

# Gemeinde Wustermark



## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. E 16 "An den Stahlhäusern"





# Gemeinde Wustermark

## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. E 16 "An den Stahlhäusern"

#### Gemeinde Wustermark

HoppenraderAllee 1  
14641 Wustermark

Tel: (033234) 73-0  
Fax: (033234) 73-250

[www.wustermark.de](http://www.wustermark.de)



#### Planungsgruppe 4 GmbH

Architekten & Stadtplaner

Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty

Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin  
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68  
[p4@p4berlin.de](mailto:p4@p4berlin.de) › [www.p4berlin.de](http://www.p4berlin.de)

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. W. U. Rilke  
J. Haack

---

Landschaftsplanung:



STEFAN WALLMANN  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Fürst-Bismark-Straße 20 - 13469 Berlin - Fon 030 - 417 05 670 - Fax 030 417 05 678

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. M. Gramsch

Juni 2010



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I PLANUNGSGEGENSTAND</b>	
<b>1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Situationsanalyse</b>	<b>8</b>
2.3.1 <i>Bauliche Anlagen und Nutzungen</i>	8
2.3.2 <i>Altlasten / Kampfmittel</i>	10
2.3.3 <i>Schutzgebiete</i>	12
2.3.4 <i>Landschaft</i>	12
2.3.5 <i>Verkehr</i>	21
2.3.6 <i>Technische Infrastruktur</i>	21
<b>II PLANINHALT</b>	
<b>1 INTENTION DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>2 GESTALTUNGSKONZEPT</b>	<b>22</b>
<b>3 VERKEHRSKONZEPT</b>	<b>24</b>
<b>III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
<b>1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>27</b>
<b>2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>27</b>
<b>3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE</b>	<b>28</b>
<b>4 VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>29</b>
<b>5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>29</b>
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)</b>	<b>30</b>
<b>7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>30</b>

<b>8 HINWEISE</b>	<b>30</b>
-------------------	-----------

<b>9 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>30</b>
------------------------	-----------

#### **IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

<b>1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>40</b>
--	-----------

<b>2 BODENORDNUNG</b>	<b>47</b>
-----------------------	-----------

<b>3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>47</b>
-----------------------------------	-----------

#### **V VERFAHREN**

<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>48</b>
--------------------------------	-----------

<b>2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>48</b>
--	-----------

#### **Abbildungen**

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet	5
Abb. 2: Auszug aus dem LEP B-B	6
Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark	8
Abb. 4: Luftbild (Situation März 2007)	9
Abb. 5: Lage der Beprobungspunkte und –flächen	11
Abb. 6: Ungefähre Lage des Aufschüttungsbereichs	12
Abb. 7: Ersatzfläche Gemarkung Wustermark; Flur 13	43
Abb. 8: Ersatzfläche Gemarkung Priort; Flur 6	44
Abb. 9: Auszug schalltechnisches Gutachten: Immissionsorte	26

#### **Pläne**

Bebauungsplan	31
Situationsplan Landschaft	51

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt die Herstellung einer neuen Verbindungsstraße zwischen dem Ernst-Walter-Weg und der Rosa-Luxemburg-Allee. Hierdurch kann die zurzeit verkehrstechnisch unzureichende Verbindung der beiden Straßen über die Hermann-Stickelmann-Straße ersetzt werden.

Das geplante Teilstück ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes zur Neustrukturierung des Verkehrsnetzes im Ortsteil Elstal und dient zur verbesserten Anbindung des Ortsteils Elstal an die Haupteinfahrungsstraßen Nauener Straße bzw. Hauptstraße.

Die Trassenführung soll über eine Brachfläche östlich des Sportplatzes erfolgen. Die zentrale Lage im Siedlungsgefüge des Ortsteils Elstal ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung dieser Flächen durch eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung.

Die Gestaltung einer Verkehrsfläche an der Rosa-Luxemburg-Allee erfordert die Überplanung von Teilflächen (Flächen für Maßnahmen, öffentliche Verkehrsfläche) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriede-Ost“.

#### **Verfahren**

Am 03.12.2003 erfolgte durch die Gemeinde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 16 „Kindertagesstätte“ für den Gemeindebereich des Ortsteiles Elstal zwischen der Rosa-Luxemburg-Allee, der Hermann-Stickelmann-Straße sowie dem Ernst Walter Weg. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Neubau einer Kindertagesstätte an der Straße „Unter den Kiefern“ hatte sich das bisherige Planungsziel „Neubau einer Kindertagesstätte“ erledigt.

Am 09.07.2008 erfolgte durch die Gemeinde der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Der Bebauungsplan Nr. E 16 „Neubau einer Kindertagesstätte“ wurde in Nr. E 16 „An den Stahlhäusern“ umbenannt.

Die neuen Planungsabsichten umfassten u.a.

- die Schaffung einer Verkehrsverbindung zwischen dem Ernst-Walter-Weg und der Rosa-Luxemburg-Allee einschließlich der Sicherung von Straßenbegleitgrün sowie
- die Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gegeben. Die Verwaltung der Gemeinde Wustermark hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von maximal 9.900 m<sup>2</sup> (inklusive der gesamten Verkehrsfläche) festgesetzt, so dass die o.a. Höchstgrenze weit unterschritten wird. Damit sind die Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

Zu berücksichtigende landesrechtliche Vorschriften des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 1, Liste „UVP-pflichtigen Vorhaben“<sup>1</sup> treffen für das Vorhaben nicht zu.

Das Bebauungsplanverfahren wird damit nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Demnach gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Trotz Wegfalls der Umweltprüfung sind dennoch die Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, nach dem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Die Darstellung dieser Belange macht die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages erforderlich, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Der grünordnerische Fachbeitrag hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung einzustellen.

---

<sup>1</sup> Gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg im Land Brandenburg (BbgUVP) vom 10. Juli 2002.

## 2 PLANGEBIET

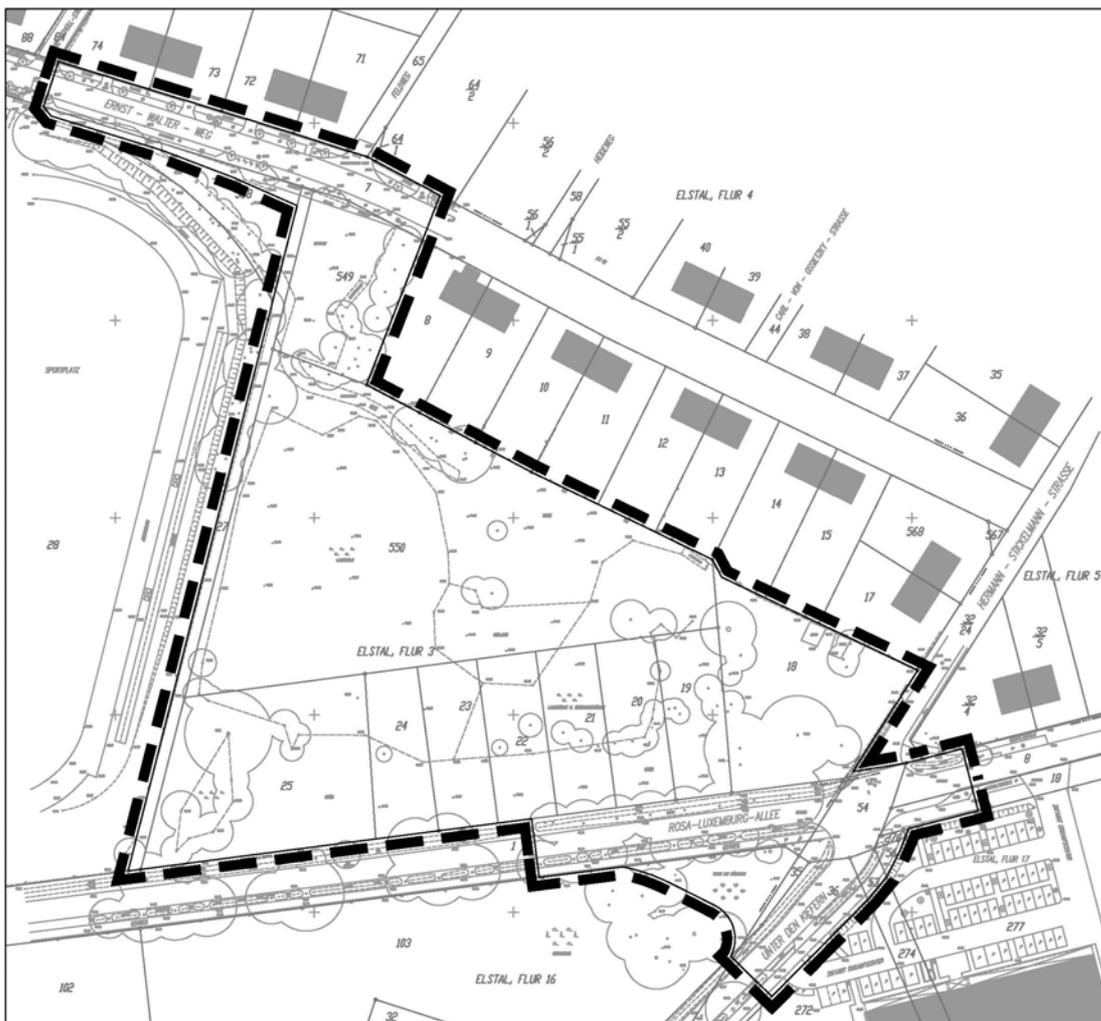
### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 2,0 ha großes Teilgebiet einer derzeit ungenutzten Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Elstal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Ernst-Walter-Wegs,
- im Osten durch die Hermann-Stickelmann-Straße sowie den Parkplatz des Einkaufszentrums,
- im Südosten durch den Parkplatz des Einkaufszentrums (BP Nr. E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“),
- im Süden durch die Rosa-Luxemburg-Allee (BP Nr. E 11 „Kieferniedlung-Ost“),
- im Westen durch den Sportplatz.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein aktueller amtlicher Lageplan erstellt, der neben den derzeit aktuellen Flurstücken, den topographischen Gegebenheiten auch den vorhandenen Baumbestand beinhaltet.

**Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet**



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Elstal:

Flur 3: 7 tlw., 558 tlw., 27, 549, 550, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18,

Flur 16: 1 tlw., 103 tlw., 34 tlw.,

Flur 17: 54, 8 tlw., 18 tlw., 276, 35, 36 tlw., 53, 56,

Flur 5: 32/24 tlw.

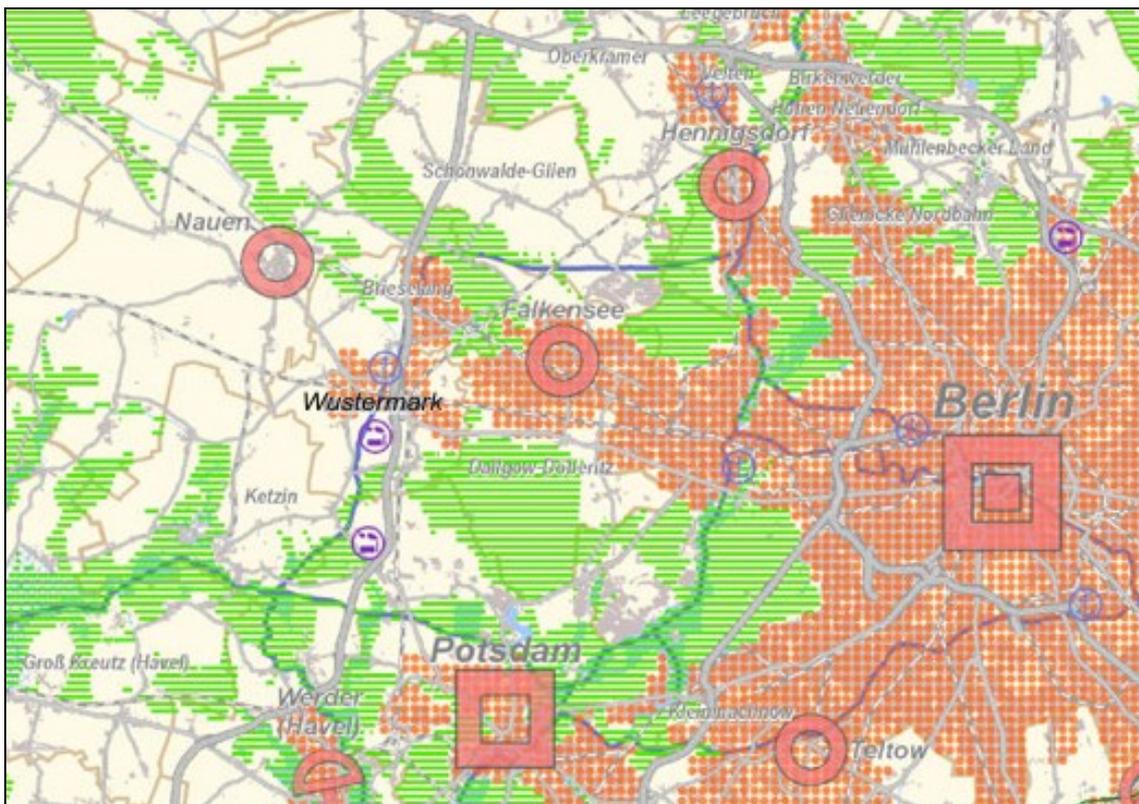
## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>2</sup>

Die Gemeinde Wustermark ist als sogenannte Achsengemeinde J1 Dallgow-Döberitz, Wustermark klassifiziert.

Die Ortsteile Elstal und Wustermark stellen die Hauptortsteile in der Gemeinde Wustermark mit ausgewiesenem Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem sich auch das Planungsgebiet befindet.

**Abb. 2: Auszug aus der Festlegungskarte 1 -Gesamtraum- des LEP B-B**



<sup>2</sup> Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentlicher Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beabsichtigt die Neuaufstellung des Regionalplanes.

Die Gründe, die zur Nichtigkeit des Planes geführt haben, betreffen jedoch nicht die Ziele und Grundsätze für das vorliegende Planungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Inhalte (Ziele/Grundsätze), die den Ortsteil Elstal betreffen, weiterhin Bestandteil des neu aufzustellenden Entwurfes des Regionalplanes sein werden.

Der Ortsteil Elstal war als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" ausgewiesen.

### **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für das Vorhaben**

Mit Schreiben vom 07.01.2004 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die damalige Planungsabsicht zur Errichtung einer „Kindertagesstätte“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Durch die geänderten Planungsziele ist eine ergänzende Stellungnahme erforderlich. Diese wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark**

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006<sup>3</sup> wirksam.

Der Bereich des Planungsgebietes ist als Wohnbaufläche (Bestand, geplant) dargestellt. Darüber hinaus befinden sich Teilflächen des Planungsgebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die geplanten Festsetzungen eines Mischgebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf entsprechen der textlichen Darstellung Nr. 1 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

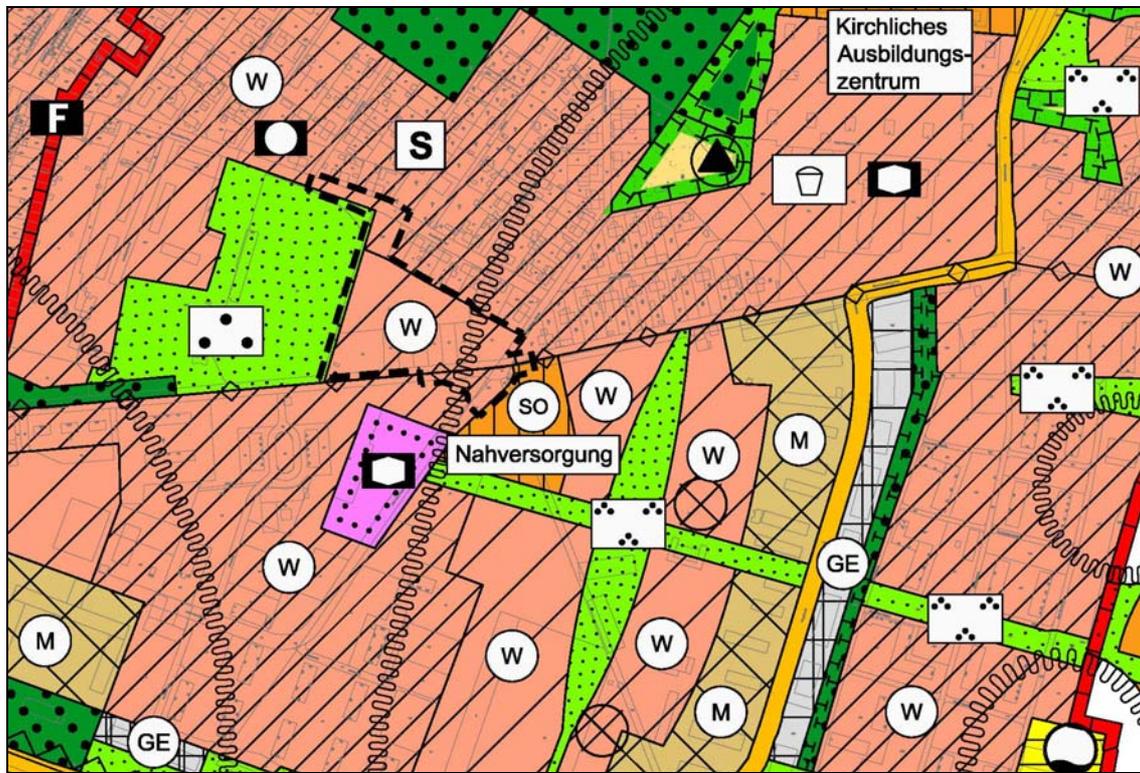
Gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes können u.a. andere Flächen und Baugebiete bis max. 2,0 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist mit den beabsichtigten Nutzungen und den im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes gesichert.

Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

---

<sup>3</sup> Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juli 2006

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark



## 2.3 Situationsanalyse

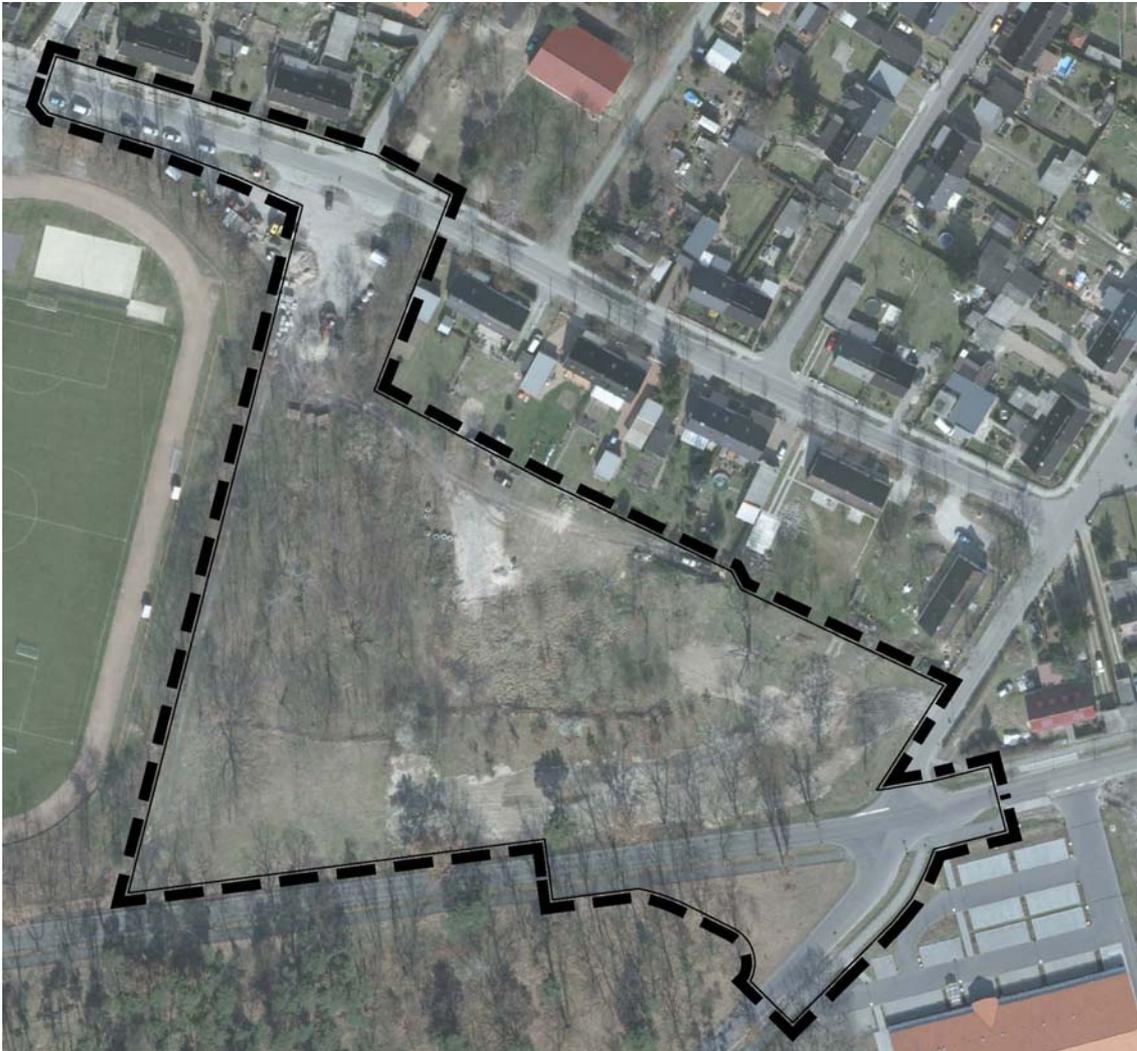
### 2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elstal. Die Brachfläche mit Baumbestand grenzt im Westen an den Sportplatz, im Norden an teilweise denkmalgeschützte Stahlhäuser, im Südosten an ein Einkaufszentrum sowie im Süden an Waldflächen an. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft entlang des Sportplatzgeländes ein Trampelpfad der als direkte Wegeverbindung zwischen dem Ernst-Walter-Weg sowie der Rosa-Luxemburg-Straße genutzt wird.

Der westlich angrenzende Sportplatz wird zu Schul- und Vereinszwecken genutzt. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten<sup>4</sup> untersucht.

<sup>4</sup> Gutachten Nr. 5151.1-09, BeSB GmbH Berlin, Bebauungsplan E 16 der Gemeinde Wustermark - Ermittlung der akustischen Auswirkungen, 14.12.2009

**Abb. 4: Luftbild (Situation März 2007)**



### Denkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen und es sind keine ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen eventuell zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 aufmerksam gemacht: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Die Doppelwohnhäuser auf den Flurstücken 14, 15, 17 und 568 im Ernst-Walter-Weg, deren Grundstücke unmittelbar nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzen, stehen als Teil der Stahlhaussiedlung unter Denkmalschutz.

### **2.3.2 Altlasten / Kampfmittel**

Das Plangebiet ist Teil einer ehemals umfangreich militärisch genutzten Fläche als Kommandantur (2 Stahlhäuser einschließlich einer Garagenanlage). Nach Aufgabe der Fläche erfolgte eine Untersuchung der durch die Nutzung verursachten Umweltschäden. Da bei der Nutzung als Kommandantur der Verdacht einer Kontamination gering war, erfolgte in diesem Bereich keine konkrete Untersuchung des Bodens. Beim Rückbau der Keller Ende des Jahres 2006 wurden keine Belastungen des Bodens sowie des Betons festgestellt. Die Wahrscheinlichkeit des Vorliegens von schädlichen Bodenveränderungen wurde als relativ gering erachtet, konnte aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.<sup>5</sup> Bei Bohrungen im September / Oktober 2009 innerhalb der geplanten Trasse für die Planstraße A wurden Bauschutt, Schotter, Schlacke und Asche festgestellt. In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden weitere Untersuchungen vorgenommen.

Im November 2009 fanden in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Bodenuntersuchungen zur Klärung eines Altlastenverdachts im Bereich des B-Plans Nr. E 16 statt. Der Bericht<sup>6</sup> vom 10.12.2009 wurde gemeinsam mit dem Landkreis Havelland (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) analysiert und enthält folgendes Ergebnis (Kurzfassung):

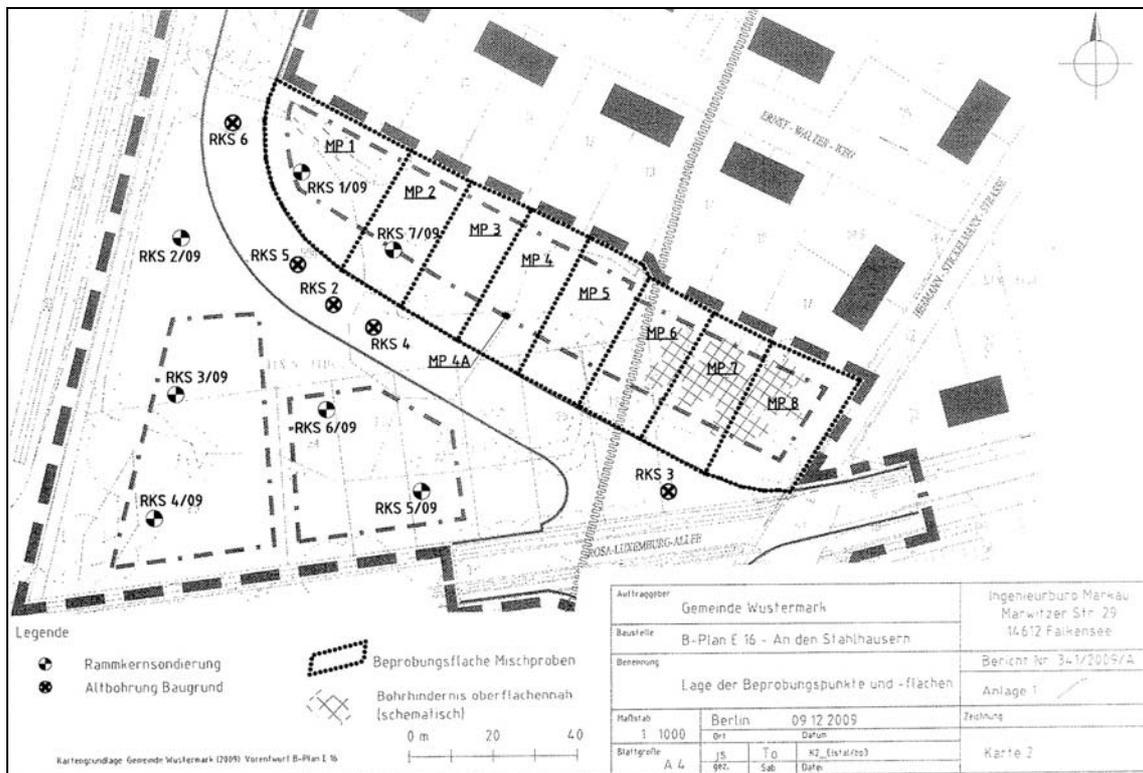
Bei Baugrunduntersuchungen im geplanten Straßenbereich wurde eine mehrere Meter mächtige Aufschüttung angetroffen, die erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Sulfat aufweist. Daher wurden zur Eingrenzung des Aufschüttungsbereichs und zur Beurteilung der geplanten Nutzung weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Am 16.11.2009 wurden 7 Rammkernsondierungen bis in die anstehenden Sedimente abgeteuft und von den geplanten 8 Parzellen des Wohngebiets jeweils Mischproben bis 0,35 m und von 0,35 m - 1 m Tiefe entnommen. Von den Sondierungen wurden 1 - 4 Proben jeder Sondierung auf die Parameter PAK, Schwermetalle und Sulfat untersucht. Die insgesamt 16 Mischproben wurden auf die Gehalte an PAK und Schwermetallen analysiert.

---

<sup>5</sup> Schreiben der Unteren Abfallwirtschafts- / Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland vom 26. Februar 2007

<sup>6</sup> Bodenuntersuchungen zur Klärung eines Altlastenverdachts im Bereich des B-Plans E 16 „An den Stahlhäusern“ in Elstal, Gemeinde Wustermark, Bericht Nr. 341/2009/A vom 10.12.2009, Ingenieurbüro J.Markau, Falkensee

**Abb. 5: Lage der Beprobungspunkte und -flächen**

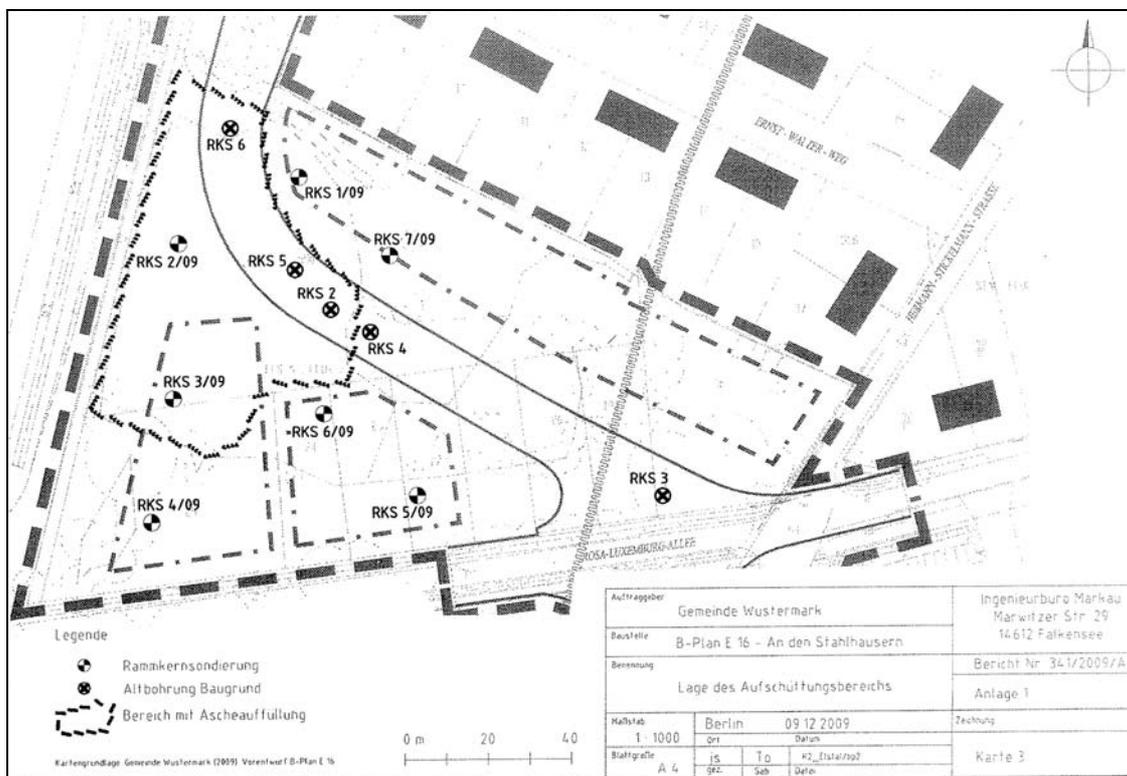


Es wurde festgestellt, dass im oberen Meter Boden überwiegend nur geringe Schadstoffgehalte vorliegen. Die für den Wirkungspfad Boden – Mensch beurteilungsrelevanten Prüfwerte werden lediglich bei einer Probe überschritten. Asche bzw. Bauschuttzuschüttungen wurden vor allem in nördlichen Bereich des geplanten Mischgebiets angetroffen. Hier wurden deutlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen sowie PAK und Sulfat festgestellt. Im gesamten Tiefenbereich der Aufschüttung ist mit einer Überschreitung der Z 2 zu rechnen.

**Aus Sicht des Gesundheitsschutzes bestehen im Sinne der BBodSchV überwiegend keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.** Auch eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten, da die die Aufschüttung unterlagernden Sedimente keine Verunreinigungen aufweisen und der Abstand zwischen belasteter Aufschüttung und Grundwasseranschnitt mit ca. 15 m als hoch gelten kann.

**Eine Sanierungsnotwendigkeit besteht daher aus gutachterlicher Sicht sowie Sicht des Landkreises Havelland nicht. Auch die geplante Nutzung der Fläche zu Wohn-, Gewebe- und sozialen Zwecken ist möglich.** Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bei den stattfindenden Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub gemäß Technische Regeln (TR) Boden zu deklarieren und ggf. zu entsorgen ist. Im Bereich der Aschaufschüttungen ist dabei bei einer Einstufung > Z 2 zu rechnen, so dass u. U. ein erheblicher kontaminationsbedingter Mehraufwand bei der Entsorgung entstehen kann.

**Abb. 6: Ungefähre Lage des Aufschüttungsbereichs**



Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei stattfindenden Baumaßnahmen die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen und anfallender Bodenaushub gemäß TR Boden zu deklarieren und ggf. zu entsorgen ist. Im Rahmen der Beteiligung können Auflagen zur Sicherung und Sanierung des Bodenaushubs festgelegt werden.

### 2.3.3 Schutzgebiete

Der östliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

### 2.3.4 Landschaft

#### 2.3.4.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark. Dieser Ortsteil ist von der B5, der A 10 und dem Bahnkreuz (Berliner Außenring, ICE-Strecke Hannover-Berlin) eingerahmt.

Die verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils und des Planungsbereiches ist damit einerseits ausgesprochen günstig. Andererseits führen die zahlreichen Verkehrsstraßen zu einer Zerschneidung der Landschafts- und Siedlungsräume.

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zwischen dem Sportplatz des ESV Lok Elstal und dem neuen Nahversorgungszentrum an der Rosa-Luxemburg-Allee. Der Geltungsbereich ist weitgehend unbebaut. Südlich entlang des Ernst-Walter-Weges stehen Häuser der so genannten „Stahlhaussiedlung“. Diese Siedlung ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Ein kurzer Abschnitt der Rosa-Luxemburg-

Allee ist in den Geltungsbereich einbezogen, da in diesem Bereich eine neue Verkehrsführung gebaut werden soll.

Das Gebiet der Gemarkung Elstal liegt naturräumlich in der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Elstal befindet sich dabei am Rand der eiszeitlich entstandenen Nauener Platte, an die nördlich die Niederungsgebiete des Havelländischen Luchs angrenzen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Hochfläche.

#### **2.3.4.2 Naturhaushalt** **Geologie, Boden, Altlasten**

Aus der Lage im Bereich der Hochfläche der Nauener Platte ergibt sich ein Untergrund, der von tiefgründigen Fein- und Mittelsanden gebildet wird. Die Sande werden von Grundmoränen unterlagert. Innerhalb des Bebauungsplanes kommen Geschiebemergel, Sand, Kies und Stauchmoränen vor, aus denen sich tiefgründige Braunerden und Podsol-Braunerden bildeten.<sup>7</sup> Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nur leicht von ca. 50,20 m NHN im Nordwesten auf ca. 49,00 m NHN im Südosten ab. Im Bereich des Gehölzes befindet sich eine flache Senke, deren Höhe bei ca. 48,90 m NHN liegt.

Eine kleinere, unbefestigte Fläche, die an den Ernst-Walter-Weg anschließt, wird regelmäßig befahren, da hier Altglascontainer stehen.

Da die Flächen als Gärten und Grabeland genutzt und zu einem kleinen Teil mit künstlichen Aufschüttungen überformt wurden, ist für das Planungsgebiet von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee ist versiegelt. Im übrigen Geltungsbereich befinden sich weitere, kleinere versiegelte Flächen in geringem Umfang im Gelände.

#### **Altlasten**

In einigen Bereichen wurden Oberboden und Gartenabfälle abgelagert. Bei Bohrungen im September / Oktober 2009 innerhalb der geplanten Trasse für die Planstraße A wurden Bauschutt, Schotter, Schlacke und Asche festgestellt. Im November 2009 fanden in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Bodenuntersuchungen zur Klärung eines Altlastenverdachts im Bereich des B-Plans Nr. E 16 statt. Die Ergebnisse (Kurzfassung) sind in Kapitel 2.3.2 Altlasten / Kampfmittel dargelegt.

#### **Gesamtbewertung**

Durch die ehemalige Nutzung Gärten bzw. durch die bestehende Nutzung durch Straßen und Wege sind die natürlichen Bodenverhältnisse gestört. **Aus Sicht des Gesundheitsschutzes bestehen im Sinne der BBodSchV überwiegend keine Einschränkungen für die geplante Nutzung. Eine Sanierungsnotwendigkeit besteht aus gutachterlicher Sicht nicht. Auch die geplante Nutzung der Fläche zu Wohn-, Gewebe- und sozialen Zwecken ist möglich.**<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Teillandschaftsplan 1; Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearbeitet durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin

<sup>8</sup> Bodenuntersuchungen zur Klärung eines Altlastenverdachts im Bereich des B-Plans E 16 „An den Stahlhäusern“ in Elstal, Gemeinde Wustermark, Bericht Nr. 341/2009/A vom 10.12.2009, Ingenieurbüro J.Markau, Falkensee

### **Grundwasser, Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. In den Mulden entlang der Rosa-Luxemburg-Allee befindet sich allenfalls kurzzeitig und nach längeren oder stärkeren Niederschlägen Wasser. Der Grundwasserflurabstand wird mit über 10 m angegeben<sup>9</sup>. Das Planungsgebiet liegt mit seiner östlichen Teilfläche innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den versiegelten Bereichen ist die Versickerung lokal gestört. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel.

### **Gesamtbewertung**

Der Boden ist insbesondere auf den Offenflächen gut zur Versickerung geeignet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten, da die die Aufschüttung unterlagernden Sedimente keine Verunreinigungen aufweisen und der Abstand zwischen belasteter Aufschüttung und Grundwasseranschnitt mit ca. 15 m als hoch gelten kann.<sup>10</sup>

### **Klima, Lufthygiene, Lärm**

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums subkontinental geprägt bei einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 6,5°C. Die Lufttemperatur steigt in Richtung zum verdichteten Stadtraum von Berlin auf kurzer Distanz um ca. 2°C an. Die langjährigen Niederschlagsmittel liegen bei ca. 585 mm.

Der Nahbereich des Planungsgebietes ist bereits durch Bebauung, Verdichtung und Versiegelung gekennzeichnet, weist aber nur eine mäßige klimatische Belastung auf.<sup>11</sup> Unbebaute Flächen innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsflächen stellen grundsätzlich ein Entlastungsgebiet (z. B. Windbewegung, Kaltluftentstehung, Staubbinding) dar.

### **Gesamtbewertung**

Die klimatische Situation ist aufgrund des geringen Bebauungs- und Versiegelungsgrades nur wenig beeinträchtigt.

Eine lufthygienische Beeinträchtigung geht allenfalls von der Rosa-Luxemburg-Allee aus.

Die stark befahrene B 5, die in einem Abstand von ca. 500 m südlich des Untersuchungsgebietes verläuft, wirkt sich nicht bis in den Geltungsbereich aus.

### **Immissionen (Luft/Lärm)**

Im unmittelbaren Umfeld entstehen allenfalls durch die Nutzung der Erschließungsstraßen Emissionen. Seit 1949 befindet sich der Sportplatz des ESV Lok Elstal auf dem angrenzenden Gelände, auf dem Fußball gespielt wird. Es ist davon auszuge-

<sup>9</sup> Teillandschaftsplan 1; Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearbeitet durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing J. Hoffmann, Berlin

<sup>10</sup> Bodenuntersuchungen zur Klärung eines Altlastenverdachts im Bereich des B-Plans E 16 „An den Stahlhäusern“ in Elstal, Gemeinde Wustermark, Bericht Nr. 341/2009/A vom 10.12.2009, Ingenieurbüro J.Markau, Falkensee

<sup>11</sup> Teillandschaftsplan 1; Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearbeitet durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing J. Hoffmann, Berlin

hen, dass durch den Betrieb des Sportplatzes Geräusche entstehen (Spiel- und Zuschauergeräusche), die als „Lärm“ wahrgenommen werden können.<sup>12</sup> Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des westlich angrenzenden Sportplatzes sowohl auf die vorhandenen Wohnnutzungen entlang des Ernst-Walter-Wegs als auch auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten<sup>13</sup> vom 14. Dezember 2009 untersucht. Unter Berücksichtigung des Worst-Case-Betriebsfalls werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich (> 6 dB) unterschritten. Eine Störung der Anwohner im geplanten Wohn- sowie Mischgebiet durch den Sportplatzbetrieb ist nicht zu fürchten.

### **Biotop- und Artenschutz**

#### Flora, Vegetation, Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme wurde März bis April 2009 durchgeführt und orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg<sup>14</sup> und der Liste der Biotoptypen<sup>15</sup>. Der Bestand ist in einem Situationsplan dargestellt.

In der potenziell natürlichen Vegetation wären innerhalb des Bebauungsplangebietes standortbedingt die ärmeren Kiefern-Traubeneichenwälder verbreitet. Die Vegetation ist durch den überwiegend sandigen und nur mäßig frischen Untergrund geprägt. Feuchte und trockene (also extreme) Standortbedingungen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das Umfeld sind anthropogen überformt, jedoch weisen die Biotoptypen einen unterschiedlichen Grad an Natürlichkeit und Nutzungsintensität auf. Im Untersuchungsgebiet gibt es ruderalen Gras- und Staudenfluren, unterschiedliche Gehölzflächen, Einzelbäume und Rasenflächen. Darüber hinaus sind kleinere Teilflächen überbaut oder durch regelmäßiges Befahren oder Begehen vegetationsfrei gehalten. In den Gehölzflächen werden großflächig Gartenabfälle ausgebracht, was die Vegetation der Krautschicht ebenfalls nachhaltig beeinflusst.

Große zentrale Bereiche sind als Brache charakterisiert. Im Teillandschaftsplan sind die Flächen als Gartenbrache dargestellt. Die Flächen sind demnach aus einer ehemaligen Gartennutzung hervorgegangen. Darauf weisen auch die vereinzelt in der Fläche stehenden Obstgehölze (Birne, Pflaume, Apfel) hin.

Die offenen Flächen sind entweder durch eine gemähte Grasflur (Grünanlage) oder durch ruderalen Gras- und Staudenflächen geprägt. In der ruderalen Gras- und Staudenflur kommen regelmäßig und in wechselnden Dominanzen Arten vor wie Guldrute (*Solidago canadensis*), Quecke (*Elymus repens*), Landreitgras (*Calamagrostis epigjos*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Vereinzelt, aber regelmäßig sind in der Fläche Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennes-

<sup>12</sup> Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg und Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2001): Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Potsdam

<sup>13</sup> Gutachten Nr. 5151.1-09, BeSB GmbH Berlin, Bebauungsplan E 16 der Gemeinde Wustermark - Ermittlung der akustischen Auswirkungen, 14.12.2009

<sup>14</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2007): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

<sup>15</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2007): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

sel (*Urtica dioica*) und Schafgarbe (*Achillea millefolia*) vertreten. An gestörten Bereichen (z. B. Ablagerungen, Aufschüttungen) treten Natternkopf (*Echium vulgare*) und Gemeine Wegwarte (*Cichorium intybus*) auf. In lückigen Beständen kommen außerdem Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) als Verjüngung vor.

In den regelmäßig aber in größeren Abständen gemähten Grasfluren der Grünanlage kommen ähnliche Arten vor wie in der Ruderalflur. Hier treten aber insbesondere niedrigwüchsige, trittverträgliche Arten hinzu wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*P. major*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird durch einen Vorwald geprägt, der durch Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) dominiert wird. Es kommen darüber hinaus aber auch Arten vor wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Pappel-Hybriden (*Populus spec.*). Die meisten Arten, besonders aber Robinie und Eschenahorn zeigen auch eine Naturverjüngung am Standort. Die Krautschicht ist deutlich durch den Eintrag von Gartenabfällen beeinflusst. So sind Nährstoff anzeigende Arten verbreitet, allen voran Giersch (*Aegopodium podagraria*), Große Brennessel (*Urtica dioica*). Weiterhin kommen vor: Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Stachelbeere, Krokus und Schneeglöckchen sind durch die Gartenabfälle eingetragen worden und verwildert. Die nur vereinzelt auftretenden Arten Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) weisen auf das Potenzial eines reichen, frischen bis feuchten Misch-Laubwaldes hin.

An diesen Robinien-Eschenahorn-Bestand schließt sich ein Gehölz an, das noch sehr lückig ist und in der Krautschicht dieselben Arten wie die Ruderalflur aufweist. Die Bäume bestehen insbesondere aus noch vergleichsweise jungen Eichen. In diesen Bestand sind die aus der ehemaligen Gartennutzung verbliebenen Obstgehölze eingeschlossen.

Der Eichenbestand im Winkel zwischen den Straßen Rosa-Luxemburg-Allee und Unter den Kiefern gehört zu einem größeren Eichenwald-Bestand, der durch Stiel-Eiche (*Quercus robur*) deutlich dominiert wird. Es sind nur wenige Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) beigemischt. Die nicht innerhalb der geschlossenen Waldflächen stehenden Bäume sind als Einzelbäume dargestellt. Es handelt sich dabei um verschiedene Arten, wie Robinie, Winter-Linde, Silber-Linde, Eiche, Pappel, die vermutlich überwiegend gepflanzt wurden. Ein Teil dieser Gehölze ist stark geschädigt bzw. abgängig.

Die Rosa-Luxemburg-Allee, die durch das Vorhabengebiet verläuft, ist mit einer Allee aus Eichen bepflanzt. Durch den Geltungsbereich verlaufen vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Flächen, die durch regelmäßiges Begehen und Befahren entstanden sind. In der nachfolgenden Übersicht wird die Vegetation gegliedert nach Biototypen aufgeführt.

<b>03</b>		<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>
03200	RS	ruderales Gras- und Staudenfluren
<b>07</b>		<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>
071021	BLMH	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (Eichengebüsch)
<b>08</b>		<b>Wälder und Forsten</b>
082828	WVMS	Sonstige Vorwälder frischer Standorte (Robinien und Eschenahorn)
08310	WLQ	Eichenforst auf mittleren Standorten
<b>10</b>		<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>
10101	PFP	Parkanlagen, Grünanlagen
10111	PGE	Gärten
<b>12</b>		<b>Verkehrsanlagen</b>
12612	OVSB	Straßen mit Asphaltdecken
12651	OVWO	unbefestigter Weg, offener befestigter Boden
12654	OVWV	befestigter Weg
		Straßenbegleitgrün/Mulden

Darüber hinaus werden Einzelbäume als Nadel- und Laubbäume dargestellt. Weiterhin werden übrige versiegelte Flächen dargestellt, die nicht anders zugeordnet werden können.

### Gesamtbewertung

Das Untersuchungsgebiet ist als innerörtliche Brache mit unterschiedlichen Ruderalfluren (v.a. grasdominiert) sowie unterschiedlichen Gehölzbeständen (zum großen Teil auch mit nicht heimischen Arten) gekennzeichnet. Die Krautschicht der Gehölzflächen ist durch die Ablagerung von Gartenabfällen und das Einbringen von Gartenpflanzen beeinflusst. Auf der Fläche ist außerdem ein Aufwuchs mit heimischen Arten (Eichen) aufgewachsen, der auf eine langfristige ökologisch höherwertige Entwicklung schließen lässt.

Die betroffene Allee in der Rosa-Luxemburg-Allee und der Eichenwald sind aufgrund ihres älteren Baumbestandes hochwertig.

### Wald

Der geschlossene Gehölzbestand mit Robinien- und Eschenahorn-Dominanz weist eine Flächengröße von ca. 3.800 qm auf. Ab einer Flächengröße von 0,2 ha und einer flächenhaften Bestockung mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) ist eine Gehölzfläche als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen.<sup>16</sup>

Die Waldeigenschaft für den Robinien-Eschenahorn-Mischbestand wurde durch eine Ortsbesichtigung durch die zuständige Forstbehörde bestätigt.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137) vom 18. Mai 2005 (ABl. S. 682); ergänzt durch die Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006

<sup>17</sup> Ortsbesichtigung durch Herrn Kademann, Oberförsterei Finkenkrug am 28.04.2009

Vergleichbares gilt auch für eine kleine Fläche im Winkel zwischen „Unter den Kiefern“ und der Rosa-Luxemburg-Allee. Diese Fläche ist zwar aktuell nur mit Ruderalvegetation (ca. 200 qm) bzw. Eichenjungwuchs (ca. 270 qm) bestanden (ein geschlossener Eichenbestand grenzt unmittelbar an), sie ist aber im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Kiefernriedlung Ost“ als Maßnahmenfläche zur Waldpflanzung festgesetzt. Der zur Neuordnung der Verkehrsführung erforderliche Flächenumfang beträgt insgesamt ca. 470 qm.

### Fauna

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans sind stark durch menschliche Einwirkung beeinflusst. Die Randeinwirkung durch Gärten und die Nutzung von Pfaden führen zu einer bestehenden Beeinträchtigung. Von einem grundsätzlichen Störpotenzial ist auszugehen.

Die Lebensraumstruktur ist aufgrund der engen Durchmischung unterschiedlicher Gehölzbestände sowie offener, niedriger Vegetationsbestände und den sich daraus ergebenden Randstrukturen abwechslungsreich und potenziell für Tiere geeignet.

Es fanden zwischen Mai und Juni drei Begehungen in den Morgenstunden sowie eine Begehung in der abendlichen Dämmerung statt. Dabei wurden Brutvögel mit revieranzeigendem Verhalten erfasst. Darüber hinaus wurde auf überfliegende Fledermäuse geachtet. Weiterhin wurde das Gelände auf Zauneidechsen und andere potenziell geschützte Tierarten und ihre Lebensstätten hin untersucht.<sup>18</sup>

Auf dem Gelände konnten insgesamt 6 Vogelarten mit insgesamt 11 Revieren brütend nachgewiesen werden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl der Reviere/Brutplätze
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1
Amsel	<i>Turdus merula</i>	3
Nachtigall	<i>Luscinia megarhychos</i>	2
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3

Die Kohlmeise ist der einzige Höhlenbrüter. Alle anderen Arten sind Frei- und Bodenbrüter und bauen jährlich ihre Nester neu.

Die Kohlmeise brütet in einer Baumhöhle in einer Robinie. Es wurden 2 weitere Baumhöhlen festgestellt, die allerdings unbesetzt waren. Die Bäume mit den unbesetzten Höhlen sind bereits teilweise zugänglich (ein Eschenahorn und ein Obstbaum). Sowohl die besetzte Baumhöhle als auch die unbesetzten Baumhöhlen werden als dauerhaft geschützte Lebensstätten nach § 44 BNatSchG gewertet. Die Baumhöhlen sind im Situationsplan markiert. Die Niststätten der Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden.

<sup>18</sup> Untersuchung durch Jens Scharon (August 2009): Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und der Zauneidechse sowie nach § 42 BNatSchG (*nach aktuellem BNatSchG § 44*) ganzjährig geschützten Lebensstätten im B-Plangebiet Nr. 16 „An den Stahlhäusern“ der Gemeinde Wustermark

Die genannten Arten sind als europäische Vogelarten nach § 44 (1) BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt.

Weitere 6 Vogelarten wurden als Nahrungsgast festgestellt. Diese Arten brüten in den umliegenden Siedlungsflächen.

An den festgestellten Baumhöhlen befanden sich keine Hinweise für die Nutzung als Fledermausquartier. Alte Gebäude, die als Quartier dienen könnten, gibt es im Geltungsbereich nicht. Über dem Gebiet konnten vereinzelt Fledermäuse jagend festgestellt werden. Der Geltungsbereich ist von Siedlungsflächen und Grünflächen mit Altbaubeständen umgeben. Dort sind entsprechend geeignete Quartiere zu vermuten.

Zauneidechsen wurden trotz geeigneter Witterung nicht festgestellt. Im Geltungsbereich gibt es keine geeigneten Lebensräume. Die Flächen sind überwiegend mit Langgrasbeständen, Gehölzen oder Wald bewachsen. Offene, sandige Bodenflächen, die zur Eiablage und damit zur Reproduktion benötigt werden, gibt es nicht. Offene, ungestörte Sonnenplätze kommen allenfalls zerstreut vor. Der Geltungsbereich ist außerdem umgeben von Straßen, Wald und Siedlungsflächen mit intensiver Garten bzw. Grünflächennutzung. Diese Strukturen werden von Zauneidechsen eher nicht überwunden. Geeignete Verbundbiotope für Zauneidechsen gibt es im näheren Umfeld nicht.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine alten Eichen, Buchen oder Ulmen vor, die Lebensgrundlage von besonders oder streng geschützten Käfern sein könnten. Extrem trockene oder feuchte bis nasse Standorte gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Feuchtlebensräume bzw. Gewässer gibt es im Geltungsbereich ebenfalls nicht. Amphibien und Libellen sind daher nicht zu erwarten.

### **Gesamtbewertung**

Das Planungsgebiet weist eine allgemeine Bedeutung für die Tierwelt, insbesondere für die europäischen Brutvögel auf. Das Gebiet selber stellt aber nur einen Teilbereich einer größer zusammenhängenden, gleichartig strukturierten Siedlungsfläche dar, in die unterschiedliche Grünstrukturen eingelagert sind.

### **Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Naturschutzrechtliche festgesetzte Schutzgebiete befinden sich innerhalb des Plangebietes und seinem näheren Umfeld nicht.

Südlich der B 5 befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar südlich der B 5 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.<sup>19</sup> Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen weitere Schutzgebiete, die in diesem Landschaftsbereich dieselbe Abgrenzung haben und daher alle mindestens ca. 800 m bis 900 m südlich vom Planungsgebiet entfernt liegen. Es handelt sich dabei um das Schutzgebiet „Döberitzer Heide“, das als SPA-, FFH- und Naturschutzgebiet unter Schutz steht.

---

<sup>19</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, Nr. 01, S.2), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2007 (GVBl. Brandenburg II – Nr. 26, S. 470)

Aufgrund der ausreichenden Abstände sind die Schutzgebiete von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht betroffen.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor.

Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark<sup>20</sup>. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume und Sträucher, die nach der Satzung geschützt sind.

Darüber hinaus sind in das Planungsgebiet bestehende Straßenverkehrsflächen zur erforderlichen Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Rosa-Luxemburg-Allee/ Ernst-Walter-Weg (neu) einbezogen. Die nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee mit Eichen der Rosa-Luxemburg-Allee reicht bis in den Geltungsbereich hinein.

Gebäude, an oder in denen sich Lebensstätten von Tieren befinden könnten, gibt es im Planungsgebiet nicht.

Die nachgewiesenen 3 Baumhöhlen sind dauerhaft geschützte Lebensstätten gemäß nach § 44 (1) BNatSchG. Weitere, dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt.

### **Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Orts- und Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dazu gehören im Siedlungsraum auch baulich geprägte Bereiche und Grünflächen.

Der Untersuchungsbereich ist als Grünfläche mit offenen Bereichen und unterschiedlichen Gehölzbeständen gekennzeichnet. Nördlich grenzt die Bebauung einer Zeile der Stahlhaussiedlung mit ihren Gärten an. Westlich liegt ein Sportplatz. Die Rosa-Luxemburg-Allee zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Eichenallee aus, die am östlichen Ende des Geltungsbereichs endet. Gegenüber der Allee wurde das Nahversorgungszentrum mit vergleichsweise großvolumigen Gebäuden neu errichtet. Die Gebäude im Umfeld sind i. d. R. eingeschossig mit Dach.

Für den Untersuchungsbereich ist der Gehölzbestand prägend. Die Fläche ist zwar zugänglich, dient aber nur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Wegeverbindung zwischen Ernst-Walter-Weg und Rosa-Luxemburg-Allee. Eine darüber hinausgehende Erholungsfunktion besteht nicht. Als erholungswirksame Einrichtung ist im unmittelbaren Umfeld der Sportplatz des ESV Lok Elstal zu nennen.

### **Gesamtbewertung**

Das Landschaftsbild hat eine geringe Wertstufe. Die Erholungsfunktion ist gering.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 07.08.2003 geltenden Fassung

<sup>21</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

### **2.3.5 Verkehr**

Der Haupteerschließungsring für den Ortsteil Elstal verläuft vom Anschlussknoten „Designer-Outlet-Center“ über die Nauener Straße in Richtung Norden zum Bahnhof Elstal und von dort über die die Bahnhofstraße sowie die Hauptstraße zum östlich gelegenen zweiten Anschlussknoten im Ortsteil Elstal an die B5.

Weitere wichtige innerörtliche Straßen sind die Verbindungen Puschkinstraße/Rosa-Luxemburg-Allee sowie Maulbeerallee/Ernst-Walter-Weg. Mit der Fertigstellung der Verbindungsstücke „Dyrotzer Ring - Maulbeerallee“ (BP Nr. E 22) bzw. „Demex Allee - Puschkinstraße“ (BP Nr. E 21) werden die westlichen Siedlungsbereiche von Elstal neu erschlossen. In Ergänzung zu diesem neuen Straßensystem soll östlich des Sportplatzes eine direkte Anbindung des Ernst-Walter-Weges an die Rosa-Luxemburg-Allee erfolgen. Diese soll die bisherige Verbindung über die Hermann-Stickelmann-Straße ersetzen.

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr können entlang der Planstraße A, längs der Fahrbahn, Parkbuchten angelegt werden.

#### **ÖPNV**

Durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG) ist der Ortsteil Elstal mit den Regionalverkehrslinien 663 Nauen-Dallgow-Döberitz und 667 Nauen-Brieselang an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zusätzlich ist der Schulbusverkehr über die Puschkinstraße, die Schulstraße- und den Karl-Liebknecht-Platz zu nennen. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn-Haltepunkt mit Anbindung nach Berlin bzw. Rathenow / Wustermark. In den Ortsteilen Priort und Wustermark besteht darüber hinaus ein Bahnanschluss in Richtung Potsdam.

### **2.3.6 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Straßenraum der Rosa-Luxemburg-Allee folgende Leitungen vorhanden: Trinkwasserleitung, Abwasserhochdruckleitung, Gas-hochdruckleitung, Gasleitung, Leitungen der Telekom.

## II PLANINHALT

### 1 INTENTION DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Sicherung einer neuen Verkehrsverbindung zwischen dem Ernst-Walter-Weg sowie der Rosa-Luxemburg-Allee,
- Sicherung eines Wohngebiets,
- Sicherung eines Mischgebiets,
- Sicherung von Flächen für Einrichtungen und Gebäude für kirchliche Zwecke,
- Sicherung von Grünflächen.

### 2 GESTALTUNGSKONZEPT

Das Baufeld nördlich der Planstraße A soll in Ergänzung zu den Stahlhäusern eine I- bis II-geschossige straßenbegleitende Wohnbebauung erhalten. Für das südliche Baufeld ist eine Mischnutzung aus Büro und Dienstleistungsgewerbe sowie Einrichtungen für kirchliche Zwecke vorgesehen. Die II- bis III-geschossigen Gebäude dienen zur Gestaltung des Dreiecks zwischen der Planstraße A, der Rosa-Luxemburg-Allee sowie dem Sportplatz.

Durch die Neubebauung wird der Übergang zwischen den nördlich angrenzenden Stahlhäusern, der Kindertagesstätte sowie dem Nahversorgungszentrum im Süden neu gestaltet.

Es besteht somit die planerische Möglichkeit, den Straßenverlauf an dieser Stelle in Form eines Platzes mit Aufenthaltsqualität neu zu gestalten. Zu einem späteren Zeitpunkt soll auch die Mittelinsel dieser Verkehrsfläche grünordnerisch angelegt werden.

Der Übergang zum Sportplatz wird durch einen ca. 12,5 breiten Grünstreifen gestaltet, der gleichzeitig als öffentliche Durchwegung zwischen der Rosa-Luxemburg-Allee und dem Ernst-Walter-Weg genutzt werden kann. Es ist vorgesehen den Grünstreifen als Vegetationsfläche anzulegen und mit hochstämmigen Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen.

#### **Freizeitlärm**

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des westlich angrenzenden Sportplatzes sowohl auf die vorhandenen Wohnnutzungen entlang des Ernst-Walter-Wegs als auch auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten<sup>22</sup> vom 14. Dezember 2009 untersucht. Die Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgte anhand der Richtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18.BImSchV) und der Orientierungswerte der DIN 18005.

---

<sup>22</sup> Gutachten Nr. 5151.1-09, BeSB GmbH Berlin, Bebauungsplan E 16 der Gemeinde Wustermark - Ermittlung der akustischen Auswirkungen, 14.12.2009

Es gelten folgende Richtwerte:

- Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten, 45 dB(A) nachts
- Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten, 40 dB(A) nachts

Gemäß der 18. BImSchV gelten folgende Ruhezeiten:

- Werktags: 6 Uhr bis 8 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr
- Sonn- und Feiertags: 7 Uhr bis 9 Uhr, 13 Uhr bis 15 Uhr (nur bei einem Spielbetrieb über 4 Stunden am Tag) und 20 Uhr bis 22 Uhr

Folgende Parameter wurden nach Angaben des Sportvereins<sup>23</sup> berücksichtigt:

- Trainingszeiten wochentags zwischen 16.30 und 21.00 Uhr
- Spielzeiten Freitagabend, Samstag und Sonntag
- Maximale Anzahl von Zuschauern beim Training: 16
- Maximale Anzahl von Zuschauern bei Ligaspielen: 60 bzw. 20 am Freitagabend
- Gleichmäßige Verteilung der 60 Zuschauer an beiden Seitenlinien (bei 20 Zuschauern auf einer Seite)

Gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV sind bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht zu lassen. Aus der Richtlinie VDI 3770 ergeben sich folgende Emissionskennwerte für Fussballspiele und Fussballtraining:

Spiele mit 60 Zuschauern:

Spielfeld	$L_{WA} = 104,3 \text{ dB(A)}$
1 Linie von 30 Zuschauern	$L_{WA} = 94,9 \text{ dB(A)}$

Training mit 16 Zuschauern:

Spielfeld	$L_{WA} = 99,2 \text{ dB(A)}$
1 Linie von 8 Zuschauern	$L_{WA} = 89,5 \text{ dB(A)}$

Für die Berechnungen wurde folgender Worst-Case-Betriebsfall angenommen:

- Ligaspiel am Freitagabend 20 Zuschauern (1 h innerhalb der Ruhezeit)
- Ligaspiele am Samstag, max. 7,5 h Spieldauer mit jeweils 60 Zuschauern (außerhalb der Ruhezeiten)
- Ligaspiele am Sonntag, max. 4 h Spieldauer mit jeweils 60 Zuschauern

Ergebnis

Unter Berücksichtigung des Worst-Case-Betriebsfalls werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich ( $> 6 \text{ dB}$ ) unterschritten. Eine Störung der Anwohner im geplanten Wohn- sowie Mischgebiet durch den Sportplatzbetrieb ist nicht zu fürchten.

<sup>23</sup> Terminkalender 2009 / 2010, Fußball-Landesverband Brandenburg e.V., Fußballkreis Havelland-Mitte, Trainingspläne des ESV Lok Elstal e.V. sowie Auskunft des ESV Lok Elstal e.V. über die maximalen Zuschauerzahlen

Spezielle Lärmvorsorgemaßnahmen und textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### 3 VERKEHRSKONZEPT

#### Verkehrsstudie

Für den Ortsteil Elstal wurde eine Verkehrsstudie<sup>24</sup> erarbeitet, deren Aufgabe es war, neben der Analyse des derzeitigen Verkehrsgeschehens (einschl. einer Verkehrszählung), ein für den gesamten Ortsteil Elstal langfristig tragfähiges Verkehrskonzept zu entwickeln. Unter anderem wurden dafür die Entwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche und auch die beabsichtigte Erweiterung und die sich daraus ergebenden spezifischen verkehrlichen neuen Anbindungen für die Siedlungsbereiche und das FOC in die verkehrstechnische Betrachtung mit einbezogen.

Im Rahmen der Analyse des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurde für den westlichen Siedlungsbereich von Elstal folgendes festgestellt:

- Die Verkehrsströme von der B5 aus in den Ortsteil verteilen sich fast gleichmäßig auf beide Abfahrten, einmal im Westen über den Anschluss Elstal / Priort / Demex Park/ FOC und zum anderen im Osten über den Anschluss Olympisches Dorf / Bildungszentrum.
- Die Verbindung dieser beiden Anschlüsse wird derzeit noch durch die Hauptsammelstraßen Nauener Straße, Bahnhofstraße, teilweise Rosa-Luxemburg-Allee und durch die Hauptstraße als innerörtlicher Ring gesichert.
- Der Alte Spandauer Weg mit Weiterführung in die Gartenstraße und Rosa-Luxemburg-Allee stellt derzeit noch die einzige und damit wichtigste Zufahrt in den westlichen Teil des Siedlungsbereiches dar. Es bestehen keine zusätzliche Anbindungen an die Nauener Straße (wie z.B. über die verlängerte Maulbeerallee und Puschkinstraße), über die eine weitere Verteilung in den Ort erfolgen könnte. Die Funktion des Alten Spandauer Weges stellt einen Schwerpunkt bei der geplanten Erweiterung und Umplanung des FOC dar.
- Die Auswertung der Verkehrszählung ergab, dass insbesondere an verkaufsoffenen Sonntagen eine sehr hohe Besucherfrequenz im FOC zu verzeichnen ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass zwischen Nauener Straße und Gartenstraße eine deutliche Abnahme der Verkehrsstärke zu verzeichnen ist. Die Besucher des FOC bleiben auf dem westlichen Teil des Alten Spandauer Weges bzw. südlichen Teil der Nauener Straße.

Die gesamten Vorhaben im Ortsteil Elstal wie z.B. in den einzelnen Wohngebieten, im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs, des Olympischen Dorfes sowie der Siemannstiftung in der Döberitzer Heide und die geplante Erweiterung und Umplanung des FOC wird zu einem Anstieg und zu einer Umverteilung des Verkehrs in Elstal insgesamt führen, so dass kurz- und mittelfristig entsprechende verkehrliche Maßnahmen zu treffen sind.

---

<sup>24</sup> Verkehrsstudie Elstal 2010 vom Mai 2007; erarbeitet durch planungsgruppe 4 Berlin in Projektgemeinschaft mit IGEA (Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH, Berlin). Die Studie wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 14.06.2007 beschlossen und ist damit Grundlage für die schrittweise Umsetzung der in ihr empfohlenen Maßnahmen.

Durch den geplanten Ausbau des FOC ist die Abkopplung des Alten Spandauer Weges vom Verkehrsnetz vorgesehen, so dass als Ersatz dafür eine Neuansbindung des westlichen Siedlungsbereiches von Elstal zu schaffen ist.

Als eine der neuen Anbindungen wird die Verbindung zwischen dem Dyrotzer Ring und der Maulbeerallee favorisiert (vgl. hierzu B-Plan Nr. E 22). Als zweite Anbindung ist die Verbindung zwischen der Demex-Allee und Puschkinstraße geplant (vgl. hierzu B-Plan E21). Beide Verkehrsverbindungen wurden zeitgleich hergestellt und werden Ende November 2009 für den Verkehr freigegeben.

In Ergänzung zu diesem neuen Straßensystem ist die Verbindungsstraße Puschkinstraße / Rosa-Luxemburg-Allee (vgl. BP Nr. E 24) und östlich des Sportplatzes eine direkte Anbindung des Ernst-Walter-Weges an die Rosa-Luxemburg-Allee geplant. Diese soll die bisherige Verbindung über die Hermann-Stickelmann-Straße ersetzen.

### **Geplante Straßengestaltung Planstraße A**

Für die geplante Verbindungsstraße (Planstraße A) ist folgender Regelquerschnitt vorgesehen: Fahrbahn von 6,0 m Breite sowie fahrbahnbegleitend Gehwege von 1,50m Breite.

An der Rosa-Luxemburg-Allee ist die Schaffung einer Verkehrsfläche vorgesehen, in die neben der Planstraße A zusätzlich die Straße „Unter den Kiefern“ mündet. Hierzu ist eine Umverlegung des nördlichen Abschnitts der Straße „Unter den Kiefern“ erforderlich. Die vorhandene Hermann-Stickelmann-Straße wird dann zur gegebenen Zeit zu einer Anliegerstraße rückgestuft.

### **ÖPNV**

Nach Fertigstellung der neuen Straßenanbindungen wird ein neuer Routenplan in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Havelbusgesellschaft erstellt. Erste Abstimmungsgespräche wurden dazu bereits geführt.

### **Verkehrslärm**

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planstraße A sowohl auf die vorhandenen Wohnnutzungen entlang des Ernst-Walter-Wegs als auch auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden in dem schalltechnischen Gutachten<sup>25</sup> vom 14. Dezember 2009 ebenfalls untersucht.

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen wurden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Es gelten folgende Orientierungswerte:

- Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts
- Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts

Es gelten folgende Grenzwerte:

- Mischgebiet (MI): 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts
- Allgemeines Wohngebiet (WA): 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts

<sup>25</sup> Gutachten Nr. 5151.1-09, BeSB GmbH Berlin, Bebauungsplan E 16 der Gemeinde Wustermark - Ermittlung der akustischen Auswirkungen, 14.12.2009

Die Verkehrsmengen wurden der Verkehrsstudie<sup>26</sup> Elstal 2010 (Szenario P2) entnommen. Die Aufteilung zwischen Tag und Nacht erfolgt gemäß RLS-90, Tab. 3 für die Straßengattung Gemeindestraßen. Hieraus ergeben sich die folgenden maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärken M: Tag (6 Uhr bis 22 Uhr: 0,06 DTV); Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr: 0,011 DTV).

Folgende Parameter wurden berücksichtigt:

- DTV: 1.664 Kfz (Jahresmittelwert) gemäß Planfall 2 der Verkehrsstudie Elstal 2010,
- Mittlere stündliche Verkehrsstärke: 99,84 tags, 18,30 nachts (Jahresmittelwert),
- LKW-Anteil: 5 % tags, 1 % nachts (Jahresmittelwert),
- Geschwindigkeit: 30 km/h,
- Bauweise der Straßen: Asphalt.

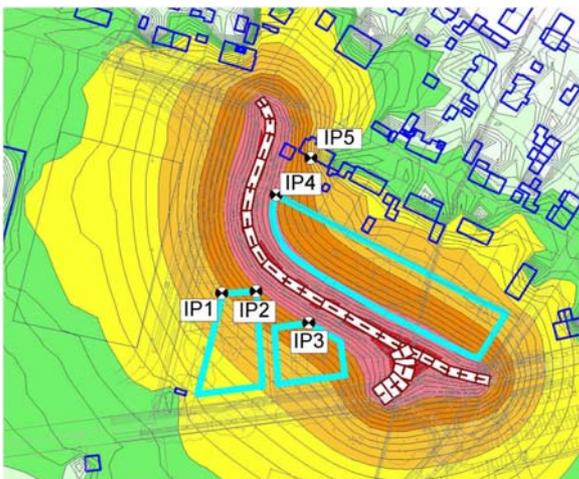
Für die Einmündung der Planstraße A in die Rosa-Luxemburg-Allee wurden die Verkehrsstärken der Planstraße A angenommen.

### Ergebnis

Durch den Verkehr auf den neuen Straßenabschnitten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich ( $> 3$  dB) unterschritten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden annähernd eingehalten. Lediglich an nächstgelegenen Berechnungspunkt (Immissionsort IP 4) im Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich Überschreitungen von 0,1 dB tags und 0,6 dB nachts. Auch bei einer Pflasterung einzelner Teilabschnitte ist davon auszugehen, dass keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erfolgt.

Spezielle Lärmvorsorgemaßnahmen und textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

**Abb. 9: Auszug schalltechnisches Gutachten: Immissionsorte**



<sup>26</sup> Verkehrsstudie Elstal 2010 vom Mai 2007; erarbeitet durch planungsgruppe 4 Berlin in Projektgemeinschaft mit IGEA (Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH, Berlin). Die Studie wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 14.06.2007 beschlossen und ist damit Grundlage für die schrittweise Umsetzung der in ihr empfohlenen Maßnahmen.

### III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Teil nördlich der Planstraße A wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt; aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO.

Zulässig sind somit neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu einer Durchmischung und Lebendigkeit eines Wohngebietes beitragen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle wurde vorgenommen, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation einfügen und städtebaulich unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens im Planungsgebiet nicht gewünscht sind.

Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in diesem Siedlungsbereich nicht erwünscht sind und sich städtebaulich nicht in das Gebiet einfügen. Darüber hinaus wurden Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Gemäß Brandenburgischen Wassergesetz ist die Errichtung von Tankstellen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III unzulässig.

Die Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** dient zur Sicherung eines Standortes für kirchliche Zwecke.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Festlegung der Oberkante der Gebäude (Fläche für den Gemeinbedarf) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (WA, MI) bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen dabei die städtebaulichen Vorgaben für die geplante Umnutzung. Sie bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, lassen aber auch genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung, die sich aus der Umnutzung ergibt.

Mit den festgesetzten **Grundflächenzahlen** innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (0,2) sowie des Mischgebiets (0,3) werden die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die GRZ (WA = 0,4; MI = 0,6) sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet nicht überschritten. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) beziehen sich auf die Hauptgebäude; diese dürfen u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von max. 45 %.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Vollgeschosse**.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird für die Festsetzung der **Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen** auf die Festlegung der Höhe der Flachdächer (Oberkante Gebäude) als Höchstmaß zurückgegriffen. Als Höhenbezugspunkt gilt der festgesetzte Höhenpunkt innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf.

### 3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Bei der Festlegung der Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurde ein Abstand von ca. 5 m zur Planstraße A gewahrt. Innerhalb des Mischgebietes sowie der Fläche für den Gemeinbedarf wurde ein Mindestabstand von 5,0 m zur Rosa-Luxemburg-Allee eingehalten.

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine **Überschreitung der Baugrenzen** durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstrepfen, Rampen für Rollstühle) von bis zu 1,50 m zugelassen. Damit wird eine mögliche Variabilität innerhalb der überbaubaren Fläche ermöglicht, ohne dass wesentliche Abweichungen von der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind.

Als Bauweise werden im Allgemeinen Wohngebiet in der offenen Bauweise **Einzel- und Doppelhäuser** festgesetzt. Im Mischgebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

Der **notwendige Stellplatzbedarf** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark<sup>27</sup>. Danach sehen z.B. die Richtzahlen für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor.

---

<sup>27</sup> Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Oktober 2004; veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12/Nr. 1, Wustermark, den 25. Februar 2005

#### 4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die neue Straßenverbindung (Planstraße A) zwischen dem Ernst-Walter-Weg und der Rosa-Luxemburg-Straße wird im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Zur Sicherung des Einmündungsbereiches vom Ernst-Walter-Weg in die Planstraße A werden Teilflächen dieser Straße als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Zur Sicherung der platzartigen Verkehrsfläche werden Teilflächen der Rosa-Luxemburg-Allee sowie der zu verlegende Einmündungsbereich der Straße „Unter den Kiefern“ in die Rosa-Luxemburg-Allee als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Unter den Kiefern“ in die platzartige Verkehrsfläche wird ein Teil der im BP Nr. E 11 „Kiefernriedlung-Ost“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch eine öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Hierfür werden die bisherigen Verkehrsflächen der Straße „Unter den Kiefern“ entsiegelt und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Einteilung der Planstraße A ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes; dies erfolgt durch die nachfolgende Ausführungsplanung.

#### 5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der **öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** entlang des Sportplatzes dient zur Sicherung eines Grünstreifens im Übergang zum Sportplatz.

Die Festsetzung der **öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** dient zur Sicherung von Freiflächen für die geplante platzartige Verkehrsfläche.

##### Mindestbepflanzung der Grundstücke

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken dient zur Eingrünung der Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete. Durch die Mindestbegrünung der Grundstücke soll gewährleistet werden, dass das Bild eines baumgeprägten Siedlungsbildes entsteht. Durch die verschiedenen Gehölzarten, zu denen auch Obstbäume gehören, besteht ausreichend Auswahl der individuellen Gestaltung.

##### Baumpflanzungen innerhalb der Planstraße A

Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße A dienen zur Gestaltung des Straßenraums sowie als Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume an der Rosa-Luxemburg-Allee.

##### Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten von Bäumen

Die Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Bäumen sichert eine schnellere Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, dass im Umfeld bebauter Flächen und dominanter Baukörper, in einem möglichst kurzen Zeit-

raum eine deutlich wahrnehmbare gestalterische Qualität der Außenanlagen erzielt wird.

Die Pflanzliste soll eine ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Lebensräume der Tierwelt, auswirkt, gewährleisten. Die Pflanzliste, die ausschließlich standortgerechte, einheimische Bäume enthält, gilt allgemein für die Anpflanzungen.

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)**

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung und Einfriedungen dienen der Einpassung des geplanten Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Es werden geneigte Dächer festgesetzt, um eine Gleichmäßigkeit der Dachlandschaft zu sichern. Ausgenommen von der Festsetzung der Einhaltung einer bestimmten Dachneigung sind die Dächer für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker und Vordächer über Eingangsbereichen u.ä.

## **7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Der östliche Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Bei den Baumaßnahmen sind damit die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

## **8 HINWEISE**

Die Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, zu archäologische Bodenfunden, Kampfmitteln und denkmalrechtlichem Umgebungsschutz wurden hier informell aufgenommen; diese sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Hinweis zur abfallrechtlichen Genehmigung wurde aufgenommen, um eine sachgerechte Deklaration und ggf. Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten.

## **9 FLÄCHENBILANZ**

<b>FLÄCHE / NUTZUNG</b>	<b>in ha (ca.)</b>
• <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	0,7
• <b>Öffentliche Grünfläche</b>	0,3
• <b>Allgemeines Wohngebiet</b>	0,5
• <b>Mischgebiet</b>	0,3
• <b>Gemeinbedarf</b>	0,2
<b>GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET</b>	<b>2,0</b>

## Bebauungsplan



## PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1	2
3	4

#### FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2 **BAUWEISE**
- 3 **GRZ- GRUNDFLÄCHENZAHL**  
(§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,35
- 4 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
(§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. III (als Höchstmaß)  
**bzw. MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER GEBÄUDE**  
**(OBERKANTE GEBÄUDE)**  
(§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. 8,0 m (als Höchstmaß)



**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**



**MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)**

**0,35** **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,35

**III** **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
(§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. III (als Höchstmaß)

**OK max. 8,0 m** **MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER GEBÄUDE (OBERKANTE GEBÄUDE)** (§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. 8,0 (als Höchstmaß)



**HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z. B. 49,67 ü.NHN**

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**0** **OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

**EH/  
DH**

**EINZELHAUS/DOPPELHAUS**



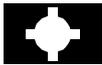
**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

---



**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

---

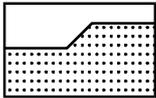


**KIRCHEN UND KIRLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND  
EINRICHTUNGEN**

---

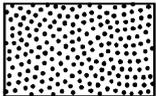
**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---



**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBE-  
GRENZUNGSLINIE (Planstraße A)**

---



**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---



**PARKANLAGE**

---

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Nummer 2 nach § 4 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die Nummern 6, 7, 8 nach § 6 Abs. 2 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als maximal zulässige Oberkante über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
4. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstrepfen, Rampen für Rollstühle) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
5. Auf Grundstücken ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
6. In der Planstraße A ist eine Allee mit insgesamt mindestens 15 Winterlinden (*Tilia cordata*; Mindeststammumfang 18/20cm) in einem Abstand von mindestens 15,0 m und höchstens 18,0 m anzupflanzen.

---

## Pflanzliste

---

### BÄUME:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

### STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

---

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

---

1. Für Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

---

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

---



DER ÖSTLICHE TEIL DES GELTUNGSBEREICHES BEFINDET SICH INNERHALB DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III DES WASSERWERKES RADELANDBERG.

---

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

---



FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



GEBÄUDEBESTAND



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

.49.67

EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

---

## HINWEISE

---

### 1. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

### 2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchGBbg).

### 3. ABFALLRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Bei stattfindenden Baumaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen und anfallender Bodenaushub gemäß TR Boden zu deklarieren und ggf. zu entsorgen. Im Rahmen der Beteiligung können Auflagen zur Sicherung und Sanierung des Bodenaushubs festgelegt werden.

### 4. DENKMALRECHTLICHER UMGEBUNGSSCHUTZ

Neubauvorhaben, wie die Errichtung von Gebäuden sowie Straßenausbau und Straßenherstellung, unterliegen in der Umgebung der denkmalgeschützten Stahlhäuser dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz (§ 2 Abs. 3 BgbDSchG).

### 5. KAMPFMITTEL

Vor Ausführung von Erdarbeiten ist die Einholung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

---

**GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 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)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

**Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsthematik

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die bebaubaren Grundflächen liegen mit ca. 9.900 m<sup>2</sup> deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Es gelten demnach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die wesentlichen Veränderungen betreffen die Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung und Überformung von überwiegend ruderalisierten Vegetationsbeständen bzw. Gehölzflächen bzw. Wald mit nicht heimischen Arten (Robinie und Eschenahorn) und unterschiedlichen Eichenwaldbeständen. Außerdem werden eine größere Anzahl (ca. 50 Stück) nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume gefällt.

Da die bisherige Kreuzung als Kreisel ausgebaut werden soll, wird im Zuge dieser Baumaßnahme nach derzeitigem Kenntnisstand die Fällung von maximal 14 Eichen erforderlich, die Bestandteil der nach § 31 BbgNatG geschützten Allee sind.

Die genannten Änderungen stellen eine Beeinträchtigung der Vegetation dar.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Lebensräumen stellt zunächst einen Verlust und damit eine erhebliche Beeinträchtigung für Tiere dar.

Es sind 3 Baumhöhlen, also dauerhaft gemäß § 44 (1) BNatSchG geschützte Lebensstätten von der Planung betroffen. Eine temporäre, brutzeitliche Beeinträchtigung kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. D. h. Baumfällungen und Vegetationsberäumungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln können eine Beeinträchtigung brütender Vögel vermeiden.

Die geplante Neugestaltung der Flächen, insbesondere die Neupflanzung von Gehölzen (Sträucher und Bäume) sowie die Anlage von Gärten werden den Lebensraum gleichartig ersetzen.

In der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass sich die mit dem Untersuchungsgebiet vergleichbare Lebensraumstruktur im Umfeld nicht verändert, also ausreichend Ausweichmöglichkeiten entstehen und lokal begrenzte Populationen nicht betroffen sind.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die bereits genannte Flächeninanspruchnahme erhöht sich der Anteil der Versiegelung und Überformung. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Unter Abzug der vorhandenen Versiegelungen und unter Anrechnung der zusätzlichen Überbauung ist in den Baugebieten mit einer Neuversiegelung von ca. 3.870 qm und in der Verkehrsfläche (voraussichtlich neu versiegelte Fläche) von ca. 3.860 qm zu rechnen.

Durch veränderte Verkehrsführung können aber einige Flächen, die derzeit befestigt sind, wieder zurückgebaut werden. Durch die Verschiebung des Knotens in westliche Richtung kann der bisherige Einmündungsbereich der Straße „Unter den Kiefern“ in einem Umfang von ca. 400 qm wieder entsiegelt werden (Straßen- und Wegeflächen). Die Fläche soll zukünftig als Grünfläche ausgewiesen werden.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Erhöhung von Flächenversiegelungen verringert sich die mögliche Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser wird lokal versickert.

Auch bei einer Erhöhung des Versiegelungsanteils sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft**

Von einer Zunahme der Versiegelungsflächen ist das Schutzgut Klima nur in geringem Umfang betroffen. Versiegelte Flächen führen zu einer lokal begrenzten Verstärkung der Temperaturschwankungen, die aber von begleitenden Baumpflanzungen wieder gesenkt werden.

### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Planung werden mehrere Vorhaben (Ausbau eines Verkehrskreisels, kirchliches Gemeindezentrum und Bau von Wohnhäusern) vorbereitet, die zu einer Veränderung des Ortsbildes führen werden. Es werden neue Bauwerke errichtet und Gehölze entnommen.

Die neuen Gebäude werden sich in Maß und Kubatur an vorhandenen Gebäuden im Umfeld orientieren. Außerdem wird eine umfangreiche Begrünung (Festsetzung von Baumneupflanzungen) festgesetzt, die eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sicherstellt.

Wie dargestellt, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die bebaubaren Grundflächen liegen mit ca. 9.900 m<sup>2</sup> (inklusive der Verkehrsflächen) deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Es gelten demnach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## Weitere Umweltauswirkungen

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsthematik entsprechend § 10 ff BbgNatSchG gelten weitere gesetzlichen Regelungen, für die entsprechend der speziellen Fach-Regelungen Auswirkungen und ggf. Kompensation ermittelt werden müssen.

## Wald

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat bereits eine grundsätzliche Einschätzung des Planungsgebietes stattgefunden<sup>28</sup>.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei einer zusammenhängenden Gehölzfläche um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt (Umfang 3.800 qm). Jede Umnutzung bedarf einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als „Wohngebiet“ dargestellt wird, wurde die Genehmigung einer Umwandlung in Aussicht gestellt. Vergleichbares gilt für eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 11 „Kieferniedlung-Ost“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erhalt von Waldbeständen) südlich der Rosa-Luxemburg-Allee im Umfang von insgesamt ca. 470 qm.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens alle für die Umwandlung erforderlichen Rahmenbedingungen der forstrechtlichen Kompensation gemäß § 8 (2) Satz 3 LWaldG zu klären.<sup>29</sup> Die umzuwandelnde Fläche umfasst insgesamt (beide Teilflächen zusammengefasst) ca. 4.270 qm.

Für eine Fläche von insgesamt ca. 1.980 qm soll im Gemeindeteil Dyrotz-Luch für den Bebauungsplan E 24 „Verbindungsstraße Puschkinstraße/Rosa-Luxemburg-Allee“ eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1.650 qm umgesetzt werden. Die verbleibenden 330 qm aus dieser Fläche sollen für den B-Plan E 16 „An den Stahlhäusern“ angerechnet werden (Fläche A). Die zusätzlich erforderlichen Aufforstungsflächen (ca. 3.940 m<sup>2</sup>) für den B-Plan E 16 sollen auf dem Flurstück 28 der Flur 6 (Gemarkung Priort, Katasterfläche von 4.718 m<sup>2</sup>) umgesetzt werden (Fläche B).

Der Winkel zwischen „Unter den Kiefern“ und der „Rosa-Luxemburg-Allee“ ist im geltenden Bebauungsplan E 11 „Kieferniedlung Ost“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erhalt von Waldbeständen) festgesetzt. Diese Fläche ist aktuell nur mit Ruderalvegetation (ca. 200 qm) bzw. Eichenjungwuchs (ca. 270 qm) bestanden (ein geschlossener Eichenbestand grenzt unmittelbar an, ist aber nicht durch das aktuelle Vorhaben betroffen). Der zur Neuordnung der Verkehrsführung erforderliche Flächenumfang beträgt insgesamt ca. 470 qm. Diese Fläche wird Bestandteil des forstrechtlichen Umwandlungsantrags und daher im Rahmen der Änderung forstrechtlich kompensiert.

---

<sup>28</sup> Herr Kademann (Landesbetrieb Forst Brandenburg, BT Alt Ruppín, Oberförsterei Finkenkrug) Begehung am 28.04.2009

<sup>29</sup> Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

Fläche A:

Mit Schreiben vom 30.11.2009 erfolgte durch die Untere Forstbehörde der Bescheid zur Erstaufforstung von 1.980 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Wustermark, Flur 13. Die Genehmigung zur Neuanlage von Wald - Erstaufforstung - auf den Flurstücken 83/1 (tlw.), 84/1 (tlw.), 85/1 (tlw.) und 85/2 (tlw.) der Flur 13 in der Gemarkung Wustermark wird gemäß § 9 LWaldG erteilt.

	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Aufforstungsfläche</b>
83/1 (tlw.)	1.799 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
84/1 (tlw.)	731 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
85/1 (tlw.)	731 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>
85/2 (tlw.)	731 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>

Die Genehmigung umfasst die seitens der Forstbehörde geforderten Ersatzmaßnahmen nach § 8 LWaldG für die Inanspruchnahme von Waldflächen im Rahmen der Bebauungspläne Nr. E 16 und Nr. E 24. Von den insgesamt genehmigten 1.980 m<sup>2</sup> sind 330 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan Nr. E 16 zugeordnet.

**Abb. 7: Ersatzfläche Gemarkung Wustermark; Flur 13; Flurstücke 83/1 (tlw.), 84/1 (tlw.), 85/1 (tlw.) und 85/2 (tlw.)**



Der Bescheid sieht in der Anlage 2 einen Aufforstungsplan mit folgenden Inhalten vor:

Standortsformengruppe: M 2 (durchschnittlich wasserversorgter, mäßig nährstoffhaltiger Standort)

Bestockungszieltyp: Laubmischwald

Bodenarbeiten: Anlegen von Pflugstreifen (mit einem Reihenabstand von 1,6 m)

Vermehrungsgut (Pflanzenmaterial): 1.500 Stück (7.800/ha) Traubeneiche (quercus petraea); einjährige Sämlinge (1/0), zweijährige Sämlinge (2/0) oder zweijährig verschulte Pflanzen (1+1), Herkunftsgebiet des Vermehrungsgutes: 81804 Ostdeutsches Tiefland

Pflanzung: Pflanzenverband 1,6 m Reihenabstand / 0,8 m Abstand in der Reihe, Pflanzung in den Monaten März, April oder Oktober, November (Vegetationsruhephase)

Waldrandanlage: in westlicher Richtung (am Wegrand) Pflanzung von 20 Sträuchern (Schlehe – Prunus spinosa und fünf Feldulmen – Ulmus minor)

Zaunbau: Knotengeflechtzaun reh- schwarzwild- und hasensicher; Mindesthöhe 1,6 m, mit einem Überstieg oder einer Tür

Waldschutz: jährlich Mäuseüberwachung (Prognosefänge im September, Oktober, ggf. Bekämpfung mit zugelassenen Mitteln); ab dem zweiten Jahr Kulturpflege, wenn der Begleitwuchs den Terminaltrieb deutlich überwächst und die Pflanze verdämmt (Mähen der Fläche im August); regelmäßige Zaunkontrolle (mind. Alle 2 Monate) auf Beschädigung/Dichtheit (kein Wild im Zaun)

Die Kultur (bepflanzte Fläche) ist bis zu ihrer Sicherung zu pflegen und nachzubessern. Eine gesicherte Kultur ist erreicht, wenn 70 % der Ausgangspflanzenzahl mit einer Höhe von 1,5 m vorhanden sind. Abschließend muss der Zaun entfernt werden (spätestens ein Jahr nach Feststellung der gesicherten Kultur).

Der Bescheid beinhaltet als Nebenbestimmungen folgende Auflagen:

- a) Der Beginn der Erstaufforstung ist vorher der Unteren Forstbehörde anzuzeigen.
- b) Die gesicherte Kultur ist der Unteren Forstbehörde anzuzeigen und von dieser mittels Abnahmeprotokoll zu bestätigen. Als gesichert gilt eine Kultur, wenn ca. 70 % der Kulturpflanzen eine durchschnittliche Höhe von ca. 150 cm erreicht haben.

Die Genehmigung ist befristet bis zum 31.03.2012.

#### Fläche B:

Für die restlichen Flächen (ca. 3.940 m<sup>2</sup>) teilte die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 10.02.2010 mit, dass sich das Flurstück 28 in der Flur 6 der Gemarkung Priort mit einer Katasterfläche von 4.718 m<sup>2</sup> für eine Aufforstung im Rahmen der Ersatzmaßnahme eignet. Die Ersatzmaßnahme soll in der Gemeinde Wustermark, OT Priort, Gemarkung Priort; Flur 6; Flurstück 28 erfolgen.

**Abb. 8: Ersatzfläche Gemarkung Priort; Flur 6; Flurstück 28 (schraffierte Fläche Waldrandgestaltung)**



Eine Fläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> steht auf diesem Flurstück zur Verfügung. Im Norden, Osten und Süden der Planungsfläche grenzt Brachland an, im Westen grenzt Wohnbaufläche an.

Der Ersatzaufforstungsplan hat folgenden Inhalt:

Standortsformengruppe: M 2

Bestockungszieltyp: Laubmischwald

Vorarbeiten: Räumung der Fläche von Fundamentresten, Umstellung einer jagdlichen Einrichtung, belassen der schon vorhandenen Baumarten

Bodenarbeiten: Anlegen von Pflugstreifen (mit einem Reihenabstand von 1,60m; die Maßnahme muss nicht unbedingt durchgeführt werden, ist aber eine Vorbeugung gegen Mäuseschäden)

Pflanzung: 3120 Stck. BAH ; Sorte 1/0 , 2/0 oder 1/1,(gemessen an einer Stückzahl von 7800 Pflanzen pro Hektar); Pflanzverband 1,60m / 0,80m; Herkunftsschlüssel: 80102 (Mittel u. Ostdeutsches Tief und Hügelland); Pflanzung in den Monaten März, April oder Oktober, November (Vegetationsruhephase)

Waldrandanlage: in nördlicher und östlicher Richtung Pflanzung im Pflanzverband; 1,00 m / 1,50 m von insgesamt 450 Bäumen und Sträuchern z.B. Schlehe, Sanddorn, Wildbirne, Feldulme, Eberesche, Vogelkirsche

Zaunbau: Knotengeflechtzaun Reh-, Schwarzwild und Hasensicher, Mindesthöhe 1,60m, mit einem Übersteig oder einer Tür

Waldschutz: einmal im Jahr Mäuseüberwachung (September, Oktober); ab dem zweiten Jahr Kulturpflege, wenn der Begleitwuchs den Terminaltrieb deutlich überwächst und die Pflanze verdämmt (Mähen der Fläche im August); Regelmäßige Kontrolle des Zaunes auf Dichtheit (kein Wild im Zaun, mindestens alle 2 Monate einmal kontrollieren)

### **Baumschutz**

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 07.08.2003. Die Baumschutzsatzung gilt nicht innerhalb von Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu Fällungen von ca. 50 geschützten Bäumen, die entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung kompensiert werden müssen.

### **Alleen-Schutz**

Um die verkehrliche Situation im Bereich des Knotenpunktes Rosa-Luxemburg-Allee, Unter den Kiefern und Herrmann-Stickelmann-Straße neu zu ordnen und verkehrssicherer zu gestalten, soll eine platzartige Verkehrsfläche installiert werden. Andere Varianten (insbesondere Kreuzungen) wurden geprüft, aber aufgrund der ungeeigneten Winkelverhältnisse bzw. Kurvenradien wieder verworfen. Der bisherige Knoten muss in westliche Richtung verschoben werden. Dazu ist die Fällung von max. 14 Eichen und einer Robinie aus der Allee an der Rosa-Luxemburg-Allee erforderlich. Die Allee ist gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt. Für eine Fällung ist daher ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 72 (2) BbgNatSchG erforderlich. Für den Wegfall der Bäume werden Ersatzpflanzungen innerhalb der Planstraße A vorgenommen.

## Artenschutz

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten. Für das Gelände wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist Lebensraum von europäischen Brutvögeln. Es wurden 3 Baumhöhlen nachgewiesen, von denen eine Höhle im Jahr 2009 von Kohlmeisen als Lebensstätte genutzt wurde. Die anderen beiden Höhlen waren nicht genutzt, stehen aber dennoch wegen ihrer grundsätzlichen Eignung als dauerhafte Lebensstätte unter Schutz. Neben einem Kohlmeisenrevier wurden 10 weitere Reviere von insgesamt 5 anderen heimischen Brutvögeln nachgewiesen. Alle europäischen Brutvögel sind nach § 44 (1) BNatSchG geschützt. Die nachgewiesenen Höhlungen sind dauerhaft geschützte Lebensstätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Die Höhlungen befinden sich in 3 unterschiedlichen Gehölzen, von denen keiner auf der Fläche verbleiben kann. Die beiden unbesetzten Baumhöhlen befinden sich in abgängigen Bäumen. Die aktuell genutzte Bruthöhle befindet sich in einer Robinie im Verlauf der Allee (die eigentlich aus Eichen besteht). Keiner der Bäume kann wegen fehlender Standsicherheit bzw. um den geplanten Verkehrskreisel verkehrssicher gestalten zu können, stehen bleiben. Es werden daher 3 Bruthöhlen verloren gehen.

Für die betroffenen Lebensstätten werden Ersatzlebensstätten (3 Nistkästen für Höhlenbrüter) vor den Fällmaßnahmen an anderen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs in den verbleibenden Bäumen der Allee bzw. im verbleibenden Gehölzstreifen) angebracht, so dass der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden kann. Gebäude, in denen sich dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse befinden könnten, gibt es im Geltungsbereich nicht. Der Lebensraum ist für Zauneidechsen und Amphibien ungeeignet.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die umliegenden Flächen werden nicht verändert. Im Geltungsbereich entstehen vergleichbare Lebensraumstrukturen durch die Anlage von Grünflächen und Gärten. Grundsätzlich soll das Baugebiet grünräumlich durch die Pflanzung von Gehölzen gestaltet werden. Die festgestellten Vogelarten sind weit verbreitet und kommen in Siedlungsflächen, sowie Parks und Gärten vor.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Ökologisch herausragende und isolierte Biotope, die eine lokal begrenzte Population beherbergen könnte, gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Der Erhaltungszustand einer lokalen Population wird daher nicht erheblich gestört (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Im Untersuchungsgebiet kommen keine alten Eichen, Buchen oder Ulmen vor, deren Absterbephase die Lebensgrundlage von besonders oder streng geschützten Käfern sein könnten. Extrem trockene oder feuchte bis nasse Standorte gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Feuchtlebensräume bzw. Gewässer gibt es im Geltungsbereich ebenfalls nicht. Amphibien oder Libellen sind daher nicht zu erwarten.

### **Vereinbarkeit mit den Zielen der Landschaftsplanung**

Die Ziele der Landschaftsplanung (insbesondere Teillandschaftsplan 1, Amt Wustermark, 1997) werden als allgemeine Entwicklungsziele formuliert. Dazu gehört der Schutz der Alleen, aber zur Schonung der Ressourcen auch eine Bevorzugung der baulichen Innen- vor einer Außenentwicklung.

Als Ziele der Siedlungsentwicklung werden u. a. genannt:

- Vorrang der Innenentwicklung (Erhalt genutzter Freiflächen bzw. geschützter Biotope)
- Weitgehende Verkehrsreduzierung in Siedlungsbereichen,
- Erhalt des Siedlungscharakters,
- Erhalt des denkmalgeschützten, denkmalwerten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäudebestandes.

Für Elstal werden als Maßnahmen-Empfehlungen u. a. genannt:

- Sicherung und Entwicklung einer hohen Durchgrünung,
- Entwicklung von Grünzügen.

Zum damaligen Zeitpunkt waren viele Entwicklungen noch nicht absehbar, wie z. B. das Erfordernis zur Ertüchtigung des innerörtlichen Verkehrsnetzes. Eine Neuordnung der Siedlungsflächen nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee wurde aber bereits damals diskutiert und grundsätzlich als Innenentwicklung begrüßt. Die Eingriffe wurden als grundsätzlich ausgleichbar eingestuft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Zielen der Landschaftsplanung nicht und tragen diesen Zielen somit Rechnung.

## **2 BODENORDNUNG**

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und / oder Enteignung sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

## **3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für die Umgestaltung des B5-Designer-Outlet-Centers wurde über die Umsetzung der Maßnahmen bereits ein Folgekostenvertrag abgeschlossen.

## **V VERFAHREN**

### **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 16 „Kindertagesstätte“ für den Gemeindebereich des Ortsteiles Elstal zwischen der Rosa-Luxemburg-Allee, der Hermann-Stickelmann-Straße sowie dem Ernst Walter Weg mit dem Planungsziel „Neubau einer Kindertagesstätte“ erfolgte durch die Gemeinde am 03.12.2003.

Am 09.07.2008 erfolgte durch die Gemeinde der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Der Bebauungsplan Nr. E 16 „Neubau einer Kindertagesstätte“ wurde in Nr. E 16 „An den Stahlhäusern“ umbenannt.

### **2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.März 2010 bis einschließlich 29.April 2010 statt. Dazu hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2009, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung ausgelegen. Folgende umweltbezogene Informationen waren darüber hinaus verfügbar:

- Verkehrsstudie Elstal 2010 erarbeitet durch die Planungsgruppe 4 Berlin in Zusammenarbeit mit IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH Berlin in der Fassung vom Mai 2007
- Ermittlung der akustischen Auswirkungen (Gutachten Nr. 5151.1-09) - Bebauungsplan Nr. E 16, erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro in der Fassung vom 14.12.2009
- Gutachten Bodenuntersuchungen – B-Plan Nr. E 16, erarbeitet durch Ing.-Büro J. Markau in der Fassung vom 10.12.2009
- Faunistischer Fachbeitrag über das Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und der Zauneidechse sowie nach § 42 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätten im B-Plangebiet Nr. E 16, erarbeitet durch Dipl.-Ing. J. Scharon in der Fassung vom August 2009 (*Rechtsgrundlage nach aktuellem BNatSchG: § 44*)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.März 2010 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 16. April 2010 eingeräumt.

#### **Ergebnisse**

Insgesamt wurden 17 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 4 keine Stellungnahme mehr abgegeben, 13 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind. Anregungen kamen vom Landkreis Havelland hinsichtlich des Immissionsschutzes, vom Landesumweltamt hinsichtlich des Artenschutzes, von der Unteren Naturschutzbehörde zu den Baumfällungen und vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Erfordernis einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.

Darüber hinaus wurden 6 Nachbargemeinden beteiligt, von denen 3 keine Stellungnahme mehr abgaben und 3 Gemeinden äußerten dass ihre Belange nicht berührt werden.

Von Bürgern wurden keine schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

**Änderungen des Bebauungsplanes nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Es wurden 2 Hinweise zum Denkmalrechtlichen Umgebungsschutz sowie zu Kampfmitteln unter dem Punkt Hinweise aufgenommen. Die Rechtsgrundlagen zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und zur Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) wurde angepasst.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 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)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

**Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

## Situationsplan Landschaft