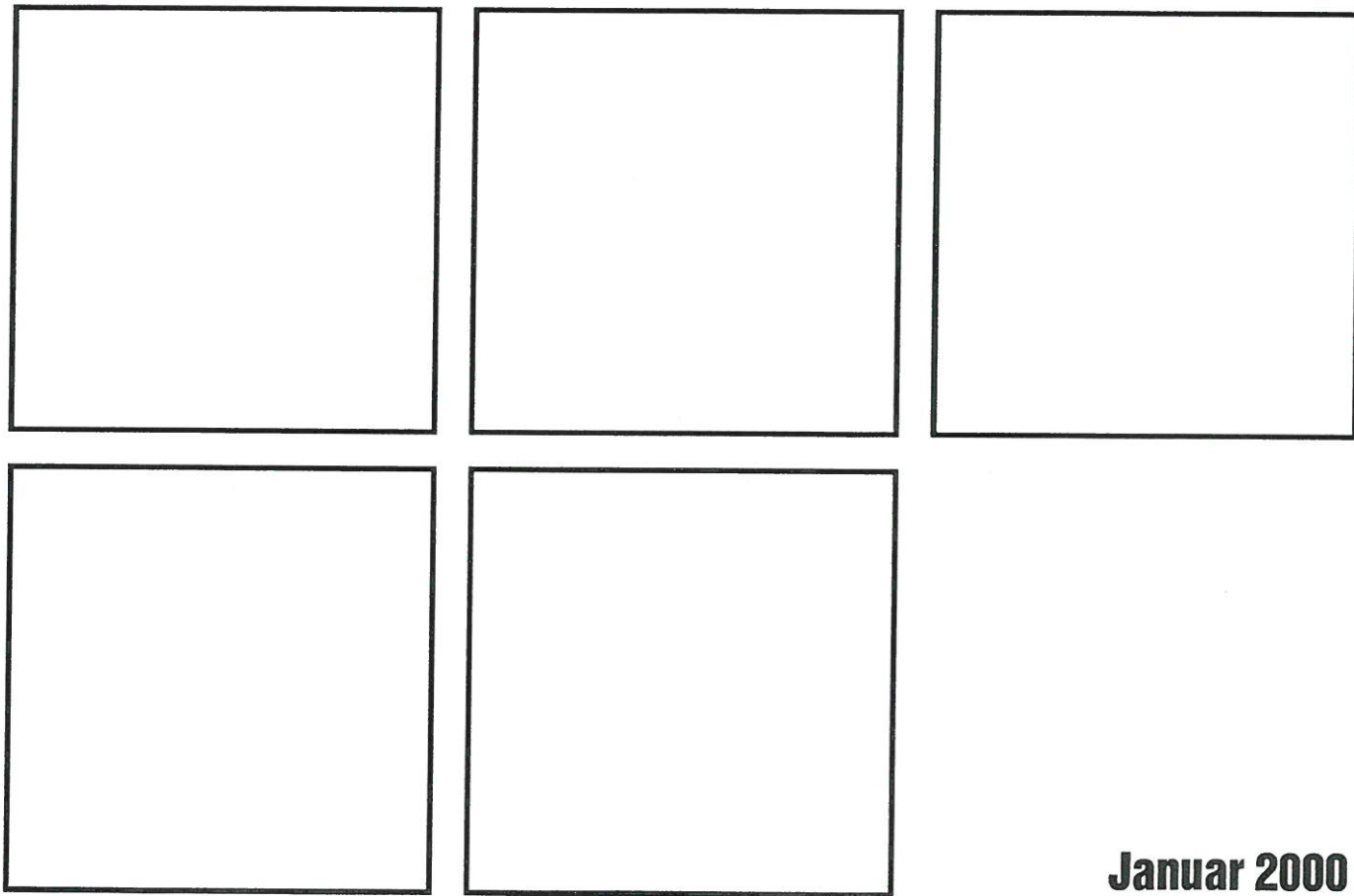


Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 14

“Straße zur Döberitzer Heide”



Januar 2000

Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 14 "Straße zur Döberitzer Heide"



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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

Landschaftsplanung:

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85



Januar 2000

GEMEINDE ELSTAL	GE
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "STRASSE ZUR DÖBERITZER HEIDE"	BP14
BEGRÜNDUNG	0100

INHALT

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 RECHTSGRUNDLAGE	3
2 GELTUNGSBEREICH	3
3 VERANLASSUNG	4
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5 SITUATION	7
5.1 SIEDLUNG	7
5.1.1 Bau-/Bodendenkmale	9
5.2 VERKEHR/ÜBERREGIONALER WANDERWEG	9
5.3 LANDSCHAFT	10
5.3.1 Naturhaushalt	10
5.3.2 Biotop- und Artenschutz	11
5.3.3 Landschaftsbild	12
5.3.4 Erholung und Freizeit	13
5.3.5 Schutzgebiete	14
5.4 ZUSAMMENFASSENDE LANDSCHAFTSBEWERTUNG	17
6 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	18
6.1 KONFLIKTANALYSE	18
6.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	20
6.3 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHS- / ERSATZMASSNAHMEN	23
6.3.1 Minderung	23
6.3.2 Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen	24
6.4 ERSATZMASSNAHMEN	27
6.5 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ALS FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	29
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG	30
7.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	32
7.3 ANPFLANZUNGEN	32
7.4 SONSTIGE HINWEISE	33

8 DURCHFÜHRUNG	33
9 FLÄCHENBILANZ	34

Abbildungen:

Abb.1: Abgrenzung Planungsgebiet	4
Abb.2: Auszug aus dem Luftbild	8
Abb.3: Regelquerschnitt Straße zur Döberitzer Heide	30
Abb.4: Regelquerschnitt Parkplatz	31

Pläne:

Plan 1: Situation	15
Plan 2: Grünordnungsplan	21
Plan 3: Bebauungsplan	35

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) und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I Nr. 22 S.397) 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).

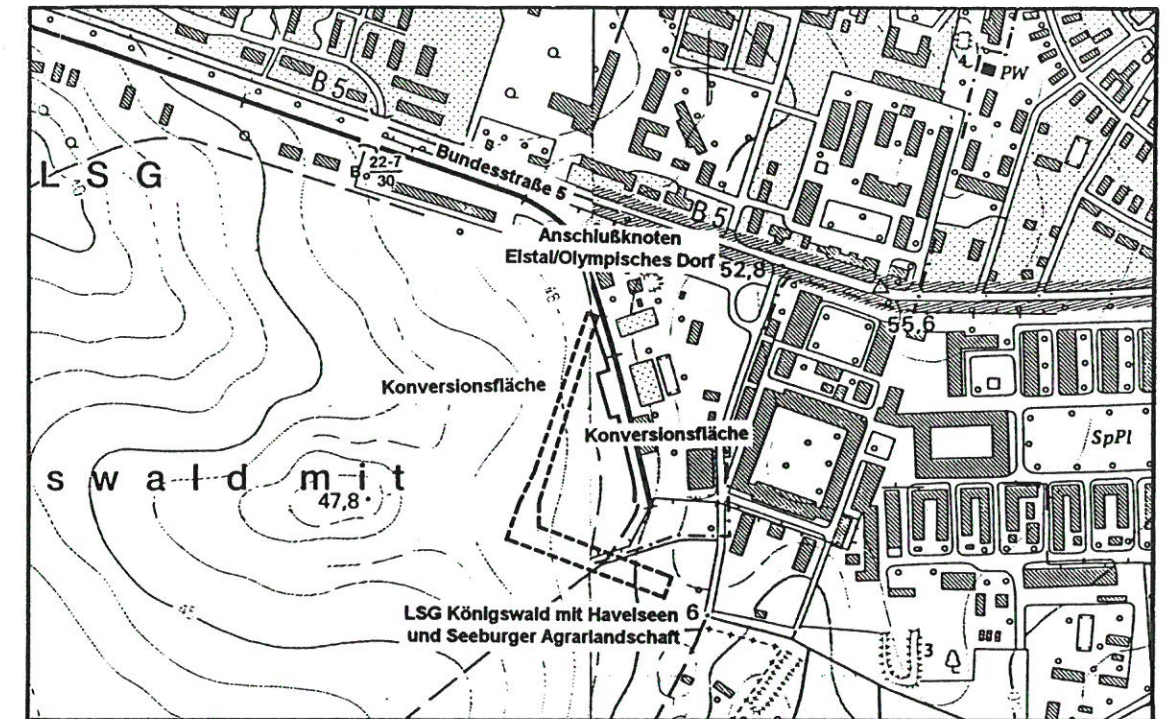
Der auf der Grundlage der §§ 3 ff des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan beinhaltet auch die gemäß § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 1 des dritten Gesetzes vom 26. August 1998 (BGBl. I S. 2481)), notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,03 ha große Teilfläche der Gemeinde Elstal südlich der Bundesstraße 5 (B 5) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den inzwischen fertiggestellten Anschlußknoten Elstal/Olympisches Dorf an die vierspurig ausgebaute B 5 (Baustreckenende gemäß Planfeststellungsbeschluß);
- im Osten durch eine Konversionsfläche (Brachfläche);
- im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 16/2 (tlw.) und 15/2 (tlw.));
- im Westen durch eine Konversionsfläche (Brachfläche).

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 15/2 (tlw.) und 16/2 (tlw.) der Flur 16, Gemarkung Elstal.

3 VERANLASSUNG

Die Gemarkung der Gemeinde Elstal war in der Vergangenheit durch eine intensive militärische Nutzung der GUS-Streitkräfte (ca. 60 % der Fläche) geprägt. Diese Flächen sind Bestandteil eines zusammenhängenden ehemaligen Militärgbietes (einschl. des ehemaligen Truppenübungsplatzes Döberitz), das sich nördlich und südlich entlang der Bundesstraße 5 (B5) von Wustermark über Elstal bis Dallgow-Döberitz erstreckt und seit Abzug der dort stationierten Streitkräfte im Jahr 1992 in die Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden übergegangen ist.

Als eine der ersten Planungen für Teilbereiche der Konversionsflächen in der Gemeinde Elstal wurde ein Rahmenplan (Rahmenkonzept Gewerbegebiet Süd vom 31.01.1994) erarbeitet, in dem erste Ansatzpunkte über Nutzungsmöglichkeiten, Erschließung und landschaftliche Vernetzungen der Konversionsflächen nördlich und südlich der B 5 dargelegt wurden. Diese Planung beinhaltet bereits die Straße zur Döberitzer Heide als südliche Fortsetzung und Anschluß an den Knoten Elstal/Olympisches Dorf.

Mit diesem Rahmenkonzept wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Döberitzer Heide, dessen nordöstlichster Teilbereich sich in der Gemarkung Elstal befindet, wurde nach § 22 BbgNatSchG als Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" gesetzlich unter Schutz gestellt. Teilbereiche dieses Gesamtgebietes sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen, wobei sich das Naturschutzgebiet "Döberitzer Heide" in unmittelbarer Nähe des vorliegenden Planungsgebietes befindet.

Im nordwestlichsten Bereich dieses Naturschutzgebietes und in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet und der Adler-/Löwenkaserne hat sich der Naturschutz-Förderverein "Döberitzer Heide" e.V. mit einem Naturschutzzentrum in ehemals militärisch genutzten baulichen Anlagen niedergelassen. Durch den Naturschutzverein erfolgte eine Beantragung an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland zur Umnutzung ehemals militärisch genutzter Gebäude zum Naturschutzzentrum mit Schafstall, Futterlager, Werkstatt, Maschinenhalle, Wohnung, Ausstellungsraum und Büro. Der inzwischen erteilte positive Baugenehmigungsbescheid wurde u. a. an die Bedingung geknüpft, dass bis zur Fertigstellung der Nachweis eine öffentlich-rechtlich gesicherte Anbindung des Geländes an die Bundesstraße 5 vorhanden sein muß.

Das Naturschutzzentrum entwickelte sich inzwischen zu einem sehenswerten Informationszentrum, in dem ständige Ausstellungen über die Döberitzer Heide stattfinden und verschiedene Exkursionen in die Heide ihren Ausgangspunkt haben.

Um Teilbereiche des Landschafts- und Naturschutzgebietes für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wurde ein erster ca. 14 km langer Wanderweg am Nordrand des Gebietes zwischen Dallgow-Döberitz über Elstal nach Priort fertiggestellt, der am 01.Mai 1999 für Besucher freigegeben wurde. Der Zugang zu diesem überregionalen Wanderweg ist derzeit nur vom Einkaufszentrum Havelpark in Dallgow-Döberitz und über die Straße Am Elsbusch in Priort möglich. Im Bereich Elstal soll ein weiteres "Eingangstor" zur Döberitzer Heide als Zugangsmöglichkeit für die Öffentlichkeit geschaffen werden, die darüber hinaus die Anbindung des Naturschutzzentrums sichert.

Weiterhin wurden im Rahmen des inzwischen abgeschlossenen vierspurigen Ausbau der B 5 die ehemals direkten Zufahrten von der B 5 aus zu den südlich gelegenen Bereichen geschlossen, so dass die zukünftige Anbindung dieser Gebiete an die B 5 nur noch über den neuen Anschlußknoten Elstal/Olympisches Dorf möglich ist.

Die südlich weiterführende Anbindung vom Baustreckenende des Anschlußknotens (gemäß Planfeststellungsbeschluß Ausbau B 5) zum Naturschutzzentrum und zur Adler-/Löwenkaserne erfolgt derzeit über ein un-

geordnetes, unbefestigtes Wegesystem. Eine geregelte Erschließung der Gebiete ist derzeit nicht gewährleistet und soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Anzumerken ist, dass die Schaffung der o.a. Verkehrsanbindung Bestandteil des EU-Projektverbundes "Konversion Döberitzer Heide und Kasernenenumfeld" ist, für die bereits eine Bewilligung der Fördergelder vorliegt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) aufgestellt, da der wirksame Teil-FNP 1 diesen Teilbereich als unbeplante (weiße) Fläche darstellt. Aufgrund der o.a. Gründe ist jedoch die Realisierung des Vorhabens dringend erforderlich und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in diesem Bereich nicht entgegen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im **LEPev** (rechtskräftig seit dem 21.03.1998) ist u.a. die Gemeinde Elstal als "potentieller Siedlungsbereich" gekennzeichnet. Zusätzlich ist die Gemeinde Elstal als Ort mit besonderem Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem großen Umfang an Konversionsflächen nördlich und südlich der Bundesstraße B5. Die Döberitzer Heide ist als Entwicklungsraum Regionalpark dargestellt. Damit sollen sowohl ökologische Ausgleichsräume gesichert, als auch den Erholungsansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Mit Schreiben vom 25.11.1999 wurde im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung zum Planungsvorhaben festgestellt, dass die Planungsabsicht der Gemeinde zur Schaffung einer Verbindungsstraße zur Döberitzer Heide mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und landesplanung vereinbar ist.

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. Die Döberitzer Heide ist als regionale Landschaftseinheit, als Vorbehaltsgebiet für Natur- und Artenschutz und für eine landschaftsbezogene Erholung, als Regionalpark sowie als special protected area (SPA) gemäß EG Richtlinie 79/409/EWG ausgewiesen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan angestrebte planungsrechtliche Sicherung einer Straße zum bereits bestehenden Naturschutzzentrum steht auch regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.

Für die Gemeinde Elstal ist in der **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland** ebenfalls eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung dargestellt. Darüber hinaus sind die Konversionsflächen

der Gemeinde als Handlungsschwerpunkt verzeichnet. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes des Fremdenverkehrsverbandes ist für die Döberitzer Heide zur Förderung des Tourismus unter anderem der Aufbau eines in sich geschlossenen Systems von Wander-, Rad- und Reitwegen vorgesehen.

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 Teilbereich des Bebauungsplangebietes als eine von der Genehmigung ausgenommene (weiße) Fläche dargestellt. Für die südliche Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes ist eine Eingrünung von Siedlungsflächen als Ortsrandgestaltung dargestellt. Weiterhin ist die Trinkwasserschutzone III des Wasserwerkes Radelandberg für den nördlichen Bereich zu beachten.

5 SITUATION

5.1 SIEDLUNG

Die Fläche des Planungsgebietes umfaßt ausschließlich den Flächenanteil, der für den Ausbau der künftigen Erschließungsstraße und für einen Parkplatz benötigt wird.

Als ehemals militärisch genutzter Bereich war der größte Teil des Planungsgebietes sowie dessen Umgebung durch die ehemalige Nutzung als Tanklager, Fahrzeugdepot, Stallanlagen und ein Heizhaus geprägt. Es existierte hier auch ein Gleisanschluß. Die gesamten Anlagen befanden sich in einem sehr schlechten Zustand und wurden Mitte der 90er Jahre abgerissen. Die Flächen wurden durch den Eigentümer komplett beräumt und liegen seit dieser Zeit brach.

Dieser intensiv genutzte Bereich war ehemals durch eine Mauer umgeben, die das Gelände zur Umgebung abgrenzte. Im Zuge der Beräumung der Flächen wurde auch die Mauer abgerissen und entfernt. Südlich der Mauer befand sich eine Betonweg, der heute noch teilweise erhalten ist. Im westlichen Teil ist er jedoch mit Bauschutt und Betonteile überlagert. Dieser Teil quert den südwestlichen Teil des Planungsgebietes.

Im Süden des Betonweges erstreckten sich großflächige Bereiche extensiver Nutzung, die in die Bereiche des ehemaligen Truppenübungsplatzes sowie des Flugfeldes Priort übergingen und auch heute noch den gleichen Zustand aufweisen.

haben. Hier sind nur in kleinen Teilbereichen Störungen und ruderales Einflüsse durch Aufschüttungen sowie Ablagerungen von Boden, Bauschutt u.ä. zu erkennen.

Das Umfeld des Planungsgebietes

Im Osten (in ca. 200 m Entfernung) befindet sich der zusammenhängende Gebäudekomplex der ehemaligen Adler-/Löwenkaserne, der teilweise noch durch eine Mauer oder Einzäunungen umgeben ist. Dieser Bereich unterliegt derzeit noch keiner Nachnutzung.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" direkt an das Planungsgebiet an. Der Kern dieses Landschaftsschutzgebietes ist als Naturschutzgebiet "Döberitzer Heide" ausgewiesen, an dessen nordöstlichen Randbereich sich das Naturschutzzentrum befindet. Das Naturschutzzentrum ist ca. 600 m vom südöstlichen Teil des Planungsgebietes entfernt.

Im Nordwesten grenzen die beplanten Flächen des Gewerbegebietes Süd (Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd" der Gemeinde Elstal) an. Ein Baubeginn für dieses Gewerbegebiet ist noch nicht erfolgt.

Abb. 2: Auszug aus dem Luftbild (Stand 03/97; M ca. 1:10.000)



5.1.1 Bau-/Bodendenkmale

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

5.2 VERKEHR/ÜBERREGIONALER WANDERWEG

An die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes, die gleichzeitig das Baustreckenende des Anschlußknotens gemäß Planfeststellungsbeschluß Ausbau B 5 darstellt, grenzt direkt der bereits fertiggestellte Anschlußknoten Elstal/Olympisches Dorf an. Nördlich führt die neue Straßenanbindung über die B 5 hinweg in den Bereich Radelandberg (Bebauungsplan Nr. 12 "Radelandberg Nord" der Gemeinde Elstal), die die nördliche Fortsetzung einer ebenfalls neuen Straßenanbindung zwischen B 5 und der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal darstellt.

Im Westen, gegenüber der Zufahrt zur B 5 in Richtung Berlin, ist der Anschluß an das Gewerbegebiet Süd geplant. Durch dieses Gebiet ist auch eine Fuß- und Radwegeanbindung vorgesehen, die an die vorhandene Unterführung der B 5 anschließt und somit eine weitere Verbindung zu den Siedlungsbereichen von Elstal nördlich der B 5 darstellt.

Die Erreichbarkeit des Naturschutzzentrums Döberitzer Heide ist derzeit nur über einen ungeordneten und unbefestigten Weg, der in südöstliche Richtung mit Anschluß an den überregionalen Wanderweg führt, möglich. Durch den Naturschutzverein erfolgte eine Absicherung am Baustreckenende, in dem dort eine Einzäunung und ein Tor errichtet wurde.

Der überregionale Wanderweg zwischen Dallgow-Döberitz und Priort führt über den östliche Teilbereich des noch vorhandenen Betonweges. Dieser Weg verläuft nördlich angrenzend an den südöstlichen Teil des Planungsgebietes und quert im mittleren, südlichen Teil den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Plan 1: Situation). Da die umgebenden Flächen noch nicht durch den Munitionsbergungsdienst untersucht und freigegeben worden sind, ist der Wanderweg beidseitig durch Zäune begrenzt.

Anzumerken ist, dass nach Vorlage des amtlichen Vermessungsplanes für diesen Bereich festgestellt wurde, dass der Bereich des Wanderweges, der jetzt auf der vorhandenen Betonfläche geführt wird, sich auf privatem Grundstücksgelände befindet. Dies trifft auch für die derzeit genutzte Wegführung vom Baustreckenende B 5 des Anschlußknotens Elstal/Olympisches Dorf in Richtung Naturschutzzentrum zu, die über das Flurstück 16/2 verläuft.

Durch die vorliegende Planung soll nun die geordnete Erschließung des Naturschutzzentrums als weiteres "Eingangstor" zur Döberitzer Heide einschließlich die Schaffung eines Angebotes an Parkplätzen für Besucher des Zentrums und Spaziergänger rechtlich gesichert werden.

5.3 LANDSCHAFT

5.3.1 Naturhaushalt

- **Naturraum / Geologie / Boden**

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Grobeinheit 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. Sand und Kies der Stauchmoräne bilden das Ausgangsmaterial der überwiegend durch Sand geprägten Böden.

- **Relief**

Das Relief im Planungsgebiet ist relativ eben. Der tiefste Punkt liegt mit 47,4 m üNN im Südwesten, der höchste mit 50,5 m üNN im Südosten. Nach Norden steigt das Gelände auf 48,9 m üNN an.

- **Vorbelastung**

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Planungsgebietes (als Fahrzeugdepot, Tanklager etc.) sind die Bodenstrukturen überwiegend sehr stark belastet. Dies geht auf den ehemals sehr hohen Versiegelungsgrad (Gebäude, Betonplattenbeläge) bzw. die starke Verdichtung der Böden zurück. Die Befestigungen wurden im Zuge der Abrißarbeiten entfernt, eine Regeneration der Böden erfolgte jedoch noch nicht. Trotz des derzeit relativ geringen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich ist von starken Vorbelastungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

- **Wasser / Grundwasser**

Oberflächengewässer sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10m; das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt¹.

¹ laut hydrogeologischer Kartengrundlage

• Klima / Lufthygiene

Das Klima im Planungsgebiet wird, wie das der gesamten Elstaler Gemar-
kung, vor allem durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen mari-
tinen und kontinentalen Klimagebieten bestimmt. Die vorherrschende
Windrichtung ist West und Südwest.

Das Planungsgebiet selbst (sowie die Umgebung) ist seit dem Abriß der
Gebäude und Nebenanlagen durch seine überwiegend unversiegelten Böden
z.T. als Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet sowie auch als klima-
tische Austauschbahn zu den nördlich der B 5 gelegenen Wohngebieten
wirksam. Die großflächig nur gering mit Vegetation bestandenen Flächen
sind einer starken Winderosion ausgesetzt.

Lufthygienische Belastungen sowie Lärmbeträchtigungen gehen von der
nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden B 5 aus.

5.3.2 Biotop- und Artenschutz

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

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist als ruderaler Pionierflur
(Biotoptyp Nr. 10123²) zu bezeichnen. Es handelt sich hier um die Be-
reiche, die dem früheren Fahrzeugdepot und Tanklager zuzuordnen sind
und die vor einigen Jahren beräumt wurden. Die Artenzusammensetzung
zeigt einerseits den ruderalen Charakter der Flächen auf, das durch
das verbreitete Vorkommen stickstoffliebender Arten³ sowie die
aufkommenden Robinienbestände bestätigt wird. Gleichzeitig sind jedoch
auch Arten der mageren, trockenen Sandstandorte anzutreffen, die in
den angrenzenden Flächen großflächige Bestände ausbilden.

Der südliche Teil des Planungsgebietes wird durch den Biotoptyp „Gras-
nelkenfur und subkontinentale Schafschwingelrasen“ (Biotoptyp Nr.
051212) bestimmt. Dieser Biotoptyp erstreckt sich großflächig auch in
die südlich angrenzenden Flächen und beinhaltet neben den typischen
Charakterarten dieses Biotyps auch einige Arten, die auf ruderalen
Einflüsse schließen lassen⁴.

² Biotoptyp entsprechend der „Liste der Biotypen Brandenburgs“, Kartieranleitung,
Landesumweltamt Brandenburg, 1995;

³ z.B. *Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgare*, *Senecio vulgaris*, *Taraxacum offici-
nale*, *Reseda lutea*, *Achillea millefolium* usw.

⁴ Artenauswahl: z.B. *Festuca ovina*, *Artemisia campestris*, *Artemisia vulgaris*, *Rumex
acetosella*, *Hieracium pilosella*, *Cerastium arvense*, *Hypericum perforatum*, *Poten-
tilla argentea*, *Verbascum thapsus*, *Echium vulgare*, *Centaurea scabiosa*, *Trifolium
arvense*, *Achillea millefolium*, *Armeria elongata*, *Corynephorus conescens* usw.

Der bezeichnete Biotoptyp der „Grasnelkenfluren und subkontinentalen Schafschwingelrasen“ ist ein Untertyp der Sandtrockenrasen, die gemäß § 32 BbgNatSchG als gesetzlich geschützte Biotoptypen im Land Brandenburg zu kartieren sind. Bei diesen Sandtrockenrasen handelt es sich meist um ungedüngte, lückige Grasfluren, die auf trockenen Sandböden zu finden sind. Entstanden sind sie durch meist intensive anthropogene Beeinflussung (hier Nutzung als Truppenübungsplatz), stellen aber einen für die Bundesrepublik Deutschland sehr seltenen, sehr wertvollen Biotoptyp dar. Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, die aufgrund ihrer besonderen Anpassung an die extremen Standortbedingungen der Sandtrockenrasen und dem sehr seltenen Vorkommen dieser Standorte häufig als gefährdete Arten gelten und in ihrem Bestand als bedroht einzustufen sind.

In den südlich angrenzenden Bereichen des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes setzen sich diese Sandtrockenrasen großflächig fort. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Biotoptypen gehört unter anderem zu den Schutzzielen des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes. Dem südlichen Teil des Geltungsbereiches kommt aus Sicht des Schutzzgutes Biotop- und Artenschutz eine besondere Bedeutung zu.

Als weitere Biotoptypen sind die befestigten Flächen der Betonwege zu nennen, die jedoch nur einen sehr geringen Anteil des Planungsgebietes ausmachen. Diesen Flächen kommt aus Sicht des Schutzzgutes Biotop- und Artenschutz nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung zu, da sie aufgrund der flächendeckenden Versiegelung nur in sehr geringem Umfang als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung stehen.

Neben den aufkommenden Gehölzen (Robinienbestände, max. 2 m Höhe) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Flächen des Planungsgebietes sowie die angrenzenden Flächen nahezu gehölzfrei. Lediglich 4 Bäume stehen im nordöstlichen Randbereich, jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Es handelt sich um drei Pappeln sowie eine Birke, die jedoch als relativ junge Bestände zu beschreiben sind (max. 10-15 Jahre).

5.3.3 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet sowie die umgebenden Flächen stellen ein ausgeräumtes und ungeordnetes Gebiet dar. Anhand der Freiflächenstrukturen sind teilweise noch Spuren der ehemaligen Nutzungen erkennbar, die sich in den angrenzenden Flächen fortsetzen.

Durch den Abriß der das ehemalige Tanklager umgebenden Mauer wurden Blickbeziehungen von der Bundesstraße 5 aus zur südlich angrenzenden Döberitzer Heide ermöglicht. Die Erlebbarkeit dieses offenen, charak-

GEMEINDE ELSTAL	GE
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "STRASSE ZUR DÖBERITZER HEIDE"	BP14
BEGRÜNDUNG	0100

teristischen Landschaftsraumes wurde so erstmals nach Jahrzehnten möglich.

Das Planungsgebiet selbst ist zur Umgebung nicht abgegrenzt und geht ohne erkennbare Markierungen in die angrenzenden Flächen über.

Der vorhandene Baumbestand stellt den einzigen Markierungspunkt in der Landschaft dar, ist aber aufgrund des geringen Alters der Bäume nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

5.3.4 Erholung und Freizeit

Die Flächen der Döberitzer Heide sollen langfristig als überregionales Gebiet für eine extensive, naturnahe Erholung erschlossen werden. Als erster Schritt wurde im Frühjahr 1999 ein Wanderweg von Dallgow-Döberitz nach Priort angelegt, der seit dem 01.05.99 der Öffentlichkeit zugänglich ist. Daran anschließend sollen weitere Wegeverbindungen geschaffen und zu einem attraktiven Wanderwegenetz ausgebaut werden. Den Flächen der Döberitzer Heide kommt somit zukünftig eine große Bedeutung als Erholungsgebiet für Elstaler Bürger sowie auch für sonstige Erholungssuchende zu.

Derzeit sind die Siedlungsgebiete Elstals nicht an die den Ort umgebenden Landschaftsräume angebunden. Dies gilt sowohl für die im Norden der Siedlungsflächen angrenzenden Niederungsgebiete des Dyrotzer Luches als auch für die südlich anschließende Döberitzer Heide.

Die ehemals militärisch genutzten Flächen nördlich und südlich der B5 (z.B. Wohnsiedlungen Kiefernriedung und Radelandberg; Gewerbegebiet Süd) stellen derzeit noch unzugängliche Bereiche dar. Wegeverbindungen von den Siedlungsgebieten Elstals in Richtung Döberitzer Heide sowie eine Anbindung an den überregionalen Wanderweg von Dallgow-Döberitz nach Priort sind nicht vorhanden. Dieses extensiv nutzbare Erholungsgebiet ist von den Siedlungsgebieten der Gemeinde Elstal aus derzeit somit nicht erschlossen.

Der Anschlußknoten Elstal/Olympisches Dorf weist zwar in seinem derzeitigen Ausbau eine Verlängerungsmöglichkeit nach Süden und damit zur Döberitzer Heide auf, die Weiterführung dieser Straße erfolgt derzeit aber über unbefestigte, ungeordnete Wege, die darüber hinaus auch in einem sehr schlechten Zustand sind. Parkplätze sowie Hinweistafeln über Anbindungen zum vorhandenen Wanderweg existieren nicht. Die Flächen sind durch Tore gesichert, die werktags am frühen Nachmittag sowie am Wochenende geschlossen werden. Die Döberitzer Heide ist somit auch von der B5 aus nicht als Erholungsfläche erschlossen.

Zukünftig sollen die Konversionsflächen (z.B. Kiefern-siedlung, Radelandberg, Gewerbegebiet Süd) wieder in die Siedlungsentwicklung einbezogen und die von ihnen ausgehende Barrierewirkung abgebaut werden. Das geplante Wegesystem der Kiefern-siedlung (B-Plan Nr. 12, Gemeinde Elstal) nimmt ehemalige Wegeverbindungen wieder auf und stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung zu der vorhandenen Unterführung der B5 her.

Innerhalb des südlich angrenzenden Gewerbegebietes Süd (B-Plan Nr. 2, Gemeinde Elstal) ist die Weiterführung dieses Fuß- und Radweges bereits planungsrechtlich gesichert. Die Voraussetzungen für die Anbindung der Siedlungsgebiete Elstals an die als Erholungsgebiet nutzbaren Flächen der Döberitzer Heide sind somit gegeben. Gleichzeitig schafft die Lage des Knotenpunktes der B5 die Möglichkeit der Anfahrt zur Döberitzer Heide mit dem Auto oder dem Bus.

5.3.5 Schutzgebiete

NATURDENKMALE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmale vorhanden.

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

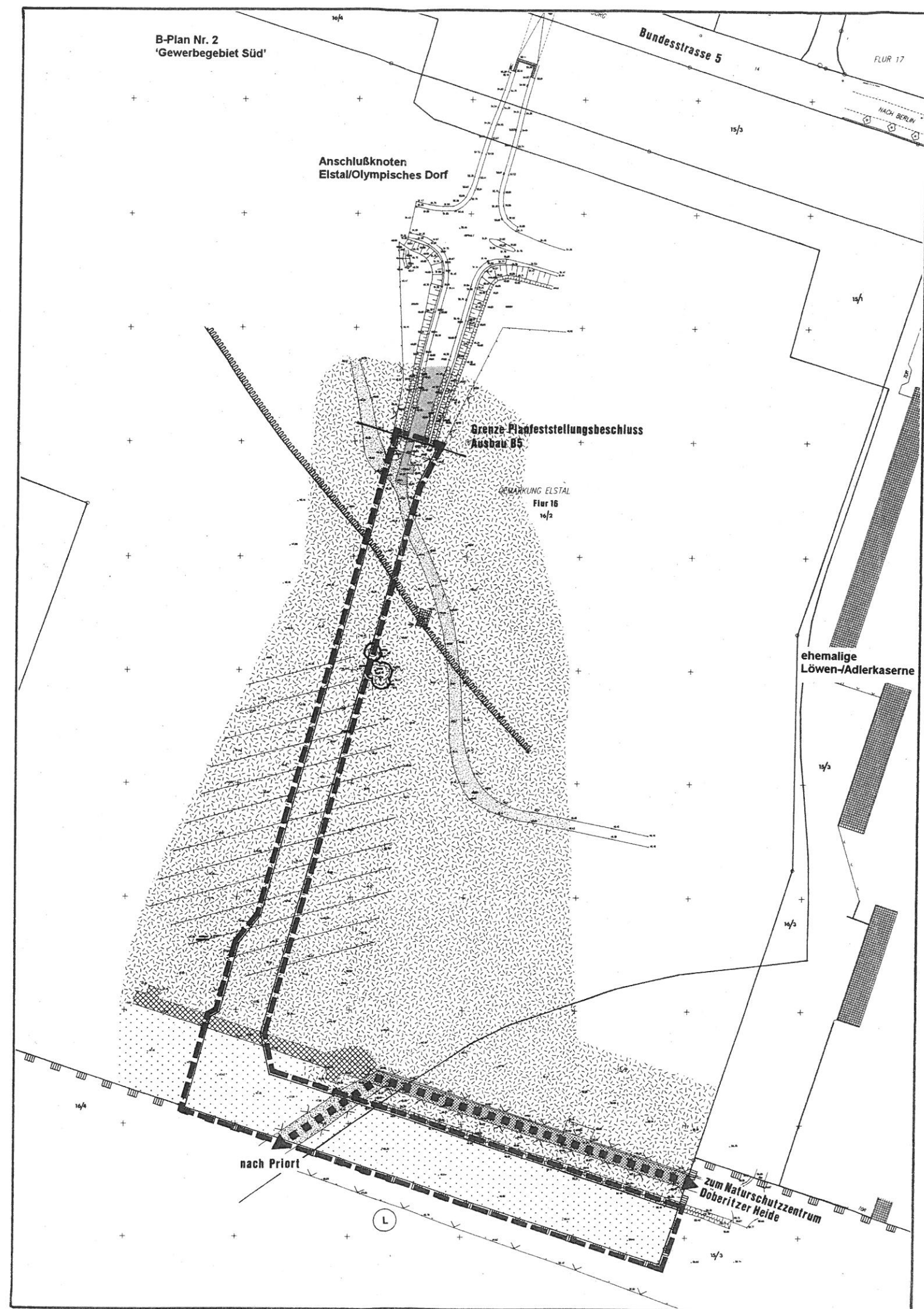
Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an. Das LSG erstreckt sich großflächig in Richtung Süden und umfasst in seiner Kernzone das Naturschutzgebiet "Döberitzer Heide".

GESCHÜTZTE BIOTOPE GEMÄSS § 32 BbgNatSchG

Im südlichen Planungsgebiet befinden sich Grasnelkenfluren und subkontinentaler Schafschwingelrasen, die gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt sind.



-  Geltungsbereichsgrenze
-  überregionaler Wanderweg
-  Beton/Asphalt
-  Pflaster/Schotter
-  Bauschuttablagerungen
-  Zäune
-  Ruderalfläche
-  Trockenrasen
geschütztes Biotop gemäß §32 (1) Nr. 3 BbgNatSchG
-  Robinienaufwuchs
-  Einzelbäume
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Trinkwasserschutzzone III

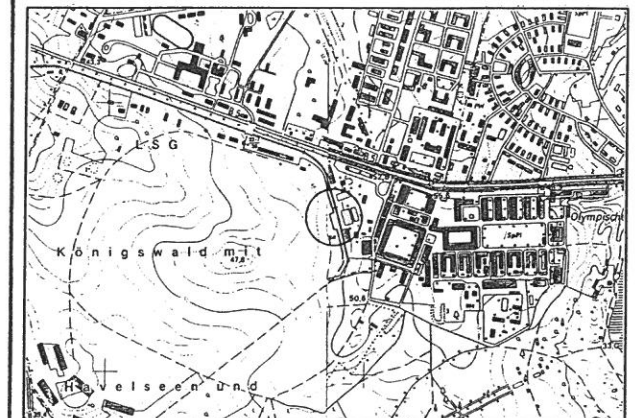
Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 14

'Straße zur Döberitzer Heide'

Situation

M. 1: 2.000



Landschaftsplanung:

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 30 30
Telefax (0 30) 3 96 13 85

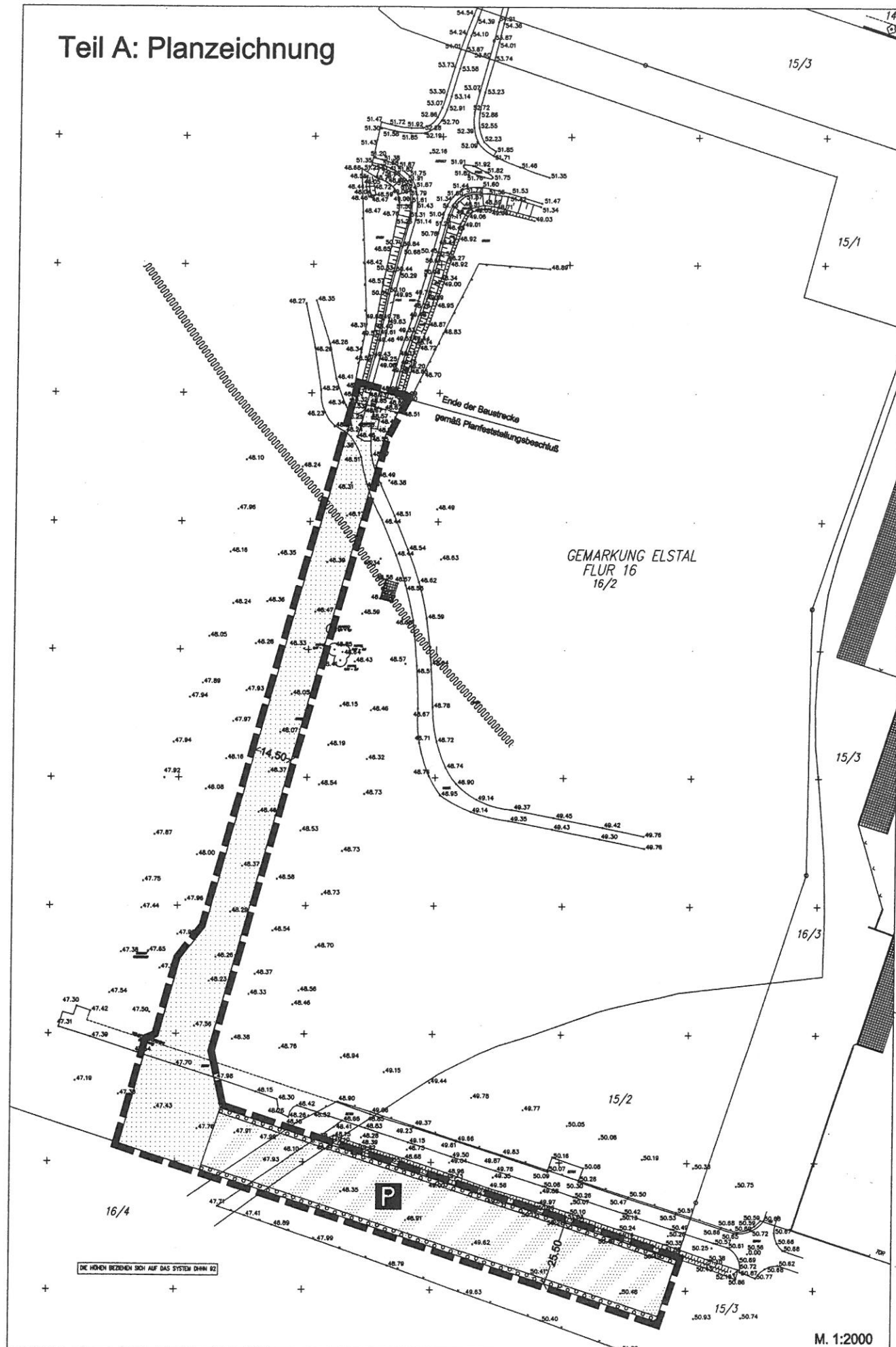
planungsgruppe 4



Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 09/99



Teil A: Planzeichnung



M. 1:2000

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 STRASSEN- GRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECK- BESTIMMUNG:

PARKPLATZ

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die öffentliche Verkehrsfläche ist beidseitig mit Quercus petraea (Traubeneiche; Mindeststammumfang 18/20 cm) in einem Abstand von mindestens 15,0 m und höchstens 18,0 m zu bepflanzen.
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Geltungsbereich zu versickern.
- Die Stellplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind durch Pflanzinseln zu gliedern (Mindestbreite der Pflanzinsel 2,50 m) und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze sind mindestens ein Baum (Quercus petraea - Traubeneiche; Mindeststammumfang 18/20 cm) und mindestens 5 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Sträuchern (je 1 m² Pflanzfläche mindestens 1 Strauch) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste

Sträucher: (Mindestgröße 80 cm Höhe, 2x verpflanzt)	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Färber-Ginster
Genista tinctoria	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa corymbifera	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Fitz-Rose
Rosa tomentosa	Kratzbeere
Rubus caesius	Gewöhnliche Brombeere
Rubus fruticosus	Echte Himbeere
Rubus idaeus	Salweide
Salix caprea	Nordische Eberesche
Sorbus aucuparia	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Besenginster
Sorbus aucuparia	

- Die Befestigung der Stellplätze ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE EINZÄUNUNGEN

VORHANDENE WEGE UND STRASSEN / HÖHENPUNKTE

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

HINWEISE

1. LAGEPLAN:
Der dem Baubautrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffen. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

2. ANTRAG AUF MUNITIONSFREIGABE
Das Planungsgebiet wird insgesamt oder teilweise als kampfmittebelastet eingeschätzt. Nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben Einzelanträge auf Munitionsfreigabe beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen.

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 (Planzeichenverordnung 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. 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. S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140).

PRÄMBEL

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 § 59 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. Bsp. I Nr. 12 S. 126) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal den Bebauungsplan Nr. 14 "Straße zur Döberlitzer Heide" 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.

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

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

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den
- ÖbVI -

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 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.

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

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

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

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

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

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.

Wustemark, den
(Vorsitzender der Gemeindevertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Maßgaben/Auflagen vom erteilt. Den Maßgaben/Auflagen wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung am beigetreten. Mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom wurde die Erfüllung der Maßgaben/Auflagen bestätigt.

Wustemark, den
(Amtsdirektor)

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

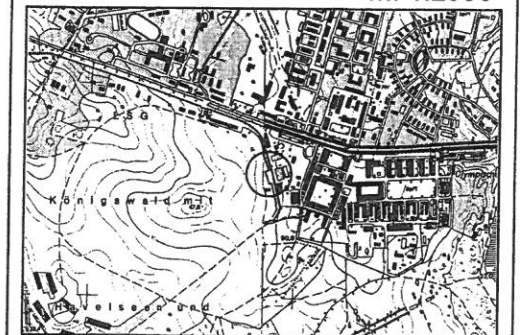
Wustemark, den
(Amtsdirektor)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 Wustemark 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wustemark, den
(Amtsdirektor)

Gemeinde Elstal Bebauungsplan Nr. 14 'Straße zur Döberlitzer Heide'

M. 1:2000



Verstärkung
Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin
Bredowstraße 3
10851 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 28 36
Telefax (0 30) 3 96 13 85

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 ... 01/2000



GEMEINDE ELSTAL	GE
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "STRASSE ZUR DÖBERITZER HEIDE"	BP14
BEGRÜNDUNG	0100

5.4 ZUSAMMENFASSENDE LANDSCHAFTSBEWERTUNG

Das Gelände des Planungsgebietes ist durch die ehemalige militärische Nutzung geprägt und durch starke Vorbelastungen gestört.

Dies bezieht sich insbesondere auf die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Grundwasser. Hier sind vor allem die starken Beeinträchtigungen der Böden zu nennen, die auf Verdichtungen durch ehemalige Bebauung, großflächige Versiegelung sowie das Befahren mit schweren Militärfahrzeugen zurückgeht. Dies betrifft ca. 50% der Flächen des Planungsgebietes.

Die Bedeutung der Flächen bezogen auf den Biotop- und Artenschutz ist heute für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches als eingeschränkt zu bezeichnen. Die Versiegelung großer Flächenanteile des Planungsgebietes in der Vergangenheit wurde zwar inzwischen beseitigt, eine Regeneration hat jedoch noch nicht stattgefunden. So weisen derzeit große Teile der Flächen nur einen geringen Pflanzenbewuchs und stark gestörte Bodenstrukturen auf. Die Artenzusammensetzung ist in diesen Bereichen überwiegend durch ruderale Arten geprägt.

Besondere Bedeutung kommt dem südlichen Teil des Planungsgebietes zu, der als Sandtrockenrasen entwickelt ist und unter gesetzlichen Biotopschutz (gemäß § 32 BbgNatSchG) steht. Mit Ausnahme einzelner kleinflächiger Störungen (Erd- bzw. Bauschuttablagerungen, Müll) ist die betroffene Fläche durch die Charakterarten der „Grasnelkenfluren und subkontinentalen Schafschwingelrasen“ bestimmt, die teilweise durch ruderale Arten ergänzt werden. Im Zuge der weiteren Planung ist die besondere Bedeutung dieser Fläche für den Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung kommt dem Planungsgebiet als Eingangsbereich der Döberitzer Heide zu. Dieser Gesichtspunkt stellt den Anlaß für die vorliegende Planung dar. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten Zuwegung zu den Flächen der Döberitzer Heide sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Autofahrer sowie den ÖPNV. Darüber hinaus ist die Erschließung des Naturschutzzentrums über öffentliche Straßen sicherzustellen. Die vorliegende Planung dient damit einer Förderung der Erholungspotentiale der Landschaft.

6 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

6.1 KONFLIKTANALYSE

Der geplante Verlauf der „Straße zur Döberitzer Heide“ bindet an den vorhandenen Knotenpunkt der B 5 mit der zukünftigen Erschließung des Ortes Elstal sowie des ehemaligen Olympischen Dorfes an.

Über den südlichen Teil dieser Straße soll künftig die Erschließung des „Gewerbegebietes Süd“ sowie des Bereiches der Adler- und Löwenkaserne sichergestellt werden. Der Verlauf der geplanten Straße übernimmt somit langfristig zahlreiche Erschließungsfunktionen für die im Bereich der Konversionsflächen⁵ südlich der B5 vorgesehenen Baugebiete.

Der gewählte Verlauf der Straße zur Döberitzer Heide ist aus den o.g. verkehrstechnischen Gesichtspunkten sinnvoll und bietet die Möglichkeit einer Doppelnutzung. Die spätere Flächengliederung im Umfeld der Straße wird weitgehend offen gehalten und bietet variable Lösungsmöglichkeiten im Zuge der Konkretisierung der Planungen zur Nachnutzung der betroffenen Flächen (insbesondere Adler- und Löwenkaserne).

Gleichzeitig wird kurzfristig eine öffentliche Erschließung des Naturschutzzentrums in der Döberitzer Heide sichergestellt und es werden geordnete Parkmöglichkeiten für Besucher der Döberitzer Heide geschaffen. Die derzeitige ungeordnete Erschließung über Privatgelände kann so kurzfristig ersetzt werden.

Aus Sicht von Natur und Landschaft ergeben sich jedoch Konflikte, die sich insbesondere aus der geplanten Überbauung der Sandtrockenrasen-Bestände im Süden des Geltungsbereiches ergeben.

Darüber hinaus hat die vorgesehene Versiegelung des derzeit als Freifläche wirksamen Planungsgebietes folgende Auswirkungen:

- Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt
- geringe Eingriffe in das Lokalklima
- Verlust von Vegetationsstrukturen (unterschiedlicher Wertigkeit)
- Veränderungen des Landschaftsbildes

⁵ Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Elstal, 01/1994

Es werden sowohl erhebliche als auch nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sollen durch die dargestellten Maßnahmen weitestgehend vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen werden.

• **Eingriffe in Sandtrockenrasen-Bestände (geschützter Biotop gemäß §32 BbgNatSchG)**

Als Zielvorgaben zur Realisierung der Straße zur Döberitzer Heide gelten folgende Grundsätze:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf ein Minimum;
- Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität bei der späteren Nachnutzung der ehemaligen Konversionsflächen südlich der B5;
- Platzierung des öffentlichen Parkplatzes in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen überregionalen Wanderweg und dem Naturschutzzentrum;
- Einbindung der Verkehrsflächen in die Umgebung;
- Schaffung eines attraktiven „Eingangstores“ zur Döberitzer Heide.

Um diesen Zielen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen, wurde der Verlauf in der vorliegenden Form gewählt und die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechend festgelegt.

Durch den in der Planung vorgesehenen Standort des öffentlichen Parkplatzes wird die Überbauung der Sandtrockenrasen-Bestände im südlichen Teil des Geltungsbereiches notwendig. Damit werden Eingriffe in einen gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop vorbereitet.

Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (hier insbesondere Freizeit und Erholung), die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs sowie die privaten Belange des Grundstückseigentümers wurden hier als höherwertig gegenüber den Belangen des Biotop- und Artenschutzes bewertet, da ein alternativer Standort für den geplanten Parkplatz mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zur Verfügung steht.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden und Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird daher aufgrund der hier überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG von den Verboten des § 32 BbgNatSchG beantragt.

• **Neuversiegelung derzeit unversiegelter Böden**

Durch den Bau der Verkehrsflächen wird für nahezu den gesamten Geltungsbereich eine vollständige Versiegelung bzw. eine Teilversiegelung

durch den Straßenaufbau bzw. Unterbau vorgenommen und so erheblich in den Bodenhaushalt eingegriffen.

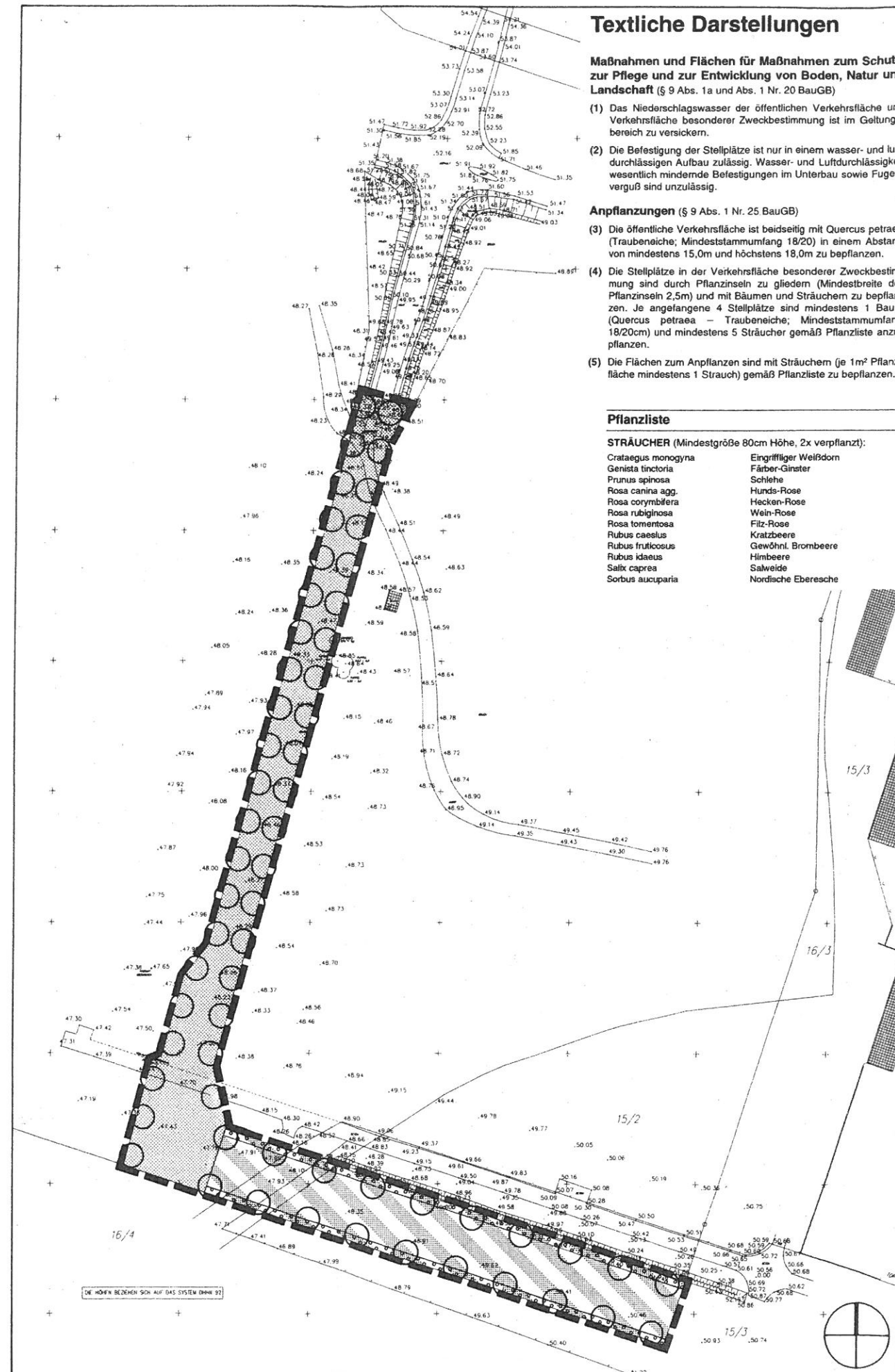
Die beanspruchte Fläche entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereiches und umfasst ca. 1,03 ha. Die Intention der Abgrenzung dieses Geltungsbereiches war, aufgrund der Dringlichkeit der Sicherstellung der Erschließung nur den Verlauf der Verkehrsflächen zu erfassen und zu sichern. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches, ein vollständiger Nachweis der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch in diesem Fall nicht möglich.

6.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Die notwendige Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Naturschutzzentrums soll aus landschaftsplanerischer Sicht so erfolgen, dass eine attraktive Verbindung auch für Fußgänger und Radfahrer gesichert wird. In der Achse der Erschließungsstraße wird der Eingangsbereich zur Döberitzer Heide als „Tor“ gestaltet, die notwendige Wendeanlage am Endpunkt der Straße wird gleichzeitig als Platzbereich gestaltet. Vorgesehen ist hier die Aufstellung des Löwen, des Wahrzeichens der ehemaligen Löwen-Kaserne.

Die Gestaltung des Straßenquerschnittes beinhaltet neben den befestigten Wege- und Straßenflächen die Bepflanzung als Allee sowie die notwendigen Flächen für die Anlage von Versickerungsmulden, in denen das im Straßenraum anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert werden kann. Um einen Schadstoffeintrag in den Boden bzw. das Grundwasser zu vermeiden, wird die Versickerung über die belebte Bodenschicht vorgesehen.

Die Parkplatzflächen sind durch eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und durch eine zusätzliche Bepflanzung in die umgebende Landschaft einzupassen. Langfristig stellt dieser Parkplatz die südliche Grenze der Bebauung zur Döberitzer Heide dar und ist somit als Ortsrand zu entwickeln.



- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: PARKPLATZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 14

'Straße zur Döberitzer Heide'

Grünordnungsplan M. 1: 2.000



Landschaftsplanung: Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin
Brodowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 6809/99.....



6.3 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHS- / ERSATZMASSNAHMEN

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich sowie ggf. die notwendigen Ersatzmaßnahmen bei Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den 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 wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt und die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes erreicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr.14 "Straße zur Döberitzer Heide" vorbereitete Umnutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestaltung und Nutzung von Flächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- 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.

6.3.1 Minderung

Da der Geltungsbereich des Grünordnungs- und Bebauungsplanes ausschließlich die Flächen beinhaltet, die für den Bau der Straße inklusive Nebenanlagen (Versickerungsmulden, Pflanzstreifen für Alleeebäume) notwendig sind, ist eine Vermeidung von Eingriffen im Geltungsbereich nicht möglich. Die Wahl der Trasse erfolgte jedoch in direkter Verlängerung des bestehenden Anschlußknotens an die B5 und führt

direkt zum geplanten „Eingangstor“ des Döberitzer Heide. Die Versiegelung wurde so auf ein Mindestmaß reduziert.

Die dargestellte Versickerung der im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches dient der Minderung der Eingriffe in den Boden- und vor allem den Grundwasserhaushalt. Mit der vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort kann eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasserhaushalt hergestellt werden.

Ähnliches gilt für die Darstellung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung der Stellplätze. Für diese Bereiche ist somit nur eine Teilversiegelung zulässig; die Eingriffe in den Bodenhaushalt werden so minimiert.

6.3.2 Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

- **Naturhaushalt / Landschaftsbild**

Die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken zwar eine Reduzierung der Eingriffe in den Boden- sowie den Grundwasserhaushalt. Dennoch verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Es handelt sich hier vor allem um die Eingriffe durch die Versiegelung von ca. 3.900 m² (Straßenverkehrsfläche abzüglich der Flächen der beidseitigen Versickerungsmulden) sowie die Teilversiegelung von ca. 2.900 m² (Parkplatzfläche abzüglich der Flächen der beidseitigen Versickerungsmulden, Rasen- sowie der Pflanzstreifen jeweils nördlich und südlich des Parkplatzes). Insgesamt ist demnach von Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch Versiegelung in ca. 6.800 m² Fläche auszugehen.

Besonders betroffen ist das Schutzgut Boden, wobei die starken Vorbelastungen der Böden im nördlichen Teil des Planungsgebietes berücksichtigt werden müssen (ca. 3.900 m² Fläche).

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

Aufgrund des räumlich sehr beschränkten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße zur Döberitzer Heide“ können diese Eingriffe in die

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

Die innerhalb des Planungsgebietes ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen zielen auf einen qualitativen Ausgleich der Eingriffe hin. Es werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgeschlagen, die sowohl zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen (Durchwurzelung, Lockerung, Belüftung usw. 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.

Für das Schutzgut Boden kann die Anpflanzung von Alleeebäumen zwar eine Aufwertung der betroffenen Flächen bewirken (Wurzelbereich der Bäume und Sträucher). Den Eingriffsflächen von ca. 6.800m² stehen jedoch nur ca. 3.500m² Pflanzflächen im Planungsgebiet als Ausgleichsflächen gegenüber. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ist demnach nicht möglich. Es verbleiben somit erhebliche, nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes zu kompensiert sind.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist aufgrund der umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen von einer Kompensation der Beeinträchtigungen auszugehen. Es verbleiben keine erhebliche oder nachhaltige Eingriffe 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. Dies gilt sowohl für die Inanspruchnahme der ruderal geprägten Flächen des Geltungsbereiches als auch für die Überbauung der Sandtrockenrasen-Bestände. Aufgrund des besonderen gesetzlichen Schutzstatus, dem die Sandtrockenrasen unterliegen, werden zunächst nur die Eingriffe in die ruderalen Vegetationsstrukturen betrachtet werden. Die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen erfolgen gesondert (s.u.).

Ähnlich wie bereits für die Schutzgüter des Naturhaushaltes beschrieben, ist auch für die Betrachtung des Biotop- und Artenschutzes die Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen der nördlichen Teilflächen notwendig. Der Umfang der Eingriffe ist vergleichbar mit den o.g. Flächen, so daß auch hier von einem Verlust von ca. 6.800 m²

Vegetationsfläche auszugehen ist (davon ca. 2.900 m² Sandtrockenrasen s.u.).

Die umfangreichen Baumpflanzungen sowie die Anpflanzung von Sträuchern im Bereich des Parkplatzes führen zu einer Anreicherung der Strukturvielfalt der Biotopstrukturen. Da ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden sind, tragen diese zusätzlichen Biotopstrukturen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualitäten im Gesamtzusammenhang der Landschaft bei. Es werden zwar kleinflächig Biotopstrukturen zerstört, die sich jedoch in den angrenzenden Flächen weiträumig fortsetzen und daher für betroffene Tier- und Pflanzenarten als Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Die neuen Biotopstrukturen der Gehölze stellen insbesondere für wildlebende Tiere Nist- und Nahrungsbiotope dar und tragen so zu einer qualitativen Kompensation der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz bei.

Abgesehen von den Eingriffen in die geschützten Biotopflächen der Sandtrockenrasen ist davon auszugehen, daß nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung der Allee, Gehölze, Vegetationsflächen der Versickerungsmulden) keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz verbleiben.

- **Eingriffe in geschützte Sandtrockenrasen**

Der gesamte südliche Teil des Planungsgebietes wird durch den Biotoptyp „Grasnelkenfluren und subkontinentale Schafschwingelrasen“ gebildet, die eine Spezifikation der Sandtrockenrasen darstellt. Dieser Biotoptyp ist im Land Brandenburg gemäß §32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt, d.h. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, sind unzulässig.

Gemäß § 36 BbgNatSchG können auf Antrag Ausnahmen von den Verboten der §§ 31-35 BbgNatSchG (hier § 32) zugelassen werden, wenn „die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind; hierbei können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder die Zahlung einer Ausgleichsabgabe angeordnet werden“ (§ 36 Abs. 1b BbgNatSchG).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für die Überbauung des gesetzlich geschützten Biotoptyps eine Ausnahme gemäß § 36 BbgNatSchG beantragt. Im Zuge der Bearbeitung dieser Ausnahme wurden Möglichkeiten für die Ausweisung von Ersatzmaßnahmen geprüft und in dem erforderlichen Umfang angeordnet.

6.4 ERSATZMASSNAHMEN

Durch das Amt Wustermark wurde am 19.10.1999 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 36 BbgNatSchG i.V. mit § 32BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland beantragt.

Mit Schreiben vom 16.12.1999 wurde der Bescheid erteilt, der eine Ausnahme von den Verboten des § 36BbgNatSchG unter Einhaltung von Nebenbestimmungen zuläßt. Die Nebenbestimmungen enthalten auch die Bezeichnung von Ersatzmaßnahmen, die im folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Betroffen von den Eingriffen sind Trockenrasenbestände in einer Größe von insgesamt ca. 5.500 m². Es handelt sich hierbei um

- Vollversiegelung durch die Straße
- Teilversiegelung im Bereich des Parkplatzes
- Pflanzflächen zur Eingrünung der Straße sowie des Parkplatzes.

Als Ersatzfläche ist ein Teil des Flurstückes 16 der Flur 6 der Gemarkung Elstal vorgesehen. Die Flächengröße beträgt ca. 1,2 ha und sie befindet sich nördlich des eingezäunten Hangar-Geländes, im Südwesten der Konversionsfläche des ehemaligen „Flugplatzes Priort“.

Die Ersatzfläche ist derzeit z.T. versiegelt (ca. 200 m²) und es befindet sich Müll und Schrott auf der Fläche, die zu beseitigen sind (ca. 15 m³ Bauschutt, 15 m³ Schrott, 2 m³ sonstiger Müll). Die Fläche wird durch einen schmalen aber hohen Erdwall (ca. 3 m Höhe) geprägt, der eine Einbindung dieser Fläche in die umgebende Heidelandschaft stört.

Als Ersatzmaßnahme wird folgendes vorgeschlagen:

- Entsiegelung der versiegelten Teilfläche
- Absammeln und Abtransport von Bauschutt, Schrott und Müll
- Beseitigen der Zäune (Stachel- und Maschendraht)
- Erdarbeiten zum Abflachen bzw. zum teilweisen Abtrag des Erdwalls (nach Prüfung ggf. faunistischer Besonderheiten im Bereich des Walls)
- Einbindung in die Trockenrasenbiotope der umgebenden Flächen der Döberitzer Heide
- langfristige Sicherung der Biotopqualitäten durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Beweidung, Verhinderung der Verbuschung der Flächen usw.).

Mit der vorgeschlagenen Maßnahme werden Biotopstrukturen neu geschaffen, die in ihrer Qualität vergleichbar mit den Eingriffsflächen sind. Die Flächen sind heute durch die vorhandenen Versiegelungen und Müllansammlungen stark gestört und werden durch die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zukünftig in die wertvollen Biotopstrukturen der Döberitzer Heide eingebunden.

Die Größe der Ersatzfläche steht mit ca. 1,2 ha im Verhältnis von ca. 2:1 zur Eingriffsfläche und trägt so einerseits der großen Bedeutung von Trockenrasenbeständen Rechnung. Andererseits ist auch die relativ kurzfristige Wiederherstellbarkeit dieser Biotopstrukturen bei geeigneten Standortbedingungen und entsprechender Pflege berücksichtigt worden.

Über ihre Funktion zur Entwicklung von Trockenrasenbeständen hinaus, kann diese Fläche gleichzeitig der Kompensation der verbliebenen Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen. Die Entsiegelung sowie der teilweise Abtrag des aus Bauschutt und ortsfremdem Material bestehenden Walls stellen eine Verbesserung der Situation bezogen auf das Schutzgut Boden dar. Nach Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist demnach davon auszugehen, daß auch bezogen auf den Naturhaushalt eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt.

Die folgende Abbildung stellt die Fläche anhand des Ausschnittes aus dem Luftbild sowie der Flurkarte dar und zeigt die Abgrenzung der Ersatzfläche (Maßstab ca. 1:5.000).

GEMEINDE ELSTAL	GE
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "STRASSE ZUR DÖBERITZER HEIDE"	BP14
BEGRÜNDUNG	0100

Die Ausweisung der Maßnahme erfolgt als Nebenbestimmung der Ausnahme-
genehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG des Schreibens vom 16.12.1999. Da
die Umsetzung der Ersatzmaßnahme eine Auflage im Zusammenhang mit der
Erteilung der Ausnahme darstellt, ist die Sicherung der Ersatzmaßnahme
im Bebauungsplan nicht erforderlich.

6.5 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ALS FEST- SETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde der Grünordnungsplan (September
1999) erarbeitet, der parallel zur öffentlichen Auslegung und Beteili-
gung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan der unteren
Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland gemäß § 8 Abs. 1 des
Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vorgelegt wurde.

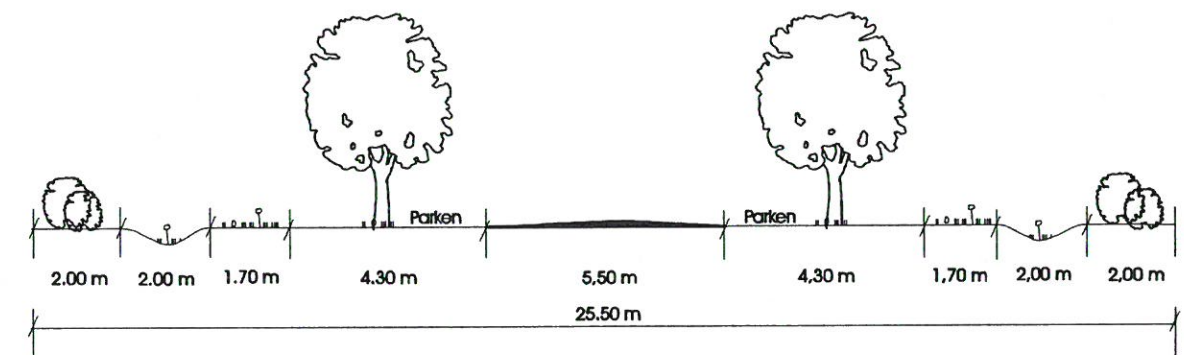
Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünord-
nungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten
Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB voll-
ständig mit seinen Darstellungen und textlichen Festsetzungen in den
vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Straße zur Döberitzer Heide stellt für das Naturschutzzentrum Döberitzer Heide die Erschließung mit Anbindung an den Anschlußknoten Elstal/Olympisches Dorf an die B 5 sicher. Die Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 3: REGELQUERSCHNITT STRASSE ZUR DÖBERITZER HEIDE



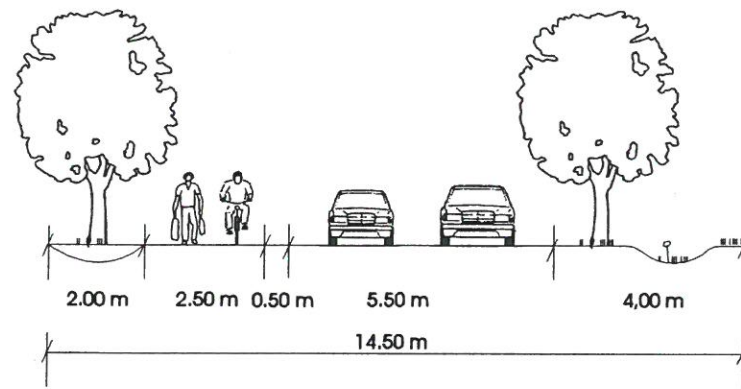
Im Süden endet die Straße mit einer Wendemöglichkeit in einer Breite von 24 m, die Bussen, der Feuerwehr und Müllfahrzeugen ausreichend Platz zum Wenden bietet.

Nordwestlich der Wendemöglichkeit wurde eine Aufweitung für zwei Busparkplätze berücksichtigt.

Von der Wendemöglichkeit führt in Richtung Osten die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz, die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze endet. Diese Parkplatzzufahrt soll auch als weitere Anbindung an das vorhandene Wegenetz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zum Naturschutzzentrum dienen.

Der östlich an die Wendemöglichkeit angrenzende Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 4: REGELQUERSCHNITT PARKPLATZ



Die bereits vorliegende Ausführungsplanung sieht für den Parkplatz zwei Bauabschnitte vor, wobei der Bereich des 2. Bauabschnittes bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden kann. Im 1. Bauabschnitt, der jetzt realisiert werden soll, sind 62 Stellplätze vorgesehen. Im 2. Bauabschnitt ist dann die Unterbringung von zusätzlich 54 Stellplätze möglich.

Der jetzt noch nördlich des geplanten Parkplatzes verlaufende überregionale Wanderweg sollte in den Bereich des Parkplatzes verlegt werden, da innerhalb des geplanten 1. Bauabschnittes der Weg in Richtung Priort verlegt werden und neu (über den Wendebereich der Straße) angebunden werden muß.

Im Platzbereich der Wendemöglichkeit ist die Aufstellung des Löwen geplant, der früher den Eingangsbereich der Löwenkaserne zur B 5 flankierte.

Anzumerken ist, dass die Einteilung der Straße zur Döberitzer Heide nicht Gegenstand der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die Ausführungsplanung.

7.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers dient als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Neuversiegelung. Sie soll insbesondere dazu beitragen:

- das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort zu versickern,
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern und
- durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereiteten Trinkwasser einzuschränken.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Die Festsetzung dient einer Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt.

7.3 ANPFLANZUNGEN

Die Alleebepflanzung des Straßenraumes soll eine attraktive Gestaltung der Straße zur Döberitzer Heide sichern und eine Gliederung und landschaftsgerechte Einbindung des Straßenraumes in die Umgebung ermöglichen. Darüber hinaus wird ein qualitativer Ausgleich für die im Zuge der Baumaßnahmen erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt.

Dies gilt auch für die Bepflanzung des Parkplatzes. Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Gleichzeitig wird eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild erreicht. Unterstützt wird dies durch die Bepflanzung der Pflanzinseln mit Sträuchern.

Die Bepflanzung der Flächen für Anpflanzungen mit Sträuchern dient vor allem der Eingrünung des Parkplatzes zur Umgebung hin. Im Süden bildet der Parkplatz auch langfristig den Ortsrand zur Döberitzer Heide und ist daher harmonisch in die Landschaft einzubinden. Im Zusammenhang mit der Bepflanzung des Parkplatzes selbst wird sich dieser Bereich gut in die Umgebung einfügen.

Darüber hinaus wird durch die ausschließliche Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze neue Strukturelemente in die Land-

schaft 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 insbesondere für das Landschaftsbild.

7.4 SONSTIGE HINWEISE

Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist aufgrund der ehemals militärischen Nutzung des Gebietes nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Eine Altlastenuntersuchung liegt der zuständigen unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland bezüglich des Planungsgebietes jedoch nicht vor. Eine mögliche Mehraufwendung durch die Beseitigung von eventuell vorhandenen Altlasten ist bei der Realisierung des Vorhabens gegebenenfalls zu berücksichtigen.

8 DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum.

Zur Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Elstal bzw. dem Amt Wustermark eine vertragliche Regelung getroffen. Seitens des Grundstückseigentümers liegt das Einverständnis vor, dass er die entsprechend benötigten Flächen der Gemeinde zur Verfügung stellt.

Die Finanzierung des Ausbaus der Straße zur Döberitzer Heide und des ersten Bauabschnittes des Parkplatzes ist durch die bereits bewilligten Fördermittel aus dem EU-Projektverbund "Konversion Döberitzer Heide und Kasernenumfeld" gesichert.

Weiterhin ist für die Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der erteilten Ausnahmegenehmigung zwischen der Gemeinde Elstal bzw. dem Amt Wustermark und dem Naturschutzverein Döberitzer Heide e.V. eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

9 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE/NUTZUNG	in m ²
▪ GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	ca.10.330
▪ VERKEHRSFLÄCHE	ca.10.330
• Straßenverkehrsfläche	ca. 5.530
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 4.800
– davon Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern	ca. 350