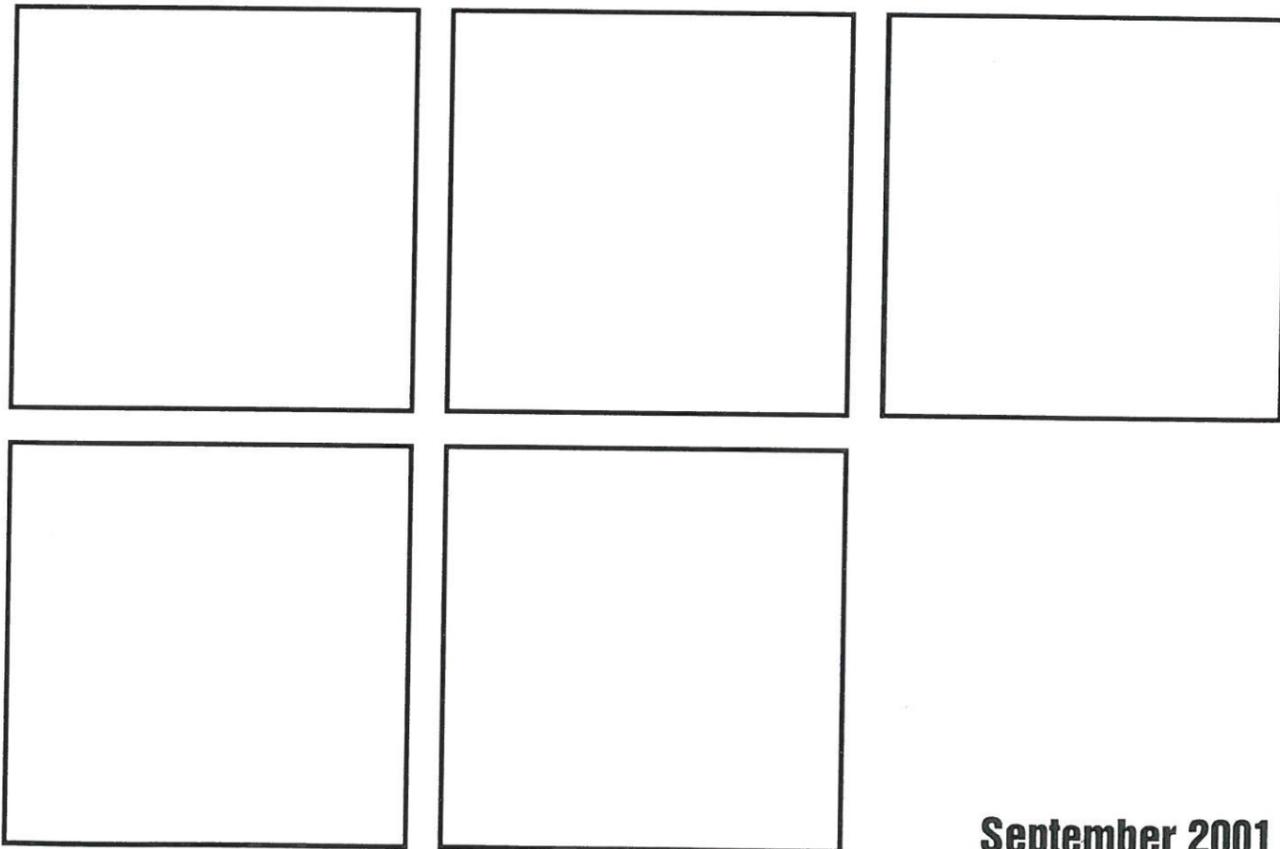




**AMT WUSTERMARK**  
*im Havelland*

**Gemeinde Elstal**  
**Bebauungsplan Nr. 13**  
**"Bahnhofstraße, 4. BA"**



**September 2001**



# Gemeinde Elstal

---

## Bebauungsplan Nr. 13 "Bahnhofstraße, 4. BA"



### planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Peter Dittmer • Paul M. Lösse • W. Uwe Rilke  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68  
<http://www.p4berlin.de> e-mail: [p4@p4berlin.de](mailto:p4@p4berlin.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

---

#### Landschaftsplanung:

Irene Fiedler  
Freie Landschaftsarchitektin

Bundesratufer 4  
10555 Berlin  
Telefon (0 30) 3 96 38 38  
Telefax (0 30) 3 96 13 85



September 2001



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

INHALT	SEITE
<b>1 RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3 VERANLASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5 SITUATION</b>	<b>6</b>
5.1 SIEDLUNG/FREIFLÄCHENNUTZUNG	6
5.1.1 Bau-/Bodendenkmale	6
5.2 VERKEHR	6
5.2.1 Immissionsbelastungen	7
5.3 VER- UND ENTSORGUNG	10
5.4 LANDSCHAFT	10
5.4.1 Naturhaushalt	10
5.4.2 Biotop- und Artenschutz	11
5.4.3 Landschaftsbild	12
5.4.4 Erholung und Freizeit	12
5.4.5 Schutzgebiete	12
5.5 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	13
5.5.1 Vermeidung und Minderung	13
5.5.2 Verbleibende Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen	14
5.6 ÜBERNAHME DER AUSSAGEN DES LANDSCHAFTSPLANE- RISCHEN FACHBEITRAGES IN DEN BEBAUUNGSPLAN	16
<b>6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>16</b>
6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG	16
6.2 VER- UND ENTSORGUNG	16
6.3 ANPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	17
<b>7 DURCHFÜHRUNG</b>	<b>17</b>
<b>8 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>

**Abbildungen:**

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet	4
Abb. 2: Übersicht der neuen Straßenanbindung	7
Abb. 3: Regelquerschnitt Bahnhofstraße, 4. BA	16

**Pläne:**

Plan 1: Bebauungsplan	19
-----------------------	----

## I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141 berichtigt 1998 S. 137) der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

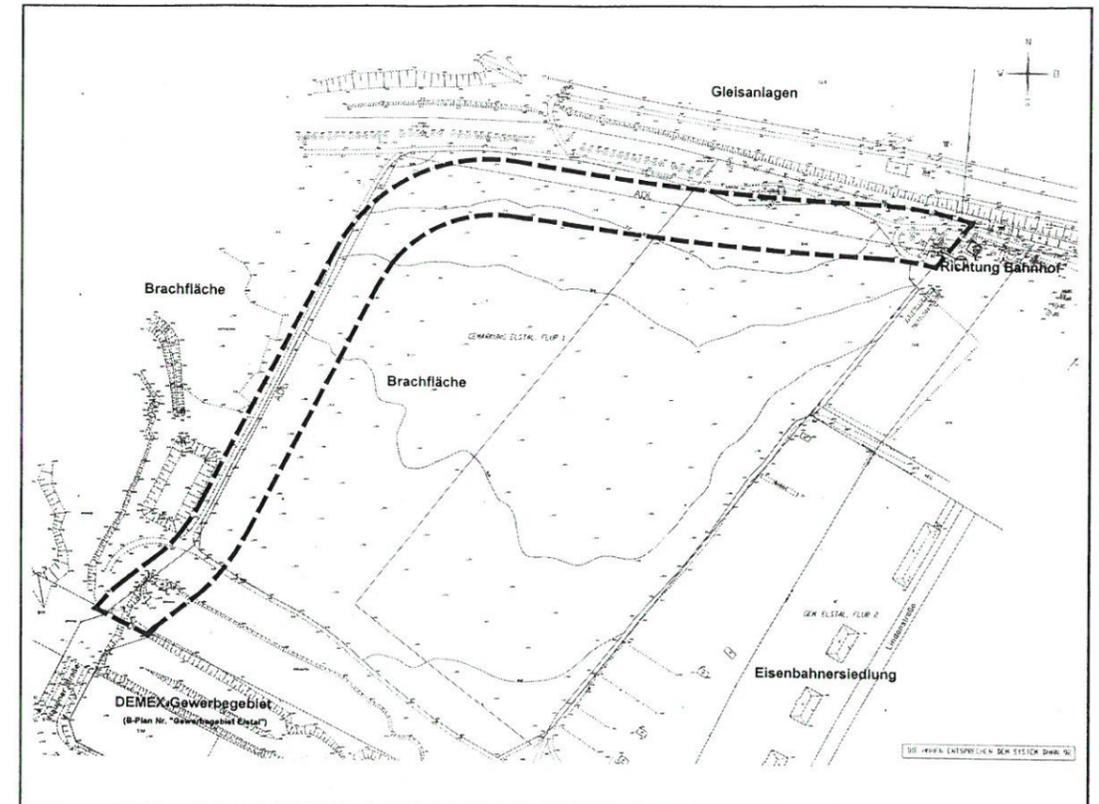
Die erforderlichen Belange von Natur und Landschaft wurden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag erarbeitet und zusammenstellt. Der Fachbeitrag beinhaltet die gemäß § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 1 des 3. Gesetzes vom 26. August 1998 (BGBl. I. S. 2481)), notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Aussagen des Fachbeitrages wurden in die Abwägung gegenüber sonstigen Belangen im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes eingestellt.

### 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche nordwestlich des Gemeindegebietes von Elstal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Böschungsbereich der Gleisanlagen bzw. durch den Anschluss an die Bahnhofstraße, 3. Bauabschnitt,
- im Osten durch Brachflächen,
- im Süden durch den Anschluss an die Nauener Straße im DEMEX-Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Elstal) und im
- im Westen durch Brachflächen.

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 5/13 (tlw.) und 5/6 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Elstal.

### 3 VERANLASSUNG

Da die Anbindung des Bahnhofes Elstal an das innerörtliche Straßensystem bisher sehr mangelhaft war, wurde im Rahmen der Entwicklung der Konversionsflächen Kirschsteinsiedlung (Bebauungsplan Nr. 5), Wohngebiete Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung (Bebauungsplan Nr. 6) und Radelandberg Nord (Bebauungsplan Nr. 12) und des vierspurigen Ausbaues der B5 die Neutrassierung einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße geplant. Diese neue Trasse der Bahnhofstraße führt vom Anschlussknoten Elstal/ Olympisches Dorf (über die Hauptstraße) zum Bahnhof Elstal an den Anschlussknoten Elstal/Priort (über die Nauener Straße im DEMEX-Gewerbegebiet). Bis auf das Teilstück des vorliegenden Bebauungsplanes ist diese Hauptverbindungsstraße bereits vollständig planungsrechtlich gesichert und auch überwiegend fertiggestellt. Bis zum Zeitpunkt der nun endgültig geplanten Inbetriebnahme des Bahnhofes Elstal mit dem für den Ort wichtigen Regionalbahnanschluss nach Berlin und Rathenow im Jahre 2001 soll dieses Teilstück ebenfalls fertiggestellt sein.

Mit der Herstellung des gesamten Trassenverlaufes der Bahnhofstraße wird eine wichtige Voraussetzung geschaffen, die Erreichbarkeit und die Attraktivität des Bahnhofes Elstal für die Bewohner des Ortes selbst und auch für die Nachbargemeinden, z. B. Priort, wesentlich zu verbessern.

Die geplante Trassenführung war bereits Bestandteil der Rahmenkonzepte Gewerbegebietes Elstal/Wustermark<sup>1</sup> (DEMEX-Gewerbegebiet) und Wohngebiet "In den Heideländern"<sup>2</sup>. Mit dem Rahmenkonzept Wohngebiet „In den Heideländer“ wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die als Grundlage für das vorliegende Verfahren dient.

Für den Ausbau dieses Teilstückes werden vom Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam Fördermittel zur Verfügung gestellt.

#### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im LEPEv (rechtskräftig seit dem 21.03.1998) ist die Gemeinde Elstal als "potentieller Siedlungsbereich" gekennzeichnet. Zusätzlich ist die Gemeinde Elstal als Ort mit besonderem Handlungsschwerpunkt hinsichtlich des großen Umfangs an Konversionsflächen ausgewiesen. Daraus ergibt sich für die Gemeinde Elstal, dass die vorhandenen ÖPNV-Anbindungen (Bus und Bahn) ausgebaut und gestärkt werden.

Mit Schreiben vom 07.05.2001 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass für die vorliegende Planung des konzipierten Trassenverlaufes die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt wird.

Im **Regionalplan Havelland-Fläming** wird die Gemeinde Elstal als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" ausgewiesen. Der künftige Flächenbedarf ist hier vorrangig durch Inanspruchnahme und Umnutzung der vorhandenen Konversionsflächen zu decken. Weiterhin sollen die Gemeinden in ihrer Bauleit- und Verkehrsplanung die Bedienung ihrer Bahnhöfe und Haltestellen in der Weise berücksichtigen, dass diese ihre Funktion sowohl als Zugangspunkte (leichte Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln, Park-and-Ride/Bike-and-Ride-Angebote, kurze attraktive Umsteigewege und Zugänge) als auch als Zielpunkte (verdichtete Angebote von Wohn- und Arbeitsstätten, Nähe zu zentralen Einrichtungen) voll entfalten können.

Mit Schreiben vom 07.05.2001 wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mitgeteilt, dass Belange des Regionalplans für die vorliegende Planung des konzipierten Trassenverlaufes nicht entgegenstehen.

Für die Gemeinde Elstal ist in der **Kreisentwicklungskonzeption** des Landkreises Havelland ebenfalls eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Konversionsflächen der Gemeinde sind als Handlungsschwerpunkt verzeichnet. Daraus resultiert auch die Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des innerörtlichen Straßennetzes.

Für das Amt Wustermark mit seinen o.g. angehörigen Gemeinden ist der **Gemeinsame Teilflächennutzungsplan 1** (Teil-FNP 1) aufgestellt. Im vorliegenden, genehmigten und seit dem 04.06.1999 wirksamen Teil-FNP 1 in der Fassung vom Juni/Dezember 1998 ist der Bereich des Planungsgebietes als geplante Hauptverkehrs-

<sup>1</sup> Gemeinde Elstal/Wustermark, Gemeindeübergreifende Planung eines Gewerbegebietes (Rahmenkonzept) in der Fassung vom Juni 1992; erarbeitet durch Planungsgruppe 4, Berlin

<sup>2</sup> Gemeinde Elstal/Wustermark, Rahmenkonzept Wohngebiet "In den Heideländern" in der Fassung vom Juli 1994; erarbeitet durch Planungsgruppe 4, Berlin

straße, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. im nordöstlichen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ausgewiesen.

Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem o.a. Teil-FNP 1 ist somit gegeben.

## **5 SITUATION**

### **5.1 SIEDLUNG/FREIFLÄCHENNUTZUNG**

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes stellt sich als langjährige Brachfläche dar und nimmt teilweise eine vorhandene unbefestigte Wegeführung auf.

#### Das Umfeld des Planungsgebietes

Im Südwesten und Südosten befinden sich größere Ablagerungen von Bodenaushub, der im Rahmen des Baus des DEMEX-Gewerbegebietes hier zwischengelagert wurde. Weiterhin befindet sich im Südwesten ein Versickerungsbecken, in dem das überschüssige anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen aus dem DEMEX-Gewerbegebiet eingeleitet und versickert wird.

Östlich des Planungsgebietes (in ca. 200 m Entfernung) befindet sich der nordwestlichste Bereich der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung. Das Gebiet zwischen der Eisenbahnersiedlung und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch noch teilweise gärtnerisch genutzte Flächen und durch Brachflächen geprägt. Die Brachflächen setzen sich auch nordwestlich des Planungsgebietes fort.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Böschungskante zu den Gleisanlagen des Berliner Außenringes bzw. der ICE-Strecke Hannover-Berlin, deren Verlauf durch eine Pappelreihe markiert wird.

#### **5.1.1 Bau-/Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im unmittelbaren Nahbereich sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

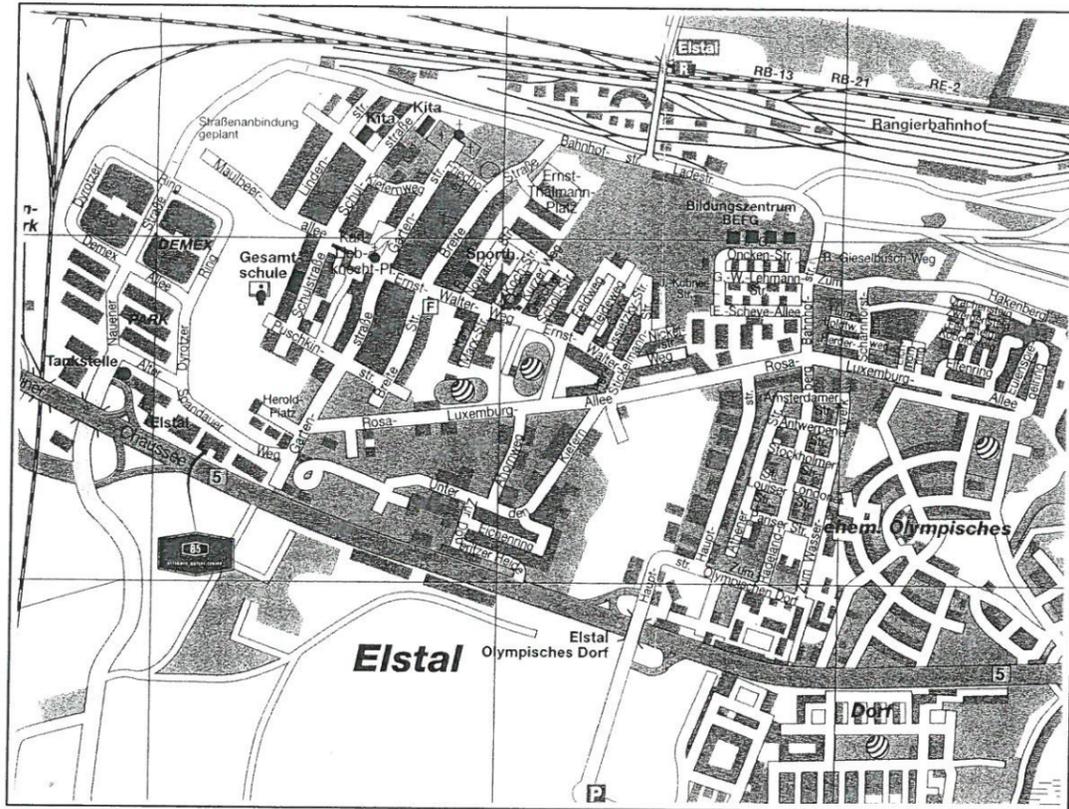
### **5.2 VERKEHR**

Die Anbindung des Bahnhofes Elstal an das innerörtliche Straßensystem war in der Vergangenheit immer als sehr mangelhaft zu bezeichnen. Als einzige ausgebaute Zufahrt zum Bahnhof stand bisher nur die Breite Straße in der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung zur Verfügung. Weitere Anbindungen über die Schul- oder über die Lindenstraße waren aufgrund der teilweise nicht ausgebauten schlechten Straßen nur bedingt möglich.

Die in den letzten Jahren einsetzende Entwicklung der Konversionsflächen und dem vierspurigen Ausbau der B 5 mit seinen zwei neuen Anschlussknoten im Gemeindegebiet zog eine umfangreiche Umgestaltung, Ergänzung und Erweiterung des innerörtlichen Straßennetzes der Gemeinde nach sich. Im großen Umfang wurden vorhandene Straßen saniert und den neuen Gegebenheiten angepasst. Weiterhin wurden neue Trassen planungsrechtlich gesichert, die zum überwiegenden Teil inzwi-

schen ebenfalls fertiggestellt werden konnten. Dazu gehört u.a. die Nauener Straße (Bebauungspläne Nr.1 „Gewerbegebiet Elstal“ und Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“), die Hauptstraße (Bebauungsplan Nr. 12 „Radelandberg Nord“) und der östliche Teil der Bahnhofstraße (Bebauungsplan Nr. 5 „Kirschsteinsiedlung“).

Abb. 2: Übersicht der neuen Straßenanbindungen



Durch die vorliegende Planung soll nun mit dem letzten Teilstück die geordnete Erschließung des Bahnhofes Elstal und seine Anbindung an das inner- bzw. überörtliche Straßennetz planungsrechtlich gesichert werden.

### 5.2.1 Immissionsbelastungen

Durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg erfolgte eine fachliche Einschätzung<sup>3</sup> der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Straße aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, die in den folgenden Ausführungen zusammengefasst dargestellt werden.

Dabei wurden zwei Immissionsbereiche betrachtet:

1. Die exponierten Wohngebäude der Eisenbahnersiedlung westlich der Lindenstraße in knapp 200 m Entfernung (eine näher heranrückende Bebauung ist nicht vorgesehen).
2. Erst in der Zukunft Bedeutung erlangende, nur partielle Immissionsorte im

<sup>3</sup> Schreiben vom 21.03.2001

Bereich der geplanten Flächen für Sport und Freizeit. Diese erst später entstehenden Immissionsorte sind räumlich noch variabel, werden nur gelegentlich von Menschen genutzt (Grünflächen, Biergärten, offene Sportanlagen und zugehörige Zweckbauten) und deshalb derzeit weniger berücksichtigungswert als vorhandene Daueraufenthaltssorte.

Der Schutzanspruch für die Eisenbahnersiedlung, die im Teil-FNP 1 als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist, beträgt nach DIN 18005 tags 55 dB(A). Dieser Beurteilungspegel ist kumulativ, d.h. die energetische Summe allen Verkehrslärm sollte diesen Orientierungswert nicht wesentlich übersteigen.

Um einen angemessenen Erholungswert der geplanten Sport-, Freizeit und Grünflächen gerecht zu werden, ist in Anlehnung an die DIN 18005 für Parkanlagen auch hier tags 55 dB(A) anzustreben. Ein Schutzanspruch von 45 dB(A) ist nur für die Wohnhäuser der Eisenbahnersiedlung sinnvoll.

#### Vorbelastung durch andere Verkehrswege

Der Rangierbahnhof wurde aufgegeben und bleibt außer Betracht. Die mindestens 800 m entfernte B 5 und mindestens 1200 m entfernte BAB A 10 tragen nur zu einem untergeordneten Hintergrundgeräusch bei. Für den Fall einer geräuschverstärkenden Inversions- und Mitwindwetterlage lassen sich nach RLS 90 in der Fläche insgesamt für beide Verkehrswege etwa noch knapp 50 dB(A) am Westrand des Sport- und Freizeitgebietes und an der Siedlung  $\geq 48,5$  dB(A) tags und ca. 42 dB(A) nachts errechnen.

Verkehrsgerschanteile der Bahnstrecken Berliner Außenring und Hannover-Berlin wurden aus früheren Planungen übernommen. Die Abschätzung der Beurteilung ergibt insgesamt für beide Gleistrassen eine Maximalabschätzung von 52 bis 53 dB(A) tags / ca. 56 dB(A) nachts für die exponierten Orte der Eisenbahnersiedlung und knapp 55 dB(A) für die Westgrenze des künftigen Sport- und Freizeitgebietes am Tage.

Für die gesamte Vorbelastung durch alle vier Verkehrswege sind ungefähr 56 dB(A) tags am Rande des Sport- und Freizeitgebietes und 54 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts am Rande der Eisenbahnersiedlung zu erwarten. Es ist festzustellen, dass die vier Verkehrswege, die das Planungsgebiet großräumig umgeben, bei entsprechend immissionsbegünstigenden Wetterlagen die gebietsbezogenen Orientierungswerte nach DIN 18005 bereits ohne die geplante Verbindungsstraße am Tage ausschöpfen und nachts deutlich überschreiten.

#### Zusatzbelastung durch die geplante Bahnhofstraße

Es standen keine prognostizierten DTV bei Vollaustattung des Siedlungsgebietes im Einzugsbereich der Straße zur Verfügung, so dass eine genaue Ermittlung der Immissionslage nicht vorgenommen werden konnte. Die Ergebnisse für die zu treffenden Aussagen sind aber hinreichend genau.

Die für das Rechenmodell „lange gerade Straße“ ermittelten Werte werden deutlich aufgerundet, da die Straße in einem Bogen um die maßgeblichen Immissionsorte herumläuft.

Die Werte sind Abschätzungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) vom April 1990 unter Ansatz der nachfolgenden Ausbaudaten:

- Asphaltbetondeckschicht 0/11 (d.h.  $D_{Stro} = 0$  nach RLS 90);
- Fahrgeschwindigkeit 50 km/h;
- geringer LKW-Anteil (ohne gewerblich/industrielle und zum Rangierbahnhof gehörige Anteile); da exakte quantitative Aussagen fehlen, wird für  $p_t = 5\%$  und  $p_n = 2\%$  angenommen;
- keine auffälligen Trog- oder Dammlagen/Straße auf GOK.

Es wurden drei fiktive Verkehrsmengen in Ansatz gebracht und die immissionsschutzfachlichen Folgen erörtert:

- Fall A: 2.500 Kfz./d
- Fall B: 5.000 Kfz./d
- Fall C: 10.000 Kfz./d

Allein durch die o.a. Angaben zum fiktiven Verkehr dieser Straße ist mit einem Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 in einem Korridor folgender ungefäh-  
erer Breite beidseitig der Straße zu rechnen:

- Fall A: 30 m
- Fall B: 30 (bis 60) m
- Fall C: (70) bis nahe 80 m

Addiert man die Zusatzbelastung von 55 dB(A) tags / 44,5 dB(A) nachts in den o.a. Abständen von der Straße und die ermittelte Vorbelastung hinzu, so ergibt sich etwa folgende Gesamtverkehrsbelastung:

DTV	Eisenbahnersiedlung	Sport- und Freizeitgebiet
Fall A	Pegelbetrag der Straße irrelevant (tags >12 dB(A) / nachts 25 dB(A) unter der Vorbelastung)	< 58 dB(A) ab 40 bis 50 m Straßenabstand
Fall B	Pegelbetrag der Straße nachts irrelevant (22 dB(A) unter der Vorbelastung); tags nur minimaler Gesamtpegelanstieg um 0,5 auf 54,5 dB(A)	< 58 dB(A) ab 70 bis 80 m Straßenabstand
Fall C	Pegelbetrag der Straße nachts irrelevant (19 dB(A) unter der Vorbelastung); tags Gesamtpegelanstieg um knapp 1dB(A) auf 55 dB(A)	< 58 dB(A) ab knapp 100 m Straßenabstand

Nach Aufwuchs der Pflanzung innerhalb der östlich vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann eine Lärminderung um 0,5-1,0 dB und eine rasche Schadstoffdeposition erwartet werden.

#### Schlussfolgerung

Unter der Bedingung, dass die Eisenbahnersiedlung sich nicht weiter nordwärts erweitert (exponiertes Wohnhaus knapp 200 m Abstand zur geplanten Straße), die Asphaltierung sowie 50 km/h realisiert werden, stellt die Straße bis zu einer Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz./d keine erhebliche Belästigung für den Wohngebietsbestand dar und schränkt schutzbedürftige Nutzungsanteile im künftigen Sport- und Freizeitgebiet nur in dem in der rechten Spalte der o.a. Tabelle beschriebenen Korridore ein, in dem der Zielwert nach DIN 18005 wesentlich ( $\geq 3$ dB(A)) überschritten

wird. Da noch keine konkreten Planungen für diesen Bereich vorliegen, wird der vorliegenden Planung für die Bahnhofstraße durch das zuständige Amt für Immissionsschutz zugestimmt.

### 5.3 VER- UND ENTSORGUNG

Im Planungsgebiet befinden sich im nördlichen bzw. in nordöstlichen Bereich eine Abwasserdruckleitung und eine Abwasserpumpstation.

Weiterhin befindet sich ebenfalls in diesem Bereich ein Fernmeldekabel (F2074.86“) der Deutschen Bahn AG bzw. Mannesmann Arcor. Die genaue Einmessung fand im April 2001 statt. Dieses Kabel verläuft im Trassenabschnitt von der Einmündung Schulstraße bis ca. 20 m hinter der Abwasserpumpstation (in westlicher Richtung) auf einer Länge von ca. 250 m unter der geplanten Fahrbahn. In Abstimmung mit dem Amt Wustermark wird eine Verlegung dieses Kabels in den Fuß- und Radweg der geplanten Bahnhofstraße vorgenommen.

### 5.4 LANDSCHAFT

#### 5.4.1 Naturhaushalt

- **Naturraum / Geologie / Boden**

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Großenheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und ist der Untereinheit der „Nauener Platte“ zuzuordnen. Die „Nauener Platte“ ist als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft geprägt, die durch Bildungen im Zuge der Endmoränen ergänzt wird. Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der „Nauener Platte“, die durch eine deutliche Hangkante zum Niederungsgebiet des Warschau-Berliner Urstromtales abfällt. Diese Hangkante schließt wenige Meter nördlich an das Planungsgebiet an und das Gelände fällt dort steil um mehr als 10m ab. Der Bahnhofsbereich Elstals befindet sich bereits unterhalb der Hangkante.

Tiefenlehm, Sand und Kies der Stauchmoräne bilden das Ausgangsmaterial der überwiegend durch Sand und Lehm geprägten Böden.

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebietes, die jedoch schon ca. 8 Jahre zurückliegt, sind die Bodenstrukturen überwiegend gering belastet. Dies geht auf ihren geringen Versiegelungsgrad zurück. Ein Teil des Geltungsbereiches beinhaltet jedoch den ehemaligen landwirtschaftlichen Weg, der auch schon in früherer Zeit dieses Gelände durchzog. In diesen Teilbereichen sind die Böden stark verdichtet und somit durch geringe Vorbelastungen gekennzeichnet.

Im nordöstlichen Teil (außerhalb des Planungsgebietes) befand sich eine Fäkalienablassstelle, die Anfang der 90-iger Jahre geschlossen wurde. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor; mit Auswirkungen auf das Planungsgebiet ist jedoch nicht zu rechnen.

- **Relief**

Das Relief im Planungsgebiet und seiner Umgebung fällt leicht nach Norden hin ab: Der tiefste Punkt liegt mit 36,1m üNN im Nordosten, der höchste mit 39,6m üNN im Südwesten. Am südlichen Endpunkt des Geltungsbereiches befinden sich einige Auf-

schüttungen, die im Zuge des Baus des DEMEX-Gewerbegebietes hier als Zwischenlager angelegt worden sind. Die höchst Erhebung im Geltungsbereich liegt mit 42,3 m üNN auf einem Teil dieser Aufschüttungen.

• **Wasser / Grundwasser**

Oberflächengewässer sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Norden bei 5 bis 10m, im Süden bei > 10m; die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist im Süden als „mittel“, im Norden dagegen als „hoch“ einzustufen<sup>4</sup>.

• **Klima / Lufthygiene**

Das Klima im Planungsgebiet wird – wie das der gesamten Elstaler Gemarkung – vor allem durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klimagebieten bestimmt. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Planungsgebiet selbst (sowie die Umgebung) ist als Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet sowie auch als klimatische Austauschfläche für die östlich angrenzenden Wohngebiete wirksam. Diese sind jedoch selbst durch einen hohen Anteil von Grünflächen bzw. Gärten geprägt und weisen eine geringe klimatische Veränderung zum unbelasteten Außenraum auf. Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet ist aus Gründen des Lärmschutzes mit einem ca. 2m hohen Wall umgeben, so dass ein klimatischer Austausch zu diesen Flächen zumindest bei austauscharmen Wetterlagen stark eingeschränkt wird. Dies wird durch das nach Norden gerichtete Gefälle des Geländes verstärkt, so dass ein Frischluftaustausch in das Gewerbegebiet hinein meist nicht erfolgen kann.

Lufthygienische Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

**5.4.2 Biotop- und Artenschutz**

Als potentiell natürliche Vegetation kann der Untersuchungsraum dem Bereich der "Kiefern-Traubeneichenwälder" zugeordnet werden.

Das Planungsgebiet sowie auch sein Umfeld ist heute als Brachfläche gekennzeichnet, die als „sonstige ruderaler Staudenflur“ (Biototyp Nr. 10126<sup>5</sup>) zu bezeichnen ist. Es handelt sich hier um ehemalige Ackerflächen sowie um die Bereiche der ehemaligen Fäkalienablassstelle, die seit mehreren Jahren brach liegen. Dabei ist das Planungsgebiet Teil der umgebenden Brachflächen, seine Abgrenzung lässt sich im Gelände nicht ablesen. Die Artenzusammensetzung der ruderalen Staudenflur zeigt einerseits den ruderalen Charakter der Flächen auf, was durch das verbreitete Vorkommen stickstoffliebender Arten<sup>6</sup> sowie die aufkommenden Eschenahorn-Jungwuchs in den Randbereichen bestätigt wird.

Als weitere Biototypen sind lediglich die unbefestigten Flächen der Fahrwege zu nennen, die jedoch nur einen sehr geringen Anteil des Planungsgebietes ausmachen.

<sup>4</sup> laut hydrogeologischer Kartengrundlage

<sup>5</sup> Biototyp entsprechend der „Liste der Biototypen Brandenburgs“, Kartieranleitung, Landesumweltamt Brandenburg, 1995

<sup>6</sup> z.B. *Solidago canadensis*, *Tanacetum vulgare*, *Urtica dioica*, *Artemisia vulgaris*, *Senecio vulgaris*, *Taraxacum officinale*, *Reseda lutea*, *Achillea millefolium*...

Neben den aufkommenden Gehölzen (Eschenahorn-Bestände, max. 2 m Höhe) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Flächen des Planungsgebietes sowie die angrenzenden Flächen nahezu gehölzfrei. Lediglich 13 Bäume (Jungbäume) stehen im nordöstlichen Randbereich des Planungsgebietes bzw. unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches. Es handelt sich um 2 Weiden (*Salix spec.*), 5 Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), 1 Pappel (*Populus nigra*) sowie 5 Stieleichen (*Quercus robur*).

Faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Mit dem Vorkommen gefährdeter Arten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch nicht zu rechnen.

#### **5.4.3 Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet sowie die umgebenden Flächen stellen ein ausgeräumtes und ungeordnetes Gebiet dar. Als prägendes Element ist vor allem die markante Pappelreihe entlang der Böschungskante nördlich des Geltungsbereiches zu nennen. Diese Baumreihe markiert die Hangkante, die den Übergang zwischen Hochfläche und Niederungsgebiet weithin in der Landschaft sichtbar macht. Die Einsehbarkeit des Planungsgebietes sowie der umgebenden Brachflächen von Norden her wird durch diese Baumreihe abgeschirmt.

Dominierend sind im Süden und Südwesten des Planungsgebietes die Aufschüttungen nördlich der Grenze des DEMEX-Gewerbegebietes. Sie stellen sich heute noch als ungeordnete Aufschüttungen und Bodenlager dar. Ein Teil dieser Aufschüttungen sind jedoch langfristig als Lärmschutzwall zur Abgrenzung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Das Planungsgebiet selber ist zur Umgebung nicht abgegrenzt und geht ohne erkennbare Markierungen in die angrenzenden Flächen über. Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet stellt Markierungspunkte in der Landschaft dar, die aber nur im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Pappelreihe wirksam sind.

#### **5.4.4 Erholung und Freizeit**

Der Fläche des Planungsgebietes kommt derzeit keine Bedeutung für die Erholung bzw. für Freizeitnutzungen zu.

Langfristig ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche bzw. eines zentralen Sportplatzes für den Ort Elstal geplant, der sich östlich des geplanten Straßenverlaufs anschließen soll. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Regenwasser-Versickerungsbecken, das zur Behandlung des Regenwassers aus dem DEMEX-Gewerbegebiet dient. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Grünflächen im Teil-FNP 1 und Teil-LP 1 vorgesehen.

#### **5.4.5 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von keinerlei Schutzgebieten (LSG, NSG, TWSZ, Naturdenkmale usw.) betroffen

## 5.5 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Umnutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert;
- Vegetationselemente mit unterschiedlicher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert bzw. beseitigt;
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild werden dauerhaft verändert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Behandlung der Eingriffsregelung abschließend zu klären. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu mindern oder durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan soll die gemäß § 8a BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. Darüber hinaus kann die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

### 5.5.1 Vermeidung und Minderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die für den Bau der Straße inklusive Nebenanlagen (Versickerungsmulden, Pflanzstreifen für Baumreihe) benötigte Fläche und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche. Somit wird gewährleistet, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen und gesichert werden können.

Die Wahl der Trasse erfolgte in direkter Verlängerung der bestehenden Straßenanschlüsse, der Nauener Straße im Süden und dem bereits planungsrechtlich gesicherten Anschluss an den 3. Bauabschnitt im Norden. Die Versiegelung wurde auf ein Mindestmaß reduziert. Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung (Eisenbahnersiedlung) wurden so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert.

Grundlage für die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Teil-FNP 1 und das Rahmenkonzept Wohngebiet "In den Heideländern" in der geänderten Fassung vom November 1996, das für diesen Bereich eine Anpflanzung vorsieht. Diese Anpflanzungsfläche trägt zusätzlich zur Abschirmung der vorhandenen Nutzungen, wie der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung, und der geplanten Nutzungen gegenüber der Bahnhofstraße bei.

Die Versickerung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers sieht die Ausbauplanung innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dies dient der Minderung der

Eingriffe in den Boden und vor allem in den Grundwasserhaushalt. Mit der vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort wird eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasserhaushalt hergestellt. Eine Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese Belange durch das Brandenburgische Wassergesetz bereits geregelt sind.

#### **5.5.2 Verbleibende Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen**

- **Naturhaushalt / Landschaftsbild**

Die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken eine Reduzierung der Eingriffe in den Boden- sowie den Grundwasserhaushalt.

Es handelt sich hier um die Eingriffe durch den Neubau der Verkehrsflächen auf einer heutigen Brachfläche mit einer Flächengröße von ca. 7.660 m<sup>2</sup> (Straßenverkehrsfläche inklusive der Flächen der Versickerungsmulden, Baumstandorte, Randstreifen). Insgesamt ist eine Neuversiegelung von ca. 5.130 m<sup>2</sup> (Fahrbahnen und Gehweg) vorgesehen, so dass von Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch Versiegelung in dieser Flächengröße auszugehen ist. Besonders betroffen ist das Schutzgut Boden, wobei die Vorbelastungen der Böden im nördlichen Teil des Planungsgebietes berücksichtigt werden müssen.

Geringfügige Auswirkungen sind auch bezogen auf das Schutzgut Klima (Lokalklima) zu berücksichtigen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Straßenausbaus sowie der Lage des Planungsgebietes im Übergangsbereich zur Landschaft sind diese Eingriffe zwar als nachhaltig aber nicht als erheblich einzustufen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Lufthygiene) sowie des Biotop- und Artenschutzes können innerhalb des Planungsgebietes nicht durch gleichartige Ausgleichsmaßnahmen, d.h. Entsiegelung einer entsprechenden Fläche, ausgeglichen werden.

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zielen auf einen qualitativen Ausgleich der Eingriffe hin. Es sind umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen, die sowohl zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen (Durchwurzelung, Lockerung, Belüftung etc. der Böden), einer Verbesserung des Lokalklimas (Beschattung der versiegelten Flächen, Minderung der Überwärmung, Förderung der Verdunstung) der Anreicherung der Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes und seiner Umgebung sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Die Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe, die durch die Neuversiegelung der geplanten Straße verursacht werden. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche (ca. 5.050 qm) steht somit in einem Verhältnis von ca. 1:1 zur Neuversiegelung (ca. 5.130 qm). Es verbleiben somit keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

- **Biotop- und Artenschutz**

Die Überbauung und Versiegelung derzeit als Vegetationsflächen geprägter Bereiche führt zu einer Vernichtung von Lebensräumen bzw. mindestens zu einer starken Veränderung der Biotopstrukturen.

Ähnlich wie bereits für die Schutzgüter des Naturhaushaltes beschrieben, ist auch für die Betrachtung des Biotop- und Artenschutzes die Berücksichtigung der Vorbelastungen der nordöstlichen Teilflächen notwendig. Der Umfang der Eingriffe ist vergleichbar mit den o.g. Flächen, so dass auch hier von einem Verlust von ca. 5.130 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche auszugehen ist. In der verbleibenden Fläche von ca. 2.530 m<sup>2</sup> werden neue Biotopstrukturen angelegt (Versickerungsmulde, Baumpflanzungen), so dass diese Flächen zwar verändert, aber weiterhin als Vegetationsflächen entwickelt werden. Erhebliche bzw. nachhaltige Eingriffe werden in diesen Bereichen nicht verursacht.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit der Fällung von ca. 8 Bäumen zu rechnen. Es handelt sich zwar überwiegend um jungen Baumbestand, trotzdem sind Ersatzpflanzungen für die gefälltten Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung des Amtes Wustermark vorzunehmen. Danach ist für jeden gefälltten, vitalen Baum als Ersatz die Pflanzung von 3 Bäumen notwendig. Für das Planungsgebiet sind demnach 24 Neupflanzungen als Ersatz für die zu fällenden Bäume vorzusehen.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die einseitige Bepflanzung der Straße vorgesehen. Bei einer Länge von ca. 570 m wird mit der Festsetzung von Baumpflanzungen in einem Abstand von mindestens 13 m und höchstens 16 m eine Anzahl von mindestens 36 Neupflanzungen gesichert (bei einem Abstand von ca. 13 m sind es 44 Neupflanzungen). Zusätzliche Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die Kompensation der Baumfällungen ist somit innerhalb der Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Es werden mehr Bäume angepflanzt, so dass langfristig eine Aufwertung gegenüber der gegenwärtigen Situation bezogen auf den Baumbestand vollzogen wird.

Die geplante intensive Bepflanzung der ca. 5.050 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Gehölzen, die derzeit eine Brachfläche darstellt, führt zu einer wesentlichen Aufwertung der Bedeutung der Fläche für alle Schutzgüter von Natur und Landschaft. Insbesondere werden die Funktionen für den Bodenhaushalt durch die intensive Durchwurzelung und die Verbesserung der Bodenbildung aufgewertet und die Vielfalt der Biotopstrukturen erhöht.

Die Gehölzpflanzungen führen darüber hinaus zu einer Anreicherung der Strukturvielfalt der Biotopstrukturen. Da standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden sind, tragen diese zusätzlichen Biotopstrukturen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualitäten im Gesamtzusammenhang der Landschaft sowie zu einer Biotopvernetzung bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser- Grundwasser, Klima, Lufthygiene), des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches erreicht wird.

## 5.6 ÜBERNAHME DER AUSSAGEN DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES IN DEN BEBAUUNGSPLAN

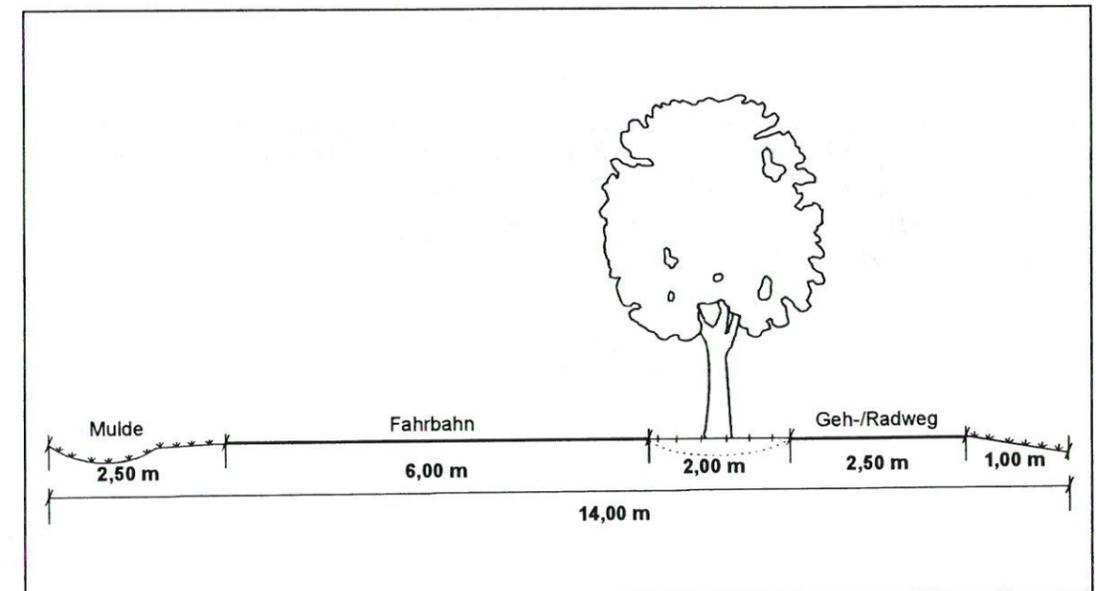
Die vorangegangenen Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden in die Abwägung gegenüber den sonstigen Belangen im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB eingestellt und vollständig mit seinen Darstellungen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Bahnhofstraße stellt die Erschließung des Bahnhofes Elstal mit Anbindung an die beiden Anschlussknoten Elstal/Olympisches Dorf und Elstal/Priort (hier über die Nauener Straße) an die B 5 sicher. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 3: Regelquerschnitt Bahnhofstraße, 4. BA



Anzumerken ist, dass die Einteilung Bahnhofstraße nicht Gegenstand der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die nachfolgende Ausführungsplanung.

### 6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Zur planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Abwasserpumpstation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Pumpstation) festgesetzt.

### 6.3 ANPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bepflanzung des Straßenraumes mit einer einseitigen Baumreihe sowie die Bepflanzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Gehölzen sichert eine attraktive Gestaltung, eine Gliederung und landschaftsgerechte Einbindung des Straßenraumes in die Umgebung. Weiterhin dienen die Anpflanzungen auch der Abschirmung der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung und der zukünftig geplanten Sportnutzungen gegenüber der Bahnhofstraße.

Darüber hinaus wird ein quantitativer und qualitativer Ausgleich für die im Zuge der Baumaßnahmen erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes hergestellt.

Durch die ausschließliche Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze werden neue Strukturelemente in die Landschaft eingebracht, die Lebensraumfunktionen für wildlebende Tiere übernehmen können.

Die Festsetzung der Mindestgrößen der Gehölze sichert die Wirksamkeit der Bepflanzungen bereits kurz nach der Pflanzung und ermöglicht so eine kurzfristige Ausgleichswirkung der Anpflanzungen sowohl bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild.

### 7 DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und der Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG), mit denen bereits Kontakt hinsichtlich des Erwerbs bzw. Bereitstellung der Flächen aufgenommen wurde.

Die Finanzierung des Ausbaus der Bahnhofstraße, 4. BA, ist über GVFG-Mittel, langsamfahrender Verkehr, GFG-Mittel und Investitionspauschale der Gemeinde gesichert.

### 8 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE/NUTZUNG	in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 7.660
Fläche für Maßnahmen	ca. 5.050
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30
<b>GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET</b>	<b>ca. 12.740</b>



# Teil A: Planzeichnung



Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Oktober 2000 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den ..... (Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgenommen werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den ..... (Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung hat die zu den Änderungen und Ergänzungen vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Wustermark, den ..... (Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan ist am ..... bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom ..... erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den ..... (Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Wustermark Jahrgang ..... Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBE- GRENZUNGSLINIE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- ABWASSER (Pumpstation)
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die öffentliche Verkehrsfläche ist einseitig mit Bäumen (Winterlinde, Tilia cordata); Mindeststammumfang 18/20 cm) in einem Abstand von mindestens 13,0 m und höchstens 16,0 m zu bepflanzen.
2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als dichte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste anzulegen. Als Mindestpflanzung ist 1 Baum je angefangene 30 qm (mit einem Stammumfang von mindestens 18/20) und 1 Strauch je angefangene 1,5 qm anzupflanzen.

## PFLANZLISTE

<b>BÄUME:</b>	Spitzahorn
Acer platanoides	Hängebirke
Betula pendula	Gem. Hainbuche
Carpinus betulus	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Vogelkirsche
Prunus avium	
<b>STRÄUCHER:</b>	Haselnuß
Corylus avellana	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus laev. agg.	Gem. Spindelstrauch
Crataegus monogyna	Gemeiner Efeu
Euonymus europaea	Wald-Geißblatt
Hedera helix	Gem. Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Schlehe
Lonicera xylosteum	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Gewöhnl. Brombeere
Rosa canina agg.	Himbeere
Rubus fruticosus	
Rubus idaeus	

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
- VORHANDENE EINZÄUNUNGEN
- VORHANDENE WEGE UND STRASSEN / HÖHENPUNKTE

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)
- VORHANDENE BÖSCHUNGEN

## GESETZE UND VERORDNUNGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 126, 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. I, S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124).
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchGBbg) i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. I, S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 140).

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 126) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal den Bebauungsplan Nr. 13 "Bahnhofstraße, 4. BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

### VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wustermark, den ..... (Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Wustermark, den ..... (Amtdirektor)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den ..... -ÖBVI-

## Gemeinde Elstal

### Bebauungsplan Nr. 13 "Bahnhofstraße, 4.BA"

M 1: 2.000

LANDSCHAFTSPFLANZUNG:

Von der Pflanzliste sind folgende Pflanzenarten vorgesehen:

Baumarten: Winterlinde, Tilia cordata

Sträucher: Haselnuß, Schlehe, Hundsrose, Gewöhnliche Brombeere, Himbeere

**planungsgruppe 4**

Umschreibung für Gemeinden in Regien Ost  
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner  
 Joachim-Friedrich-Str. 37 D-12779 Berlin  
 Tel. 030 46 89 10 Fax 030 46 89 10/2001

BRUNNEN

