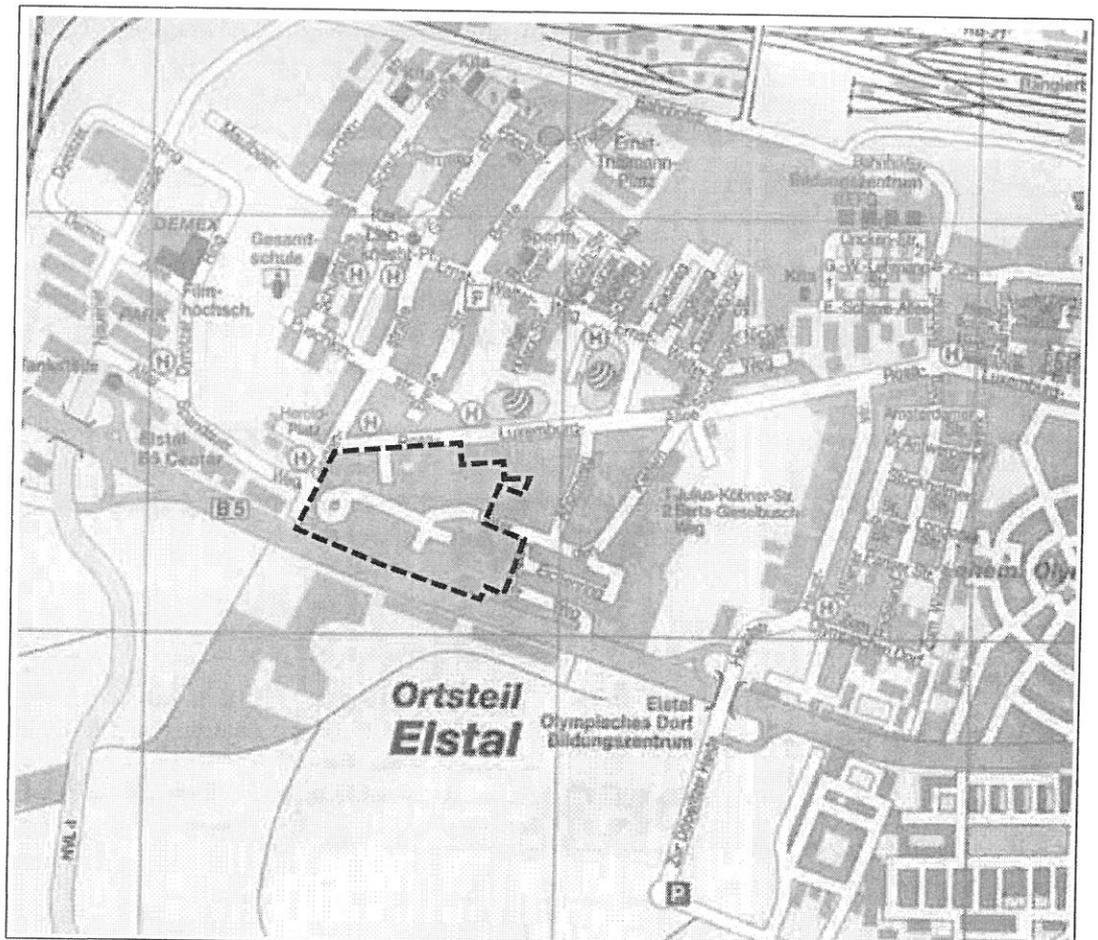


Gemeinde Wustermark



Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest"



August 2007

Gemeinde Wustermark

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest"

August 2007

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark
Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250
Www.wustermark.de



planungsgruppe 4

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

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. G. Wernicke
CAD - Bearbeitung: J.Haack

Umweltbericht:



STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Schönfließter Str. 84 · 16548 Clienicke (Nb.) · Fon 033056 · 94520 · Fax 033056 · 94540 ...

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. M. Gramsch

INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	
1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT	5
2 PLANGEBIET	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.3 Bestand	10
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	10
2.3.1.1 Denkmale	10
2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel	11
2.3.2 Verkehr	12
2.3.3 Umwelt, Natur und Landschaft	12
2.3.3.1 Lärmbelastungen	13
2.3.3.2 Schutzgebiete	14
2.3.4 Technische Infrastruktur	14
II PLANINHALT	
1. INTENTION DES PLANES	15
2. PLANUNGSKONZEPT	15
III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
1 ART DER NUTZUNG	17
2 MASS DER NUTZUNG	17
3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19
4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG	20
5 GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE	21
6 WALDFLÄCHEN	21
7 NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22

7.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.2	Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen	22
7.3	Mindestbepflanzung der Grundstücke	22
7.4	Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche	23
7.5	Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen	23
7.6	Festlegung der Flächenbefestigung	23
7.7	Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen	23
8	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)	24
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	25
11	HINWEISE	25
12	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	26

IV UMWELTBERICHT

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	27
2	FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	27
3	UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG	28
4	INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG	29
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	29
5.1	Lage und Naturraum	29
5.2	Schutzgut Mensch	29
5.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	30
5.3.1	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	30
5.3.2	Biotopbestand	31
5.3.3	Fauna	33
5.4	Schutzgut Boden	37
5.5	Schutzgut Wasser	38
5.6	Schutzgut Klima / Luft	38

5.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	39
5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	40
6	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	40
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	40
6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere	41
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	41
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	41
6.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft	41
6.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	42
6.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	42
6.8	Wechselwirkungen	42
7	NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN	43
7.1	Eingriffe	43
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe	48
7.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	49
7.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	51
8	PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	52
8.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
8.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	53
9	BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF	53
10	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	54
11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	54
V AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES		
1	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	56
1.1	Ausgangssituation	56
1.2	Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang	56
1.3	Ausgleichsmaßnahmen	57
2	BODENORDNUNG	57

3	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	58
---	--------------------------	----

VI VERFAHREN

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	59
2	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG	59
3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	60
4	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER VON DEN ÄNDERUNGEN BETROFFENEN BEHÖRDEN	61

VII RECHTSGRUNDLAGEN

VIII PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLÄNE:

Plan 1: Situationsplan	35
Plan 2: Bebauungsplan	63

ABBILDUNGEN:

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet	6
Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV	7
Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Wustermark	8
Abb. 4: Bebaubarer Bereich nach § 34 BauGB (Klarstellungssatzung)	44
Abb. 5: Darstellung der festgesetzten und umzuwandelnden Waldflächen	47

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

Das Planungsgebiet war bis 1992 durch eine intensive militärische Nutzung geprägt. Die Fläche war Bestandteil eines zusammenhängenden Militärgebietes, das sich nördlich und südlich entlang der Bundesstraße B5 vom Ortsteil Elstal bis zur Gemeinde Dallgow-Döberitz erstreckte und seit Abzug der dort stationierten ehemaligen sowjetischen Streitkräfte in die Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden übergegangen ist.

Insbesondere die Teilbereiche der Konversionsflächen nördlich der B5, die den vorhandenen Siedlungsbereich von Elstal unmittelbar tangieren, erforderten in einem hohem Maße eine städtebauliche Neuordnung, auch unter Berücksichtigung der Nachnutzung des vorhandenen erhaltenswerten Gebäudebestandes.

Im östlichen Teil der Kiefern­siedlung (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 „Kiefern­siedlung Ost“) ist die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten erhaltenswerten Gebäudebestandes (ehemalige Kasernen) einschl. die Herrichtung bzw. der Neubau von Straßen, Außenanlagen und die Verlegung der notwendigen Medien bereits abgeschlossen und die Gebäude wurden wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Dies ging auch mit dem Abriss von ruinöser Bausubstanz und der Entsiegelung von Flächen innerhalb des Gebietes und in den angrenzenden Randbereichen einher.

Das Planungsgebiet wurde als nachfolgender Grundstücksbesitzer von der Landesentwicklungsgesellschaft LEG mbH i.L. durch die Deutsche Kreditbank (DKB) übernommen, die durch die vorliegende Bauleitplanung diesen Teilbereich ebenfalls wieder einer geordneten städtebaulichen Neuordnung zuführen möchte.

2 PLANGEBIET

2.1 Geltungsbereich

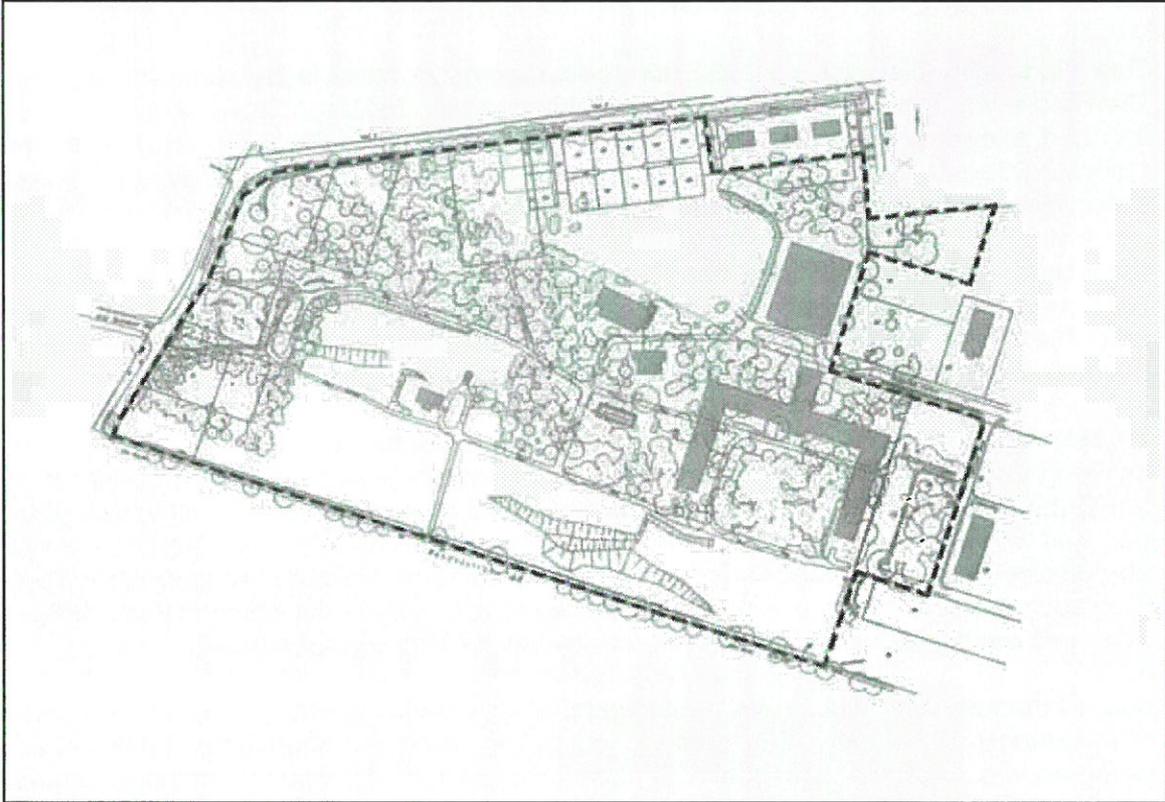
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 13,2 ha großes Teilgebiet einer ehemals militärisch genutzten Fläche im Ortsteil Elstal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rosa-Luxemburg-Allee,
- im Osten durch den östlichen Teil der Kiefern­siedlung (Bebauungsplan Nr. E 11 „Kiefern­siedlung Ost“),
- im Süden durch die Bundesstraße B 5 und
- im Westen durch die Gartenstraße.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein aktueller amtlicher Lageplan erstellt, der neben den derzeit aktuellen Flurstücken, den topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung auch den Baumbestand (soweit er nicht Wald im Sinne des § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes ist) beinhaltet. Südlich der Rosa-Luxemburg-Allee erfolgte bereits eine Neuteilung in Einzelgrundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 16 der Gemarkung Elstal: 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 13/1, 36, 73, 75 und 82 bis 101.

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet

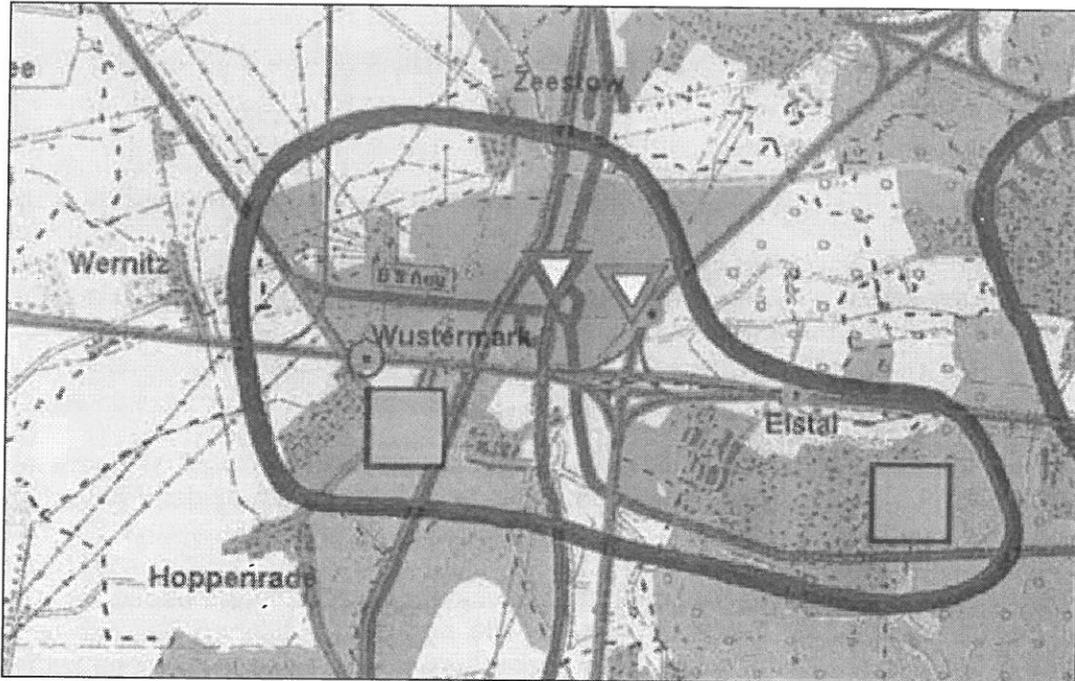


2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV)

Die Gemeinde Wustermark wird dem Verdichtungsraum der Metropole Berlin innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg zugeordnet. Die beiden Ortsteile Elstal und Wustermark in der Gemeinde Wustermark sind als potentielle Siedlungsbereiche mit Handlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV



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 das Planungsgebiet betreffen, weiterhin Bestandteil des neu aufzustellenden Entwurfes des Regionalplanes sein werden.

Der Ortsteil Elstal war als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" ausgewiesen. Der künftige Flächenbedarf sollte vorrangig durch Inanspruchnahme und Umnutzung der vorhandenen Konversionsflächen gedeckt werden. Monofunktionale Nutzungen sollten vermieden werden; statt dessen ist eine Widernutzung im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Ortes anzustreben. Die Fläche des Planungsgebietes wurde als potentiell allgemeines Siedlungsgebiet dargestellt.

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

Für das Vorhaben erging mit Schreiben vom 12. Juli 2006 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg/Berlin folgende landesplanerische Stellungnahme:

“... Bewertung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat sich innerhalb des bedarfsgerecht festzulegenden Siedlungsraumes zu vollziehen. Zudem ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sowie die Siedlungsschwerpunkte im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes auszurichten (§ 15 Abs. 2 LEPro, §16 Abs. 2 LEPro, II 1.2.1 LEP eV).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E/19 liegt gemäß Festlegungen des LEP eV im Siedlungsbereich innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches Wustermark / Elstal. Die vorgesehene Entwicklung des Standortes Kiefernriedlung Nordwest ist daher insbesondere unter Beachtung und Berücksichtigung der für die Siedlungstätigkeit / -entwicklung maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 bis 1.0.7 LEP eV, II 1.1 ff. LEP eV und II 1.2 ff. LEP eV möglich. ...“

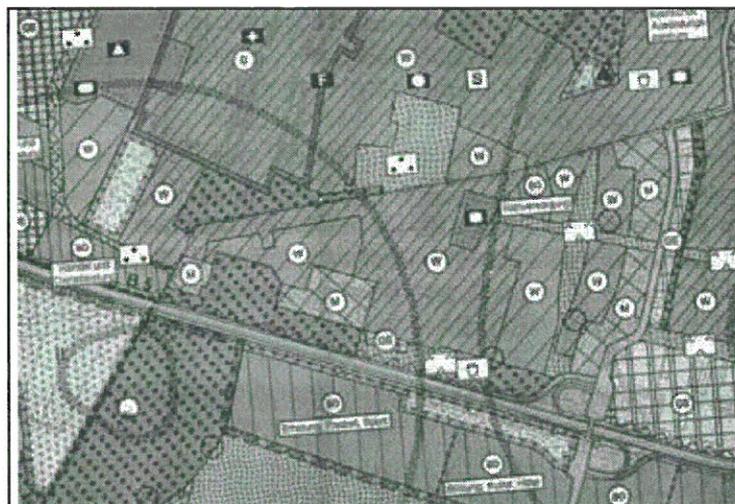
Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Seit dem 18. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006¹ wirksam.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt, wobei entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und dem südlichen Teil der Gartenstraße Flächen mit vorhandenem Gebäudebestand als vorhandene Wohnbauflächen und der übrige Teil als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Der Bereich um die ehemalige Fliegerschule und im Bereich östlich der Gartenstraße ist als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt. Der übrige Bereich entlang der Bundesstraße B5 und im mittleren Teil des Planungsgebietes ist als Wald ausgewiesen. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der B5 vorzunehmen und die Lage des gesamten Planungsgebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal zu beachten.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Wustermark



¹ Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juli 2006

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, so dass damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Klarstellungssatzung für den Ortsteil Elstal²

Entsprechend der seit 21. Mai 1996 rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sind Teile von Flurstücken innerhalb des Planungsgebietes südlich der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich entlang der Gartenstraße Bestandteil dieser Satzung. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Flurstücke: 4 tlw., 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 75, 82 bis 92, 93 tlw., 94 tlw., 95 tlw., 96 tlw., 97 tlw., 98 tlw., 99 tlw., 100 tlw. und 101 tlw..

Bebauungsplan Nr E 11 „Kiefernriedlung Ost³

Mit Veröffentlichung der Bekanntmachung erlangte dieser Bebauungsplan am 18. Juli 2006 Rechtskraft. Dieser grenzt direkt im Osten an das vorliegende Planungsgebiet.

Das Flurstück 20 der Flur 16 des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Teilgebiet 6) wurde mit in den vorliegenden Bebauungsplan (neu Teilgebiet 8) aufgenommen, um eine adäquate Anpassung an das westlich teilweise angrenzende Flurstück 13/1 (ca. 450 m²) zu schaffen. Der östliche Teil dieses Teilflurstückes (ca. 65 m²) wird zukünftig dem Flurstück 20 (neu Teilgebiet 8) und der westliche Teil (ca. 385 m²) der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A zugeordnet. Die Erschließung dieses Baufeldes erfolgt vom Ahornweg aus (ehemals Planstraße B) über eine private Zufahrt. Die Grundstücksfläche des Teilgebietes verringert sich mit dieser Anpassung unwesentlich von ehemals ca. 2.180 m² auf 2.170 m².

Weiterhin wurden die Teilgebiete 17 und 18 (Flurstück 36 der Flur 16)⁴ westlich des Ferbitzer Weges des Bebauungsplanes Nr. E11 „Kiefernriedlung Ost“ noch zusätzlich als Teilgebiet 16 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Die Art der baulichen Nutzung erfolgt jetzt als Allgemeines Wohngebiet, wobei ursprünglich für das Teilgebiet 17 eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und für das Teilgebiet 18 eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wurde.

Diese Nutzungen waren ursprünglich für die beabsichtigte Nachnutzung der ehemaligen Fliegerschule als Schulstandort vorgesehen. Da eine derartige Nachnutzung aufgrund des inzwischen sehr schlechten Bauzustandes eher unwahrscheinlich ist, wird jetzt von einem Abriss des Gebäudekomplexes ausgegangen, so dass über eine adäquate Nutzung der beiden Teilgebiete im neuen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplangebieten zu entscheiden war.

² Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG der Gemeinde Elstal; veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Wustermark, Jahrgang 3 Nr. 2 vom 20. Mai 1996

³ Bebauungsplan Nr. E 11 „Kiefernriedlung Ost“ veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13 / Nr. 4 vom 17. Juli 2006

⁴ in der Genehmigungsfassung vom September 2005 sind die betroffenen Bereiche mit den Teilgebietsnummern 17 und 18 versehen

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Bundesstraße B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee und grenzt im Norden an die Eisenbahnersiedlung, im Westen an den Herold-Platz (Gartenstraße) und im Osten an den Bereich Kiefernriedlung Ost.

Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich zwei 4-geschossige Plattenbauten aus DDR-Zeiten, die bereits 1993 mit Fördermitteln des Landes Brandenburg modernisiert und instand gesetzt wurden und seit dem wieder einer Wohnnutzung zugeführt sind.

Darüber hinaus werden zzt. 3 weitere westlich davon vorhandene ehemalige Wohngebäude instand gesetzt, die ebenfalls wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wurden einige Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung herausparzelliert, mit deren Bau inzwischen ebenfalls begonnen wurde.

Im mittleren und südöstlichen Teil des Planungsgebietes befinden bzw. befanden sich die ehemalige Fliegerschule (die zu Zeiten der russischen Streitkräfte als Schule für die Kinder der Militärangehörigen genutzt wurde), eine Sporthalle, ein Schwimmbassin, ein Bunker, die ehemalige Kommandantenvilla und die ehemalige Flugleitzentrale.

Außer der ehemaligen Fliegerschule und Kommandantenvilla wurden inzwischen alle übrigen Gebäude und baulichen Anlagen abgerissen.

Nordwestlich der ehemaligen Fliegerschule befand sich ein Sportplatz, der sich heute als baumlose Freifläche darstellt.

Die ehemalige Fliegerschule und die Kommandantenvilla (zweigeschossig mit Walmdach) stellen aufgrund ihrer Einzelstellung und ihrer Einbettung in den vorhandenen Waldbaumbestand städtebaulich prägende Gebäude dar. Im Gegensatz zur ehemaligen Fliegerschule weist die Kommandantenvilla trotz jahrelangem Leerstand noch eine relativ gute Bausubstanz auf. Für den Gebäudekomplex der ehemaligen Fliegerschule ist dagegen nicht mehr von einem Erhalt auszugehen. Für die Kommandantenvilla hat sich inzwischen ein privater Interessent gefunden, so dass für dieses Gebäude eine Nachnutzung in Aussicht ist.

Südlich entlang der B5 bis zur ehemaligen Zufahrt Gartenstraße befindet sich noch eine Mauer, die ehemals von den sowjetischen Streitkräften als Sichtschutz und Abgrenzung hier errichtet wurde. Entlang der Gartenstraße wurde sie inzwischen abgerissen und durch einen Maschendrahtzaun ersetzt.

2.3.1.1 Denkmale

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

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen 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 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.

2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlastenuntersuchung

Für den Bereich der Konversionsflächen zwischen der Bundesstraße B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee wurde nach Abzug der WGT-Streitkräfte 1992 im Rahmen einer Erstbewertung Altlastenverdachtsflächen erfasst sowie Sofortmaßnahmen (Abfallberäumungen) und der weitere Handlungsbedarf abgeleitet. Im Jahr 1993 führte das Chemische Labor Dr. Betz GmbH auf diesen Liegenschaften im Zuge einer orientierenden Gefährdungsabschätzung Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch.

Im Jahr 2003 wurde ein neues Gutachten⁵ erstellt, in dem eine Nachuntersuchung und Neubewertung auf Grundlage der ehemals festgestellten Altlastensituation vorgenommen wurde.

Anzumerken ist, dass innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes bereits 1993 keine Altlastenverdachtsflächen festgestellt wurden bzw. derartige Fläche sich im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 11 „Kiefern-siedlung Ost“ befanden.

Für den Gesamtbereich Kiefern-siedlung konnte durch die Nachuntersuchung und Neubewertung belegt werden, dass hier keine Gefährdungen mehr bestehen, die von Bodenkontaminationen für die Schutzgüter Grundwasser sowie menschliche Gesundheit ausgehen.

Kampfmittelbeseitigung

Für das Planungsgebiet erfolgte bereits im Februar 2002 durch das Ingenieurbüro Döring GmbH eine visuelle gerätegestützte Oberflächenabsuche mit auftragsbezogenem Freischnitt⁶. Im Zuge des auftragsbezogenen Freischnitts erfolgte eine Sichtung der Flächen auf mögliche Risiken durch verbrachte Kampfmittel.

Entsprechend dem Abschlussprotokoll über die erfolgte Räumung kampfmittelbelasteter Flächen vom 27.02.2004 (mit Kenntnisnahme durch den Staatlichen Munitionsber-

⁵ Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal (Boden und Bausubstanz), erarbeitet durch HGN Hydrogeologie GmbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg, Hennigsdorf, 11. November 2003

⁶ Abschlussbericht zur visuellen gerätegestützten Oberflächenabsuche, Olympisches Dorf, Kiefern-siedlung, Radelandberg Süd; erstellt durch Ingenieurbüro Döring GmbH, Gerätegestützte Oberflächenson-dierung, Berlin im Februar 2004

gungsdienst des Landes Brandenburg) ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsgebietes nicht mehr mit einer Gefährdung durch Kampfmittel zu rechnen ist.

Eine Belastung mit Kampfmitteln in tieferen Schichten kann aber nicht ausgeschlossen werden.

2.3.2 Verkehr

Derzeit ist das Planungsgebiet nicht erschlossen und wird von einem überwiegend unbefestigten bzw. tlw. asphaltierten oder betonierten Wegenetz durchzogen. Nur im Bereich der ehemaligen Fliegerschule sind noch ehemals „geplante“ Erschließungsstraßen (Fahrbahn und Gehwege) zu erkennen.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit ausschließlich über die Rosa-Luxemburg-Allee bzw. über die Straße Unter den Kiefern, die bis zur östlichen Plangebietsgrenze heranreicht und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereiches Kiefersiedlung Ost neu gebaut wurde.

Im Bereich der Neuparzellierung von Grundstücken südlich der Rosa-Luxemburg-Allee entsteht eine weitere Anbindung in das Gebiet, die jetzt aber noch ausschließlich als Zufahrt zu den neuen Baugrundstücken zur Verfügung steht.

Zwischen dem Alten Spandauer Weg im Westen und dem östlich angrenzenden Gebiet Kiefersiedlung Ost (Ferbitzer Weg) wird von den Bewohnern eine Wegeverbindung als inoffizieller Fuß- und Radweg genutzt.

Mit seiner Anbindung an den Ferbitzer Weg besteht eine Verbindung durch die B5-Unterführung zum südlich gelegenen Bereich der Döberitzer Heide einschl. dem kürzlich eröffneten Schaugatter der Sielmann-Stiftung.

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. Die Linie 667 bedient derzeit den Sportplatz und das Olympische Dorf über die Rosa-Luxemburg-Allee. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn-Haltepunkt mit Anbindung an Berlin bzw. Rathenow / Wustermark. In den Ortsteilen Priort und Wustermark besteht darüber hinaus ein Bahnanschluss in Richtung Potsdam.

2.3.3 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Freiflächen im Planungsgebiet werden durch den markanten, meist dichten Altbaumbestand (vor allem Kiefern, Eichen und Birken) geprägt, so dass nahezu der gesamte Geltungsbereich den Charakter einer Waldsiedlung aufweist.

Größere zusammenhängende Bereiche entlang der B5 und im mittleren Teil des Planungsgebietes sind als Wald gemäß § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes einzuordnen. Nur im nördlichen Teil des Gebietes ist ein größerer baumloser Bereich vorhanden, auf dem sich früher der Sportplatz der ehemaligen Fliegerschule befunden hat.

Weitere detailliertere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Abschnitt IV) zu entnehmen.

2.3.3.1 Lärmbelastungen

Aufgrund möglicher zu erwartenden Lärmbelastungen des Plangebietes, vor allem durch die angrenzenden Verkehrsstrassen B5, Rosa-Luxemburg-Allee und tlw. Gartenstraße, wurde ein Schallgutachten⁷ erarbeitet.

Dem Gutachten zufolge gehen vor allem von der direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzenden B5 und der nördlich verlaufenden Rosa-Luxemburg-Allee bzw. der Gartenstraße Lärmbelastungen auf das künftige Wohn- bzw. Mischgebiet aus.

Grundlage für die Berechnung der zu erwartenden Belastungen ist das Verkehrskonzept für den Ortsteil Elstal⁸, das u.a. die Abtrennung des östlichen Teilabschnittes des Alten Spandauer Weges vom Straßennetz vorsieht. Bislang fungiert der Alte Spandauer Weg als Verbindung zwischen der Nauener Straße, die auch Anschluss an die B5 hat, und der Gartenstraße / Rosa-Luxemburg-Allee, so dass diese Verbindung derzeit die Erschließung des Ortsteiles Elstal von Westen her dient. Durch die o.a. Abtrennung dieser Verbindung verbleibt künftig lediglich der Zielverkehr für die Kiefern-siedlung selbst auf der Gartenstraße/Rosa-Luxemburg-Allee, was eine Entlastung der Verkehrsgeräuschmissionen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zur Folge hat.

Als Berechnungsgrundlage wurde der in der Verkehrsstudie für den Ortsteil Elstal dargestellte Planfall P3 herangezogen und dabei im Sinne einer worst-case-Betrachtung auf den verkehrsmengenstärksten Fall abgestellt. Die Berechnungen erfolgten weiterhin gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an den Straßen (RLS 90)“, wobei für die im vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene und planungsrechtlich festgesetzte Waldflächen entlang der B5 eine Bewuchsdämpfung gemäß DIN / ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ mit 0,05 dB/m berücksichtigt wurde.

Durch das sich westlich des Plangebiets befindliche Designer-Outlet-Centers (DOC) sind relevante Gewerbegeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten, da die Wahrung des Schutzanspruchs der bereits bestehenden und zum DOC näher gelegenen Wohnnutzung am Herold-Platz die DOC-Geräuschemissionen maßgeblich begrenzt. Entsprechendes gilt auch das relativ kleine derzeit noch ungenutzte Eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) südöstlich des Teilgebietes 16 (innerhalb des Bebauungsplangebietes „Kiefern-siedlung Ost“).

Aus lärmtechnischer Sicht sind hauptsächlich die im Plangebiet vorherrschenden Verkehrsgeräusche maßgeblich. Insbesondere die bereits vorhandene und künftig evtl. noch größere Verkehrsgeräuschbelastung durch die B5 ist durch die Fortsetzung der

⁷ Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Kiefern-siedlung Nord-West der Gemeinde Wustermark und Lärm-minderungsmaßnahmen zur planerischen Konfliktbewältigung; Gutachten Nr. 4671.1-05, erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro, Juni 2007

⁸ 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 damit ist sie Grundlage für die schrittweise Umsetzung der in ihr empfohlenen Maßnahmen.

im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Kiefernriedlung Ost“ bereits planungsrechtlich festgesetzten Lärmschutzwand in gleicher Höhe von 4,00m bis 4,50 m entsprechend zu reduzieren, so dass die aktive Schallschutzmaßnahme zusammen mit dem vorgesehenen Abstand der Wohnnutzung zur B5 und dem dazwischen liegenden planungsrechtlich abzusichernden Waldabstand den durch die Entwicklung des Gebiets aufgeworfenen Geräuschimmissionskonflikt in angemessener Weise planerisch gelöst wird.

2.3.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein Landschafts- und / oder Naturschutzgebiet oder § 32- Biotop gem. BbgNatschG.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

2.3.4 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung des gesamten Siedlungsbereiches von Elstal und somit des Planungsgebietes selbst untersteht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland.

In der Rosa-Luxemburg-Allee befindet sich eine Trinkwasserleitung, die am östlichen Ende als Ringleitung an die TWL DN 500 in der B5 angeschlossen ist, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und Druckschwankungen auszugleichen.

Eine Schmutzwasserleitung durchquert südlich der Rosa-Luxemburg-Allee bzw. östlich der Gartenstraße das Planungsgebiet und tangiert zukünftige Bauflächen. Sie ist im Rahmen der erforderlichen Erschließungsarbeiten zu verlegen.

Des Weiteren liegt in der Rosa-Luxemburg-Allee eine neu verlegte Gashochdruckleitung, die u. a. auch die Versorgung des Planungsgebietes gewährleistet.

Innerhalb des Planungsgebietes ist von einer Neuerschließung des gesamten Bereiches auszugehen.

II PLANINHALT

1. INTENTION DES PLANES

Ausgehend von der ehemaligen Nutzung, der heutigen Situation nach dem erfolgten Abriss nicht erhaltenswerter Gebäudesubstanz und sonstiger baulicher Anlagen und unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung für das Planungsgebiet sind bei der Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele umzusetzen:

- Erhaltung und Entwicklung einer Konversionsfläche zu einem hochwertigen Wohn- und Mischgebietsstandort aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den vorhandenen Siedlungsbereichen von Elstal (z. B. Herold-Platz, Eisenbahnersiedlung, Kiefern-siedlung Ost);
- Sicherung und Entwicklung erhaltenswerter prägender Siedlungs- und Baustrukturen (wie z.B. der Kommandantenvilla);
- Verkehrsberuhigung durch ein abgestuftes Erschließungssystem unter Einbeziehung bereits neu gebauter (z.B. Straße Unter den Kiefern) und vorhandener erhaltenswerter Straßen- und Wegeführungen; Entwicklung verkehrsberuhigter Zonen;
- Sicherung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) zur vorhandenen Untertunnelung der B 5, die eine wichtige Querungsmöglichkeit zwischen den Siedlungsbereichen nördlich und südlich der B 5 darstellt und deren Einbeziehung in das Fuß- und Radwegenetz von Elstal;
- Weitgehende Erhaltung, Schutz, Pflege und Entwicklung des wertvollen, prägenden Altbaumbestandes einschl. der Waldbereiche;
- Verflechtung der waldgeprägten Bereiche des Geltungsbereiches mit den angrenzenden, ähnlich strukturierten Flächen im Osten;
- Erhalt der waldartigen Gehölzzone nördlich entlang der B 5;
- Fortführung des Waldcharakters innerhalb neuer Baufelder in derzeit nicht baumbestanden Bereichen in Anlehnung an vorhandene Strukturen;
- Sicherung bzw. Fortführung der Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der B5 im Süden; Einbindung der Lärmschutzwand in die Umgebung, Minderung einer zerschneidenden Wirkung;
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

2. PLANUNGSKONZEPT

Die Flächen zwischen B5 und Rosa-Luxemburg-Allee sind als Siedlungszuwachsflächen im Sinne einer historischen Nutzungsnachfolge durch eine schrittweise neue Besiedelung eines alten Standortes vorgesehen.

Die insgesamt vier Siedlungsquartiere (Kiefern-siedlung, Heidesiedlung, Radelandberg, Olympisches Dorf), die sich aufgrund ihrer historischen Entstehung sowie auch durch topographische Gegebenheiten und landschaftliche Elemente voneinander abgrenzen, lassen sich als neu definierte Siedlungselemente in den für Elstal typischen Gesamtzusammenhang integrieren.

Ziel der Gemeinde ist es, dieses vorhandene Potential zu nutzen, schrittweise zu überformen, weiter zu entwickeln und in diesem Bereich ebenfalls Vorbereitungen für eine sukzessive flexible Nutzung und Umnutzung zu treffen und zur Verfügung zu stellen.

Wichtigstes verbindendes Element in allen Bereichen ist dabei die Landschaft mit der vorhandenen Vegetation. Die teilweise bestehenden Waldflächen sind für das Planungsgebiet Ausgangspunkt der ergänzenden Bebauung der ehemaligen zum Bereich Kiefernriedlung Ost gehörenden Kasernenanlage.

In Abstimmung mit der Gemeinde geht das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Planungsgebietes überwiegend von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern (maximal II- bis III-geschossig) aus. Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Mischnutzung (maximal III-geschossig) geplant, die zusätzlich zu den dort bestehenden Waldflächen und der geplanten Lärmschutzwand eine Abschirmungsfunktion gegenüber der B5 übernehmen soll.

Der erhaltenswerte Gebäudebestand beschränkt sich innerhalb des Planungsgebietes auf die noch relativ gut erhaltene Kommandantenvilla (II-geschossig mit Walmdach), die sich in Insellage innerhalb einer Waldfläche befindet.

Bei der Einpassung der geplanten neuen Gebäude soll der vorhandene erhaltenswerte Altbaumbestand weitestgehend berücksichtigt werden, um den waldartigen Charakter möglichst zu erhalten. Die Lärmschutzwand entlang der B5 soll in Anlehnung an die bereits errichtete Lärmschutzwand im Bereich Kiefernriedlung Ost weitergeführt und ebenfalls in den vorhandenen Baumbestand integriert werden. Sie funktioniert wie ein "Gatter im Wald", das als untergeordnetes Element auf die bestehenden Bäume und die Topographie reagieren soll. Nicht zuletzt mindert diese Maßnahme die Wirkung der notwendigen Höhe von ca. 4,0 m.

III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 ART DER NUTZUNG

Der überwiegende Teil des beplanten Gebietes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt; aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zulässig sind somit neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die wesentlich zur 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 nicht im Allgemeinen Wohngebiet sondern im Mischgebiet gewünscht sind.

Die Teilgebiete 9, 10, 11 und 15 werden als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt und dienen 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.

2 MASS DER NUTZUNG

Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen dabei die städtebaulichen Zielvorgaben und den vorhandenen Bestand. Sie bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, lassen aber auch genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen möglichst niedrig angesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in allen Teilgebieten unterschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptgebäude, diese darf u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen und privaten Erschließungsstraßen (erforderliche private Wohnwege in einzelnen Teilgebieten, die nicht im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind) im Sinne des § 14 BauNVO regulär um

maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,2 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,3.

Die **zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)** wird im Bebauungsplan ebenfalls als höchst zulässiger Wert für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden ebenfalls in allen Teilgebieten unterschritten.

Für die Festsetzung der **Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen** wird im Bebauungsplan auf die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und als Mindest- und Höchstmaß zurückgegriffen. Dabei wird als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird bis auf das Teilgebiet 16 für alle Teilgebiete ausschließlich als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird zum einen der Bestand und zum anderen die gewünschte städtebauliche Struktur im Planungsgebiet gesichert und der Ausbildung überdimensionierter Gebäudekörper entgegengewirkt.

Für das Teilgebiet 16 wird eine II bis III-geschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Östlich dieses Teilgebietes weist die vorhandene Bebauung des sogenannten „Chip“ (ehemalige Kasernengebäude, die bereits wieder einer Wohnnutzung zugeführt wurden) mit seiner II-geschossigen Bebauung (plus Walm-dach) eine sehr prägende und in sich geschlossenen städtebauliche Struktur auf. Um eine Abstufung bzw. einen adäquaten Übergang zur westlich geplanten Bebauung zu sichern, wird in diesem Teilgebiet aus städtebaulichen Sicht mindestens eine II-geschossige Bebauung festgesetzt.

In den Mischgebieten (Teilgebiet 9, 10, 11 und 15) ist eine III-geschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig, um hier entsprechende Nutzungsmöglichkeiten sichern zu können. Darüber hinaus dient die höhere Geschossigkeit der städtebaulichen Fassung des Straßenraumes des neuen Zufahrtsbereiches (Kreuzungsbereich Alter Spandauer Weg / Gartenstraße / Planstraße C) bzw. südlich entlang der Planstraße D.

Die übrigen Teilgebiete sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung stehen, die in der Regel als I- oder II-geschossige Bebauung ausgeführt werden.

Anzumerken ist, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die im vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. In der jetzt geltenden Bauordnung wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Somit ist auch ein Dachgeschoss jetzt als Vollgeschoss zu betrachten.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** wurde vorgenommen, um eine klarere Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wie z.B. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (südliches Ende der Planstraße G) zu definieren.

Die Bauweise wird ausschließlich als **offene Bauweise** festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter des vorhandenen Bestandes in der Kiefern-siedlung entsprochen wird. Es wurden keine weiteren Einschränkungen vorgenommen, so dass eine Bebauung

mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mit Einhaltung des seitlichen Grenzabstand möglich ist (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Dabei wurde einerseits der vorhandene Siedlungsbestand und andererseits eine mögliche Flexibilität bei einer künftigen Neubebauung berücksichtigt. Darüber hinaus wird auch eine weitgehende Erhaltung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes (insbesondere zusammenhängende Waldflächen entlang der B5 und im mittleren Bereich) gesichert.

Innerhalb der Teilgebiete 1 und 4 wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass eine Bebauung erschließungstechnisch zukünftig an der geplanten Planstraße C auszurichten ist. Aufgrund des wertvollen Eichenbestandes in der Rosa-Luxemburg-Allee (geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatschG) wird eine Erschließung der Grundstücke von dieser Straße nicht zugelassen.

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

Im Teilgebiet 12 wurde eine **Fläche für Stellplätze bzw. Garagen** festgesetzt, um die vorhandenen Bestandgaragen auf dem zukünftigen Grundstück der ehemaligen Kommandantenvilla bzw. eine mögliche Erweiterung durch Stellplätze und Garagen zu sichern. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass kein zusätzlicher Waldbaumbestand in Anspruch genommen wird.

Entsprechend dem Städtebaulichen Konzept ist die Ausrichtung der geplanten neuen Gebäude insbesondere in den Teilgebieten 1, 2, 4, 9 und 11 entlang der Planstraße C vorgesehen. Eine Erschließung der Grundstücke von der Rosa-Luxemburg-Straße und der Gartenstraße aus ist aufgrund des vorhandenen Straßenbaumbestandes (geschützte Eichenallee in der Rosa-Luxemburg-Straße) nicht möglich und aus erschließungstechnischen Gründen (wie schlechte Einsicht in den Straßenraum aufgrund des Baumbestandes) nicht gewünscht.

Um zu vermeiden, dass Nebenanlagen, wie Geräteschuppen sowie Garagen, Carports und Stellplätze entlang der Straße errichtet werden und zu einer Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes führen, wird in den Teilgebieten südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich entlang der Gartenstraße die Errichtung dieser Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Verlegung der für die Erschließung des Planungsgebietes erforderlichen Medien ist grundsätzlich in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

Die derzeit noch innerhalb der Teilgebiete 1, 2 und 4 (tlw.) verlaufende Schmutzwasserleitung ist innerhalb der Planstraße C zu verlegen und im Bereich des Alten Spandauer Weges / Gartenstraße wieder an die vorhandene Leitung anzubinden.

Die Erschließung innerhalb einzelner Teilgebiete ist gegebenenfalls über privatrechtliche Verträge mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern hinsichtlich der Verlegung bzw. Übernahme von Leitungen bzw. Übergabestationen u.ä. einschließlich der zukünftigen Wartung zu regeln.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Für das Planungsgebiet bestand die Notwendigkeit, aufbauend auf vorhandene Straßen und Wegen ein neues Grundgerüst an Erschließungsstraßen auf Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes zu entwickeln.

Die Straße Unter den Kiefern sichert die Haupteerschließung des Planungsgebietes aus östlicher Richtung, die im Nordosten an den Kreuzungspunkt Rosa-Luxemburg-Allee/Hermann-Stickelmann-Straße anbindet. Sie ist bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze fertig gestellt und soll im gleichen Querschnitt (14,50 m) bis zum Kreuzungspunkt Planstraße B (10,00 m) / Planstraße D (12,50 m) innerhalb des Geltungsbereiches weitergeführt werden.

Von der Planstraße B aus ist parallel zur Rosa-Luxemburg-Allee bzw. Gartenstraße die Planstraße C mit einem Querschnitt von 10,50 m geplant, die im Südwesten in Höhe des Alten Spandauer Weges wieder an das vorhandene Straßennetz anbindet.

Eine weitere Anbindung des Bereiches Kiefernriedlung an die Rosa-Luxemburg-Allee soll mit der Planstraße B gesichert werden.

Die Planstraßen D, E und F dienen ausschließlich der erforderlichen Erschließung der in diesem Bereich ausgewiesenen Teilgebiete 14, 15 und 16. Durch die Planstraße E wird darüber hinaus die Anbindung des Planungsgebietes an die Unterführung der B5 für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Die Erschließung des Teilgebietes 8 ist vom bereits bestehenden Ahornweg aus über eine private Erschließung (siehe dazu B-Plan Nr. E11 „Kiefernriedlung Ost“) gewährleistet.

Die Planstraßen A bis D werden im vorliegenden Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt.

Die Planstraßen E und G werden als **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** festgesetzt, wobei die Planstraßen E und F (7,50 m bzw. 5,50 m) als öffentliche und die Planstraße G (5,00 m) als private Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

Die Planstraße G übernimmt zukünftig ausschließlich die Erschließungsfunktion für die Teilgebiete 2, 3 und dem nördlichen Bereich des Teilgebietes 7. Sie übernimmt keine Grunderschließungsfunktion für das Gesamtgebiet, so dass hier eine Ausweisung als **private Verkehrsfläche** erfolgt.

Um den geschützten Alleebaumbestand (Eichen) entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und den Baumbestand entlang der Gartenstraße zu sichern, wird eine Erschließung der Teilgebiete 1, 2, 4, 9 und 11 von dieser Straße ausgeschlossen. Die Erschließung dieser Teilgebiete soll ausschließlich über die Planstraße C erfolgen. Entlang dieser

Straßenabschnitte zur Rosa-Luxemburg-Allee und Gartenstraße werden deshalb **Be-
reiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes wird in Ost-West-Richtung zwischen der Plan-
straße E und der neuen Zufahrt (Planstraße C) am Kreuzungspunkt Alter Spandauer
Weg / Gartenstraße eine **öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbe-
stimmung „Fuß- und Radweg“** festgesetzt, die eine vorhandene und bereits von
Fußgängern und Radfahrer genutzte Wegeverbindung aufnimmt.

Darüber hinaus wird ein weiterer Fuß- und Radweg zwischen den Planstraßen A und C
festgesetzt, der u.a. der Anbindung des geplanten Spielplatzes südlich des Teilgebie-
tes 6 dient.

Anzumerken ist, dass die Einteilung sämtlicher Straßen nicht Gegenstand der Festset-
zung des Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die nachfolgende Ausführungspla-
nung.

Der **notwendige Stellplatzbedarf** für das Planungsgebiet ergibt sich aus der Stell-
platzsatzung der Gemeinde Wustermark⁹. Danach sehen die Richtzahlen für Ein- /
Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m² Nutzfläche bzw. 2 Stellplätze je
Wohnung über 80 m² Nutzfläche vor.

Mit Ausnahme vom Teilgebiet 12 ist in allen Teilgebieten die Unterbringung der not-
wendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst vorzusehen, wobei der Baumbe-
stand möglichst zu berücksichtigen ist.

Die Errichtung von Besucherstellplätzen ist im öffentlichen Straßenverkehrsraum in
eingeschränktem Umfang möglich.

5 GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

Zwischen dem Teilgebiet 12 (zukünftige Grundstück der ehemaligen Kommandanten-
villa) und der Planstraße F wird ein **Fahrrecht zugunsten der Anlieger** festgesetzt,
um die Erschließung dieses Grundstückes zu sichern.

Die Planstraße G wird mit einem **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** belegt, um
hier eine Durchläufigkeit für die Bewohner der umliegenden Siedlungsgebiete und die
Erreichbarkeit der Maßnahmefläche zu sichern.

6 WALDFLÄCHEN

Parallel zur B 5 wird auf gesamter Länge ein Streifen von ca. 60 m Breite als Fläche für
Wald festgesetzt. Im Bereich an der Gartenstraße wird dieser Waldstreifen reduziert
und um die so genannte „Kommandantenvilla“ erweitert.

⁹ Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
vom Oktober 2004; veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12/Nr. 1, Wuster-
mark, den 25. Februar 2005

Die Festsetzung der Fläche für Wald sichert einen Teil des Waldbestandes. Der festgesetzte Wald stellt eine wichtige grünräumliche Kulisse für das Baugebiet dar und bildet gleichzeitig einen optisch und klimatisch wirksamen Abstand zur stark befahrenen B 5. Die zu erstellende Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße wird durch den Wald visuell abgeschirmt. Der Wald übernimmt damit auch eine wichtige Schutzfunktion.

Durch den Verzicht auf eine Inanspruchnahme werden naturschutzrechtliche Eingriffe auf einem großen Flächenanteil im Plangebiet vermieden. Die zukünftige Bewirtschaftung erfolgt nach forstlichen Aspekten. Da der Wald in diesem Bereich Schutzfunktionen erfüllt, ist hier ein mehrschichtiger Mischwaldbestand anzustreben.

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen A werden zum Schutz von Fledermäusen festgesetzt. In diesen Bereichen befinden sich im Gebäudebestand bzw. in den Kellern wichtige Überwinterungsquartiere für Fledermäuse. Unterirdische bauliche Anlagen sind hier zu erhalten. Die Kellerdecken sind mit Boden abzudecken und zu begrünen. Dabei soll die Begrünung einerseits gewährleisten, dass sich die Flächen gestalterisch in das neue Wohngebiet eingliedern. Zum anderen darf die Pflanzung nicht zu dicht erfolgen, dass die zukünftigen, unterirdischen Zugänge zu den Kellerräumen frei einfliegbar für Fledermäuse bleiben. Die Abdeckung der Kellerdecken ist mit einer Stärke von ca. 50 cm vorzusehen. Aufgrund der geringen Stärke ist eine Bepflanzung mit Bäumen ungünstig. Die geringe Dichte der Baumpflanzungen soll gewährleisten, dass die erforderlichen Pflanzungen außerhalb der verbleibenden Keller erfolgen können.

Die Fläche B stellt eine grünräumliche Zäsur innerhalb der Bebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee dar. Hier ist eine ausreichende Dichte erforderlich, um eine strukturelle Wirksamkeit entfalten zu können.

In allen Teilflächen soll eine Kombination aus Bäumen, Sträuchern und Langgraswiesen eine hochwertige ökologische Struktur sicherstellen, die die Lebensstätten von besonders geschützten Tierarten sichert, das Ortsbild gliedert und einen Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

7.2 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Die Stellplatzbegrünung dient ebenfalls der Gliederung des neuen Wohngebietes durch grünräumliche Strukturen. Dadurch wird eine bessere Einfügung der Stellplatzflächen in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet. Gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können.

7.3 Mindestbepflanzung der Grundstücke

Durch die Mindestbegrünung der Grundstücke soll gewährleistet werden, dass das Bild einer baumgeprägten Siedlung erhalten bzw. entwickelt wird. Die Begrenzung auf Grundstücke, die größer als 400 qm sind, soll gewährleisten, dass auf sehr kleinen

Grundstücken mit entsprechend kleinen Gärten die Nutzbarkeit nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Andererseits soll durch Baumpflanzungen auf den größeren Grundstücken sichergestellt werden, dass eine Mindestdichte an Bäumen für ein stark durchgrüntes Ortsbild sorgt. Durch die verschiedenen Gehölzarten, zu denen auch Obstbäume gehören, besteht ausreichend Auswahl der individuellen Gestaltung.

7.4 Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der Waldfläche angegliedert und soll in Artenauswahl und Struktur der angrenzenden Waldfläche vergleichbar sein. Daher wird eine hohe Pflanzdichte festgesetzt und die Artenauswahl begrenzt.

7.5 Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen

Die Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten bei den Gehölzen trägt zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild bei.

Die Anrechenbarkeit vorhandener Gehölze soll Doppelbelastungen vermeiden. Außerdem wird auf diese Weise die Motivation unterstützt, vorhandene Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung einzubeziehen.

7.6 Festlegung der Flächenbefestigung

Die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen, wie Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen und Grundstückszufahrten, dient insbesondere der Erhaltung der Versickerungsfunktion auf einem großen Flächenanteil.

Da sich das Planungsgebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet, ist eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers möglichst zu vermeiden oder soweit wie möglich zu verringern. Stärkere Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt werden vermieden.

7.7 Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs lässt sich nur ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen realisieren.

Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen und geeignet, den Anteil der naturschutzrechtlichen Kompensation zu erfüllen, der nicht gleichzeitig auch dem forstrechtlichen Ersatz dient.

Der forstrechtliche Ersatz wird durch die zuständige Forstbehörde im Rahmen der Bauantragsverfahren festgesetzt. Dieser forstrechtliche Ersatz dient gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ersatz.

Die Sicherung der Fledermausquartiere ist bereits erfolgt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A und B als Umfeld der Fledermausquartiere) werden nicht innerhalb des Gel-

tungsbereichs zur naturschutzrechtlichen Kompensation benötigt und stehen prinzipiell als Maßnahmenpool zur Verfügung.

Die Umsetzung des forstrechtlichen Ersatzes und die Sicherung der Fledermausquartiere erfolgt durch den Vorhabenträger.

8 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Für den aktiven Lärmschutz wird in der Planzeichnung eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen, in der eine ca. 4,0 m bis maximal 4,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Im Bereich der südlichen Gartenstraße ist die Lärmschutzwand bis an die Grundstücksgrenze des Teilgebietes 11 ausbilden, um einen optimalen Schutz gegenüber den Lärmbelastungen von der B5 zu erreichen.

Diese Maßnahme trägt erheblich zur erheblichen Minderung des Verkehrslärms bei und schützt darüber hinaus die Aufenthaltsbereiche im Freien. Der Geräuschemissionskonflikt durch die Lärmeinwirkung der B5 als Hauptgeräuschquelle wird damit in angemessener Weise wirksam planerisch gelöst. Gleichzeitig dient die Lärmschutzwand als Sicht- und Schadstoffschutz.

Die noch verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden vom Gutachter als nicht erheblich eingestuft, da sie örtlich sehr begrenzt sind und auch die Grenzen des Abwägungsspielraumes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht überschreiten.

Zusätzlich wird als passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass im Teilgebieten 2 entlang der Rosa-Luxemburg-Allee Schlaf- und Kinderzimmer an der von diesen Straßen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Dies trifft nur für die erste Gebäudereihe auf den Flurstücken 84, 85, 86, 87 und 88 zu.

Weitergehende Festsetzungen, die die Anforderungen an die Schalldämmung der in der Rosa-Luxemburg-Allee zugewandten Außenbauteile im Teilgebiet 2 betreffen, sind nicht erforderlich, da die zur Sicherstellung der Anforderungen an die Rauminnenpegel nach DIN 4109 notwendige Schalldämmmaße bereits durch die normale, den geltenden Anforderungen an den Wärmeschutz genügende, Bauweise sicher erreicht wird.

Mit diesen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes gewährleistet.

9 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.

In allen Teilgebieten werden geneigte Dächer und die Farbe für die Dacheindeckung festgesetzt, um eine Gleichmäßigkeit der Dachlandschaft und die Erkennbarkeit des

ursprünglichen Siedlungsbildes mit dem Gebäudebestand im gesamten Bereich der Kiefern­siedlung langfristig zu sichern. Ausgenommen von der Festsetzung der Einhaltung einer bestimmten Dachneigung sind die Dächer für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker und Vordächer über Eingangsbereiche u.ä..

Um Beeinträchtigungen des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, ist die Verwendung von untypischen und nicht erwünschten Materialien für die Fassadengestaltung, wie z. B. Fliesen, Plattenverkleidungen, glänzende Materialien, nicht zugelassen.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen wird auf 1,50 m begrenzt, um entlang des öffentlichen Straßenraumes eine gewisse Einheitlichkeit sowie eine gestalterische Ruhe zu erreichen.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutz­zonen III des Wasserwerkes Elstal. Bei den Baumaßnahmen sind damit die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

11 HINWEISE

Trotzdem bereits eine Beräumung des Planungsgebietes nach visueller und gerätegestützter Oberflächenabsuche stattgefunden hat, kann eine Belastung mit Kampfmitteln in tieferen Schichten nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Die Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde, auf die Erforderlichkeit der Umwandlung von Waldflächen bei Nutzungsänderung und auf ordnungswidriger Handlungen gemäß Brandenburgischer Bauordnung wurden hier informell aufgenommen und sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen

12 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in ha (ca.)	in %
▪ Nettobauflächen	7,11	54,1
– Allg. Wohngebiet (WA)	5,93	
– Mischgebiet (MI)	1,18	
▪ Verkehrsflächen	1,46	11,1
– öffentliche Verkehrsfläche	1,08	
– öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,29	
Fuß- und Radweg	(0,19)	
Verkehrsberuhigter Bereich	(0,10)	
– private Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,09	
Verkehrsberuhigter Bereich	(0,09)	
▪ öffentliche Grünflächen	0,10	0,8
– Spielplatz	0,10	
▪ Flächen für Wald	3,61	27,5
▪ Flächen für Maßnahmen	0,60	4,5
▪ Flächen für Lärmschutz	0,26	2,0
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	13,14	100,0

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

	WE (Wohneinheiten)	E (Einwohner; 2,2/WE)
Neubau	ca. 120	ca. 265
Altbau	ca. 2	ca. 5
Gesamt	ca. 122	ca. 270

IV UMWELTBERICHT

1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Kiefernriedlung Nordwest“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit einer geordneten Wohn- und Mischnutzung innerhalb des Siedlungsbereiches von Elstal schaffen.

Die Inhalte und Ziele werden in der Begründung des Bebauungsplans detailliert dargestellt.

Zu den Inhalten und Zielen gehören:

- die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungsmaßen zwischen GRZ 0,15 und 0,3,
- die Festsetzung von Mischgebieten mit dem Nutzungsmaß GRZ 0,3,
- die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden,
- Vorkehrungen für den Lärmschutz,
- Die Neuerschließung des Gebietes und Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
- die Festsetzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen für den Artenschutz und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Bepflanzung von Stellplätzen, privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen mit Bäumen für den Biotop- und Artenschutz sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Erhaltung von Waldbeständen.

2 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die **Umweltprüfung** obligatorischer Bestandteil des neuen Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz¹⁰ (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar. Die Ziele und Grundsätze sind im § 1 BbgNatSchG¹¹ definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Die Gemeinde Wustermark besitzt eine Baumschutzsatzung¹², nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 20 cm, wenn wenigstens zwei Stämme diesen Umfang erreichen. Darüber hinaus gilt der Schutz auch für Hecken und Sträucher einer Höhe von mindestens 2 m.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Es wurden insbesondere vom Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppín zur Waldthematik (Umwandlungserfordernis) und von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland (Eingriffsregelung, Waldumwandlung und Besonderer Artenschutz) Hinweise gegeben.

¹⁰ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I S. 186.

¹¹ Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)

¹² Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 01.07.2003

4 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wurde eine flächendeckende Bestandsanalyse durchgeführt. Aufgrund dieser Bestandserhebung lassen sich die Empfindlichkeiten gegenüber der Planung definieren.

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben. Für die Schutzgüter nach Naturschutzrecht wird die Erheblichkeit negativer Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen. Die Bewertungsvorgänge erfolgen verbal-argumentativ.

5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

5.1 Lage und Naturraum

Der Geltungsbereich gehörte ursprünglich zum großflächigen Konversionsgebiet zwischen der Bundesstraße B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden noch vor dem 2. Weltkrieg militärische Einrichtungen (Fliegerschule, Führungs- und andere Bunker) errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gelände von den sowjetischen Truppen besetzt. Seit dem Abzug der sowjetischen Truppen ist das Gelände mit allen Gebäuden ungenutzt.

Das Gebiet der Gemarkung Elstal liegt naturräumlich in der Großenheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Elstal liegt dabei am Rand der eiszeitlich entstandenen Nauener Platte, an die nördlich die Niederungsgebiete des Haveländischen Luchs angrenzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt noch in der Hochfläche.

5.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Erholung

Der Geltungsbereich ist zu den angrenzenden Siedlungsflächen nicht abgesperrt und damit prinzipiell zugänglich. Eine Erholungsinfrastruktur besteht jedoch nicht. Die vorhandenen Wege werden als fußläufige und derzeit nicht öffentliche Abkürzungen zwischen der Kiefern­siedlung Ost und der Gartenstraße genutzt.

Südlich der B5 befinden sich ausgedehnte Freiräume (Döberitzer Heide), die vom Geltungsbereich aus aber nur schwer erreicht werden können, da die Verkehrsstraße der B5 ein erhebliches Hindernis darstellt.

Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit an der Rosa-Luxemburg-Allee Wohngebäude saniert und errichtet. Weitere Wohnnutzungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Die ehemals ebenfalls militärisch genutzte Liegenschaft un-

mittelbar östlich des Geltungsbereichs (Kieferniedlung Ost) wurde nach umfangreicher Sanierung des vorhandenen und erhaltenswerten Gebäudebestandes wieder für Wohnzwecke genutzt. Die Siedlung ist von großzügigen, mit Waldbäumen bestandenen privaten Grünflächen umgeben, die von den Bewohnern nutzbar sind. Der Versorgungsgrad mit privaten bzw. halböffentlich nutzbaren Grünflächen im Umfeld ist deshalb gut. Aufgrund der Mehrgeschoßbauweise gibt es an den Häusern allenfalls kleine ausschließlich privat nutzbare Gärten.

Immissionen (Lärm/ Luft)

Die Rosa-Luxemburg-Allee und die unmittelbar südlich angrenzende B5 sind insbesondere als Quellen von Lärmbelastung zu nennen. Darüber hinaus gehen von der B5 lufthygienische Beeinträchtigungen aus. Entlang der B5 wurde bereits im benachbarten Bereich „Kieferniedlung Ost“ eine ca. 4,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die im Planungsgebiet fortgesetzt werden soll.

Bewertung

Durch die ehemalige militärische Nutzung ist der Geltungsbereich vorgeprägt und für eine andere Nutzung durch Menschen beeinträchtigt.

Die Verkehrsstrasse der B5 stellt eine besondere Beeinträchtigung dar, da von ihr Lärmemissionen ausgehen, verkehrstypische Luftschadstoffe entstehen und eine Erreichbarkeit des südlich liegenden Landschaftsraumes erschwert wird.

5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Unmittelbar südlich der B 5 (in einem Abstand von ca. 50 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches) beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.¹³ Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen weitere Schutzgebiete, die in diesem Landschaftsbereich dieselbe Abgrenzung haben und daher alle mindestens ca. 800 m südlich vom Geltungsbereich entfernt liegen. Es handelt sich dabei um das Schutzgebiet „Döberitzer Heide“, das als SPA-, FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet unter Schutz steht.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.800 m das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“, das innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“¹⁴ liegt. Dieses Landschaftsschutzgebiet hat einen Abstand von ca. 1.700 m vom Geltungsbereich.

Aufgrund der Abstände zum Planungsgebiet sind die Schutzgebiete nicht betroffen.

¹³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, Nr. 01, S.2), geändert durch Verordnung vom 20. Januar 2004 (GVBl. II/04, Nr. 04)

¹⁴ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 07. Januar 1998 (GVBl. II/98, Nr. 05)

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich ebenfalls nicht vor.

Ein Teil der ehemals leer stehenden Gebäude (Luftschutzbunker und Flugleitzentrum) sind als bedeutende Fledermauswinterquartiere bekannt und wurden seit mehreren Jahren bereits betreut. Nach Abriss der oberirdischen Gebäudeteile wurden ehemalige Kellerbereiche als Winterquartiere für die Fledermäuse hergerichtet. Fledermäuse und ihre Lebensstätten sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützt.

Der Geltungsbereich ist durch Bäume geprägt. Die Gemeinde besitzt eine Baumschutzsatzung nach der alle Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und außerhalb von Waldflächen ab einem Stammumfang von 30 cm geschützt sind.¹⁵

5.3.2 Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurde eine flächendeckende Kartierung zwischen Mai und Juli 2006 durchgeführt. Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg¹⁶ und der Liste der Biotoptypen¹⁷. Die Darstellung erfolgt im beiliegenden Situationsplan.

Als potenziell natürliche Vegetation käme auf den sandigen Böden ein Kiefern-Eichenwald vor.

Der Geltungsbereich war flächendeckend militärisch genutzt. Aber bereits während dieser Nutzung ist auf einem großen Teil der Fläche ein mehr oder weniger dichter, waldartiger Bestand aufgewachsen, der die Biotopstruktur prägt. Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee befinden sich offene, durch eine ruderal geprägte Brachvegetation gekennzeichnete Flächen, die nur mit Einzelbäumen bestanden oder völlig baumfrei sind. Hierzu gehört auch die ehemalige Fläche des Sportplatzes zwischen ehemaligem Flugleitzentrum und Rosa-Luxemburg-Allee.

Die Waldbestände entlang der B5 sind dicht überschirmt. In den ehemals intensiver genutzten Bereichen Richtung Gartenstraße und Rosa-Luxemburg-Allee sind die waldartigen Bestände stärker aufgelockert. Es dominieren die Baumarten Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Teilweise wurden vermutlich auch Bäume gepflanzt wie Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winter-Linde (*Tilia cordata*). Auf allen Flächen kommen beigemischt in älteren Exemplaren und randlich insbesondere im Jungwuchs Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) vor. Die dichteren Waldbestände entlang der B5 sind durch Kiefern charakterisiert. Im Unterwuchs der Strauchschicht kommt die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) verbreitet vor. Bei etwas mehr Lichtgenuss hat sich zusätzlich Robinie und Spitzahorn in der Strauchschicht eingemischt. Lokal kommt in dem Waldstreifen entlang der B5 das Maiglöckchen (*Covallaria majalis*) in der Krautschicht vor.

¹⁵ Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 01.07.2003

¹⁶ Landesumweltamt Brandenburg (2004): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

¹⁷ Landesumweltamt Brandenburg (2006): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

Aufgrund der früheren Nutzung sind aber auch in den waldartigen Bereichen deutlich ruderal geprägte Krautfluren vorhanden, die allerdings teilweise lückenhaft gewachsen sind. Es kommen Arten vor wie Quecke (*Agropyron repens*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stink-Storchnabel (*Geranium robertianum*) und Große Brennessel (*Urtica dioica*). In den stärker belichteten Ruderalfluren sind die genannten Arten ebenfalls vertreten. Quecke erreicht hier aber dominante Bestände. Ältere baumfreie Brachflächen werden auch von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. Lokal kommen auf gestörten Flächen auch Arten vor wie Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Die vorkommenden und nach Kartieranleitung gelisteten Biotoptypen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03200	Ruderales Gras- und Staudenfluren
08	Wälder und Forste
08480	Kiefernforst auf eher armen Standorten

Im Folgenden werden bedingt durch den Maßstab weitere Biotoptypen aufgeführt, die nicht in der Liste der Biotoptypen unterschieden werden:

- die unterschiedlichen Flächenbefestigungen (Beton, Asphalt),
- Gebäude, Ruinen,
- Sonstige bauliche Anlagen (z. B. altes Schwimmbecken),
- Baustellen,
- Ziergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume,
- waldartige Bestände mit einer Überschirmung um ca. 50 %.

Die Gehölzflächen im Geltungsbereich sind überwiegend älter und waldartig dicht. In den Bereichen mit Gebäuden und am nördlichen Rand ist der Bestand zunehmend lückenhaft und löst sich zu Baumgruppen bzw. Einzelbäumen auf. Die Krautschicht ist stark ruderal geprägt.

Ein großer Anteil der Flächen sind Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg. Die forstrechtliche Waldeinstufung kann sich aufgrund der Baumdichte und Überschirmung von der ökologischen Waldbeurteilung unterscheiden.

Eine Parzelle an der Rosa-Luxemburg-Straße wurde zum Zeitpunkt der Kartierung mit Wohnhäusern bebaut und wird deshalb im Bestand als Baustelle dargestellt.

Im Bereich der ehemaligen Fliegerschule haben sich trotz der Überschirmung Zierstrauchpflanzungen (v. a. mit *Spirea*, *Symphoricarpos*) erhalten.

Die einzeln, nicht in Waldflächen stehenden Bäume sind nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützte Bäume.

Gesamtbewertung

Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich durch die ehemalige Nutzung beeinflusst. Im Bereich mit Gebäudebestand und dem ehemaligen Sportplatz sind

die Standortverhältnisse am stärksten verändert. Die Waldbestände haben sich nahezu naturnah entwickelt.

Die Waldbestände weisen ein eigenes Bestandsinnenklima auf; bilden also inzwischen einen eigenen abgrenzbaren Lebensraum. Durch die unmittelbare Nähe zur B5 wird der ökologische Wert aber wieder beeinträchtigt.

Wald

Das gesamte Grundstück weist teilweise zusammenhängende, teilweise auch kleinere Waldparzellen auf. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Flächen zugeordnet, die eine Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG Brandenburg aufweisen. Ein großer Anteil der Flächen sind gemäß der Stellungnahmen der unteren Forstbehörde vom 21.03.2007¹⁸ als Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg einzustufen. Bei einer Umnutzung der Flächen ist demnach eine Umwandlung gemäß § 8 LWaldG erforderlich.

5.3.3 Fauna

Im Geltungsbereich bestehen unterschiedliche Biotopstrukturen in räumlich enger Verzahnung. Die relativ geringe Nutzungsintensität führt zusammen mit den Biotopstrukturen zu der Einschätzung, dass der Lebensraum eine potenziell mittlere bis hohe Bedeutung für die Tierwelt hat. Diese Bedeutung ist insbesondere für Insekten und Vögel anzunehmen. Bei den Begehungen wurden insbesondere Vogelarten angetroffen, die waldartige bis halboffene Übergangsbereiche bewohnen und ihre Nester in Bäumen und Sträuchern errichten: Amsel (*Turdus merula*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Grünling (*Chloris chloris*).

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Verfahrens wurden die unterirdischen Teile des Luftschutzbunkers und des Flugleitzentrums als bedeutende Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt.

Feuchtlebensräume gibt es im Geltungsbereich nicht. Amphibien sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit intensiv genutzt. Auch gehen von der unmittelbar angrenzenden und stark befahrenen B5 erhebliche Beeinträchtigungen aus. Dennoch besitzt der Geltungsbereich aufgrund seiner Struktur eine mittlere Bedeutung für die Fauna. Teilbereiche besitzen aufgrund ihrer Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse sogar eine hohe Bedeutung.

Fledermäuse gehören nach BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Der Schutz dehnt sich auch auf ihre Lebensstätten aus. Für alle anderen innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten (Niststätten an oder in Gebäuden und Altbäumen) gilt ein besonderer Schutz gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG. Besondere Hinweise auf weitere besonders oder streng geschützte Tierarten wurden im Rahmen des Verfahrens nicht abgegeben. Sie sind aufgrund der Struktur, Nutzung und vorhandenen Beeinträchtigung (insbesondere Nähe zur B 5) auch nicht zu erwarten.

¹⁸ vorangegangene Stellungnahmen der unteren Forstbehörde vom 08.01.2007 und vom 09.03.2007



- Ruderale Gras- und Staudenfluren (03200)
- Kiefern-Eichenwald (08480)
- waldartige, teilweise aufgelockerte Flächen (Kiefern und Eichen)
- Baumgruppen, Einzelbaumflächen (heimische Baumarten)
- Gebäude, bauliche Anlagen
- Baustellenbereiche
- befestigte Wege und Flächen
- unbefestigte Wege

Situation

Umweltbericht
 Bebauungsplan Nr. 19
 "Kiefern-siedlung Nordwest"

Gemeinde Wustermark

Plan-Nr. 1

M: 1 : 2.000

Datum: 30.01.2007



STEFAN WALLMANN
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA

5.4 Schutzgut Boden

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. Aus den Sanden haben sich v. a. Ranker, Braunerden und Podsole gebildet.

Im Gelände befinden sich alte Abgrabungen und Aufschüttungen. Die tiefste natürliche Geländehöhe ist für ungefähr 43,20 m NHN anzunehmen. Die höchsten Geländepunkte befinden sich ungefähr bei 46,80 m NHN. Abgesehen von diesen teilweise künstlichen Geländehöhen und -tiefen ist das Gelände eher flach.

Für das Baufeld an der Rosa-Luxemburg-Allee wurde ein Baugrundgutachten angefertigt.¹⁹ Im Rahmen dieses Baugrundgutachtens wurden 5 Rammkernsondierungen bis zu einer Endteufe von 3 m niedergebracht.

Oberflächennah wurden humose Deckschichten (humusdurchsetzte Sande) mit Schichtstärken von 0,1 m bis 0,4 m festgestellt, denen teilweise sandige Auffüllungsschichten aufgelagert sein können. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes befinden sich Schlacke-Kohlengrus-Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 0,7 m, die vermutlich im Zuge von Geländeregulierungen mit anderem Boden überschüttet worden sind. Bis zu einer Tiefe von ungefähr 1,30 m unter Flur befinden sich unter den Deck- und Auffüllungsschichten schwach lehmige Sande, die von schluffigen Fein- und Mittelsanden unterlagert sind.

Ein Flächenanteil von ca. 17 % ist aufgrund seiner ehemals militärischen Nutzung versiegelt. Ein großer Flächenanteil (der heute z. T. bereits wieder bebaut wurde) war als Sportplatz mit Rundlaufbahn ausgebaut. Für diesen Bereich ist nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens großflächig mit gestörten Bodenverhältnissen (Einbau einer Schlacke-Auffüllung) zu rechnen.

Altlastenuntersuchung

Für den Bereich der Konversionsflächen zwischen der Bundesstraße B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee wurde nach Abzug der WGT-Streitkräfte 1992 im Rahmen einer Erstbewertung Altlastenverdachtsflächen erfasst sowie Sofortmaßnahmen (Abfallberäuerungen) und der weitere Handlungsbedarf abgeleitet. Im Jahr 1993 führte das Chemische Labor Dr. Betz GmbH auf diesen Liegenschaften im Zuge einer orientierenden Gefährdungsabschätzung Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durch.

Im Jahr 2003 wurde ein neues Gutachten²⁰ erstellt, in dem eine Nachuntersuchung und Neubewertung auf Grundlage der ehemals festgestellten Altlastensituation vorgenommen wurde.

Anzumerken ist, dass innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes bereits 1993 keine Altlastenverdachtsflächen festgestellt wurden bzw. derartige Fläche sich im westlichen

¹⁹ Baugrund-Ingenieurbüro Dipl.-Ing R. Dölling (2005)

²⁰ Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal (Boden und Bausubstanz), erarbeitet durch HGN Hydrogeologie GmbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg, Hennigsdorf, 11. November 2003

Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E 11 „Kiefernriedlung Ost“ befanden.

Für den Gesamtbereich Kiefernriedlung konnte durch die Nachuntersuchung und Neubewertung belegt werden, dass hier keine Gefährdungen mehr bestehen, die von Bodenkontaminationen für die Schutzgüter Grundwasser sowie menschliche Gesundheit ausgehen.

Gesamtbewertung

Ein großer Flächenanteil ist durch Versiegelung und/oder Auffüllungen und Abgrabungen beeinträchtigt. Obwohl heute die meisten Flächen mit Wald bedeckt sind und sich wieder eine naturnahe Bodenentwicklung eingestellt hat, ist der Boden durch die ehemals militärische Nutzung geprägt und beeinträchtigt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung ist hoch, da ca. 83 % der Fläche derzeit unversiegelt ist.

5.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs und seinem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Der obere Grundwasserhorizont wird für den Bereich an der Rosa-Luxemburg-Allee mit 30 bis 31 m NHN, also mindestens 13 m unter Geländeoberfläche angenommen.²¹

Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der eingelagerten Mergelschichten und des großen Grundwasserabstandes als gering einzustufen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den versiegelten Bereichen ist die Versickerung lokal gestört. Da eine Gebäudeunterhaltung der leer stehenden Gebäude fehlt, ist davon auszugehen, dass das jetzt auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser auf der Fläche verbleibt und hier versickert.

Gesamtbewertung

Das relativ oberflächenferne Grundwasser ist nicht empfindlich gegenüber eindringenden Schadstoffen. Durch die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Elstal sind bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Der Boden ist zur Versickerung geeignet.

5.6 Schutzgut Klima / Luft

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.

²¹ Baugrund-Ingenieurbüro Dipl.-Ing R. Dölling (2005)

Der gesamte Geltungsbereich ist wegen seines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades sowie der als Frisch- und Kaltluftentstehungsbereich wirkende Wald wenig klimatisch belastet.

Es grenzen ebenfalls wenig klimatisch belastete Siedlungsbereiche an.

Es ist davon auszugehen, dass von der B5 luftklimatische Beeinträchtigungen ausgehen. Die stoffliche Belastung wird aber durch die entlang der B5 befindlichen Gehölzbestände bzw. vorhandene und geplante Lärmschutzwand stark reduziert.

Gesamtbewertung

Die klimatische Situation ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der ausgedehnten Gehölzbestände wenig beeinträchtigt.

Eine lufthygienische Beeinträchtigung geht von der angrenzenden Bundesstraße aus. Die dichten Gehölzbestände können hier aber eine wirkungsvolle Reduzierung der stofflichen Belastung bewirken.

5.7 Schutzgut 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.

Orts- und Landschaftsbild drücken die kulturelle Prägung und Nutzungsgeschichte aus.

Der umgebende Siedlungsbereich stellt sich als baumgeprägte Siedlungsfläche dar, deren Freiflächen auch aufgrund jahrzehntelanger geringer Pflege oder der Aufgabe der Nutzung heute sehr stark bewachsen, zum großen Teil sogar mit Wald oder waldartigen Gehölzen bestanden ist. Aufgrund des Alters einer Vielzahl an Bäumen ist davon auszugehen, dass sie als Gestaltungsmerkmale der ersten militärischen Nutzung schon auf dem Gelände standen.

Im Bereich der Gartenstraße besonders aber zur Rosa-Luxemburg-Allee ist der Gehölzbestand stark aufgelockert. Der ehemalige Sportplatz ist als baumfreie Fläche heute noch erkennbar. Die Fliegerschule ist eigentlich aufgrund ihrer Höhe bzw. der Ausdehnung ein sehr dominantes und prägendes Gebäude. Der Gehölzbestand ist aber so dicht und hoch, dass das Gebäude von Außen kaum wahrnehmbar ist. Lediglich das hohe ehemalige Flugleitzentrum, vor dem auf der Westseite kaum Bäume stehen, da sich hier der Sportplatz befand, dominierte den Bereich an der Rosa-Luxemburg-Allee als ruinöser Gebäudekörper. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgetragen.

Alle anderen Gebäude (Sporthalle, Luftschutzbunker und Kommandeursvilla) sind von Außen kaum wahrnehmbar bzw. inzwischen ebenfalls abgetragen.

Die Verkehrsstrasse der B5 wirkt trotz des dichten Gehölzbestandes und einer hohen Mauer als Verlärmungsband stark in den Geltungsbereich hinein.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Während der militärischen Nutzung war das Gelände nicht öffentlich zugänglich.

Derzeit werden die vorhandenen Wege zur Abkürzung zwischen der Kiefern­siedlung Ost und der Gartenstraße genutzt.

Gesamtbewertung

Der Geltungsbereich stellt mit seinen Gehölzbeständen einen wichtigen Kulissenraum als Abgrenzung zur Bundesstraße dar. Die Ver­lärmung durch diese Verkehrs­trasse stellt jedoch eine erhebliche akustische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Der Geltungsbereich besitzt derzeit keine Erholungsfunktion.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen noch Bodendenkmale.

Als sonstige Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes ist nur die ehemalige Kommandantenvilla zu nennen. Inzwischen wurde für dieses Gebäude ein Interessent gefunden. Für die Fliegerschule wurde bisher vergeblich eine Nachnutzung gesucht, so dass von einem Abriss des Gebäudekomplexes auszugehen ist.

6 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Im Folgenden werden die nach Durchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander dargestellt. Die Gesamteinschätzung erfolgt in grundsätzlicher Betrachtung, summarisch und bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. In der später erfolgenden Ermittlung der Eingriffe werden alle erheblichen Beeinträchtigungen dargestellt.

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit einer Neuausweisung baulicher Nutzungen gehen landschaftlich geprägte Freiraumstrukturen verloren. Dieses betrifft insbesondere den Verlust von Waldflächen, die allerdings derzeit nicht öffentlich genutzt werden können, sondern insbesondere als „Kulisse“ innerhalb des Wohngebietes dienen.

Eine derzeit „inoffizielle“ Durchwegung wird planerisch aufgegriffen und für Fußgänger und Radfahrer passierbar gemacht.

Die Neuausweisung von Wohngebieten führt zu einer Erhöhung von Verkehr und damit zu einer zusätzlichen Beunruhigung von Siedlungsbereichen.

Entlang der B 5 wird für die neue Wohnsiedlung eine Lärmschutzwand errichtet, so dass die von der stark frequentierten Straße ausgehenden Emissionen deutlich reduziert werden können. Der festgesetzte Waldstreifen parallel zur B 5 übernimmt ebenfalls eine Funktion zum Schutz vor Emissionen (insbesondere Licht, Lärm, Staub).

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Neubebauung der Fläche erfordert eine teilweise (nicht die vollständige) Beseitigung von Waldflächen. Dadurch werden sich die Biotopstruktur und die Lebensräume von Tieren verändern. An die Stelle von Wald- und Ruderalfluren werden Gärten mit Waldbäumen treten. Die Nutzungsintensität wird zunehmen.

Dabei ist insbesondere durch den Verlust von Wald als höherwertigem Biotop (aufgrund des Alters) von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Entsprechendes gilt für die durch Baumgruppen geprägten Biotopflächen.

Die wichtige Funktion einzelner alter Bunkeranlagen als Winterquartier für Fledermäuse war bereits zu Beginn des Verfahrens bekannt. Ein Teil der Bunkeranlagen wurden als Winterquartiere erhalten, optimiert und im Bebauungsplan festgesetzt.

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Fläche ist bereits durch eine Vornutzung beeinträchtigt. Durch die Neuausweisung von Siedlungsflächen nimmt der Versiegelungsanteil bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich zu. Von Versiegelungen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut aus.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung von Flächenversiegelungen verringert sich grundsätzlich die Grundwasserneubildung. Allerdings besteht durch das Brandenburgische Wasserhaushaltsgesetz das Erfordernis, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Boden ist zur Versickerung geeignet. Der Grundwasserflurabstand ist mit mindestens 13 m für die Anforderungen, die sich aus der Lage innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ergeben, ausreichend. Darum sind auch bei einer Erhöhung des Versiegelungsanteils keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

6.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Von einer Zunahme der Versiegelungsflächen ist das Schutzgut Klima nur in geringem Umfang betroffen. Gebäude und versiegelte Flächen führen zu einer lokal begrenzten Verstärkung der Temperaturschwankungen.

Der Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen (kleinere Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs) wirkt sich nur lokal aus und ist deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere der Erhalt einer Waldfläche parallel zur Bundesstraße von Bedeutung, die die von der Bundesstraße ausgehenden stofflichen Belastungen (insbesondere Staub) ausfiltert und gleichzeitig eine ausgleichende Klimafunktionen besitzt.

6.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Gelände befindet sich gegenwärtig in der Umgestaltung. D. h. alte, nach außen wirkende Gebäude wurden bereits abgetragen und neue Wohnhäuser entlang der Rosa-Luxemburg-Allee errichtet. Der größte Teil des Geländes ist derzeit noch nicht baulich genutzt, sondern mit Wald bestockt. Dieser Eindruck wird sich weitgehend ändern.

Es ist aber vorgesehen, auf den Grundstücken einzelne Bäume zu belassen bzw. die Flächen zukünftig mit Bäumen zu bepflanzen. Innerhalb der Siedlungsfläche bleiben einzelne Gehölzflächen stehen. Besonders wichtig ist vor diesem Hintergrund der Erhalt eines Waldstreifens parallel zur B 5, der als landschaftlich wirkende Kulisse gesichert wird.

Das Orts- und Landschaftsbild wird in Teilen neu gestaltet bzw. in anderen Teilen im Bestand erhalten.

6.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich aus dem Altbestand nur noch die Kommandantenvilla und die ehemalige Fliegerschule. Beide Gebäude befinden sich in einem baulich schlechten Zustand. Für die Kommandantenvilla wurde inzwischen ein Interessent gefunden.

Für die ehemalige Fliegerschule ist derzeit davon auszugehen, dass keine Nachnutzung gefunden wird und der Gebäudekomplex abgerissen wird.

6.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. So kann die Versiegelung von Boden und die teilweise Beseitigung von Waldflächen Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf die Bildung von Grundwasser haben.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind die Folgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

7 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

7.1 Eingriffe

Flächige Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 (2) BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

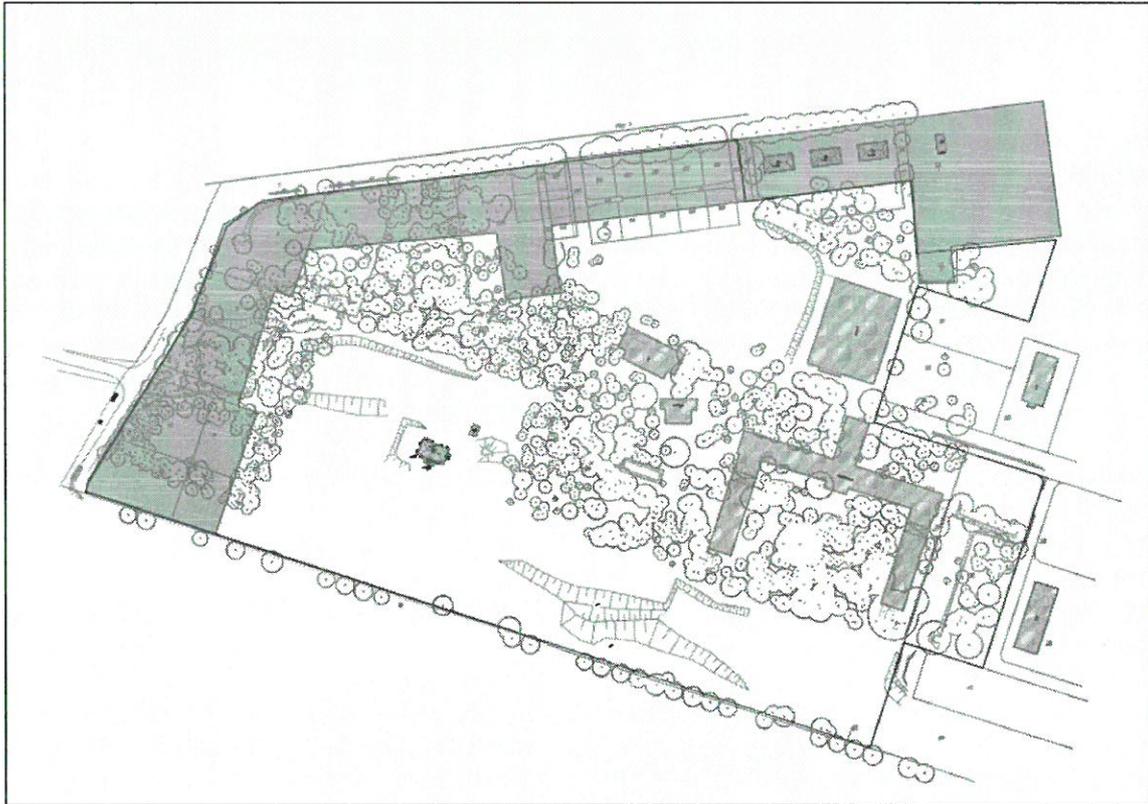
Auf dem Gelände befinden bzw. befanden sich Gebäude sowie andere Flächenversiegelungen. Zusätzlich ist ein großer Teil der zur Bebauung festgesetzten Fläche (entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Gartenstraße) bereits einer Bebauung zugänglich.

Die Flächenermittlung erfolgte auf digitaler Grundlage mit Überlagerung der Klarstellungssatzung, die die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB regelt (siehe dazu Abbildung 1). Dabei wurde individuell jedes einzelne Teilgebiet hinsichtlich seiner Bebaubarkeit nach § 34 BauGB und dem jeweiligen Maß der baulichen Nutzung inklusive der Überschreitung nach § 19 (4) der BauNVO betrachtet.²²

Auch ein Teil der geplanten Verkehrsfläche liegt innerhalb des bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs und ist zur Erschließung der nach § 34 BauGB möglichen bzw. teilweise bereits erfolgt.

²² zur Klarstellungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal vgl. Teil I, Kap. 2.2

Abb. 4: Bebaubarer Bereich nach § 34 BauGB (Klarstellungssatzung)



Anzumerken ist, dass nicht die komplette Verkehrsfläche als zukünftige Versiegelung angerechnet wurde, da davon auszugehen ist, dass ein bestimmter Anteil (ca. 20 %) als Rest- und Randfläche nicht versiegelt wird. Eine Einzelbetrachtung wird nicht dargestellt. Eine zusammenfassende Darstellung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Vor der Ermittlung des Eingriffs ist außerdem Folgendes zu berücksichtigen:

Für das Gesamtgelände der Konversionsflächen zwischen B5 und Rosa-Luxemburg-Allee, zu dem auch der Geltungsbereich gehört, werden seit 1999 alle entsiegelten Flächen in ein so genanntes Entsiegelungskonto eingebucht, um geplante zukünftige Versiegelungen verschiedener Vorhaben (auch außerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan) naturschutzrechtlich auszugleichen. Die konkreten Entsiegelungen sind vom Bebauungsplanverfahren losgelöst zu betrachten. Eine Verrechnung erfolgt über die Verbuchung im Entsiegelungskonto.

Da alle Versiegelungen des Planungsgebietes (durch Gebäude sowie Flächenbefestigungen) in dieses Konto eingebucht werden oder wurden (und damit jederzeit für andere Maßnahmen zur Verfügung stehen), dürfen sie in der folgenden Aufstellung nicht als vorhandene (und damit abzurechnende Versiegelung) in der Bilanzierung dieses Bebauungsplans berücksichtigt werden, um eine Doppelbuchung zu vermeiden. Sie werden aber als Fläche dargestellt, die in das Entsiegelungskonto eingeht.

In der Vergangenheit wurden bereits Entsiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen (inklusive der letzten Maßnahmen im Jahr 2006) im Umfang von insgesamt 5.168,1 qm, die dem Konto zur Verfügung stehen und theoretisch für andere Versiegelungen bereits abgebucht sein könnten. Hier sind insbesondere der Abriss der

alten Sporthalle, des Schwimmbeckens und der ehemaligen Flugleitzentrale zu nennen.

Flächennutzung	Be- stand	Versiegelungs- bestand Entsiegelungs- konto	Planung	Kompensations- bedarf
Biotop	in qm	in qm	in qm	
Kiefern-Eichen-Wald (Wald gem. § 2 LWaldG), außerhalb der Bauflächen	36.100		36.100	-
Kiefern-Eichen-Wald (Wald gem. § 2 LWaldG), innerhalb der Bauflächen	49.000		-	49.000
Baumgruppen und Einzelbaumflächen (Kiefern, Eichen, Birken) Unterwuchs ruderal	2.400		-	2.400
Ruderalfluren, vegetationsarmes Brachland weitgehend baumfrei	29.710		-	29.710
Verkehrsflächen, versiegelt (ca. 80% der gesamten Verkehrsfläche in der Planung)		6.610	12.200	davon 10.300 eingriffsrelevant (nicht nach § 34 BauGB bebaubar bzw. für Erschließung einer entsprechenden Bebauung erforderlich)
Verkehrsflächen, unversiegelte Rand- und Begleitflächen (ca. 20% der gesamten Verkehrsfläche in der Planung)			2.400	
Versiegelte Bauflächen (Gebäude und Nebenanlagen), Bestand teilweise bereits entsiegelt		7.580	25.280	davon 19.260 eingriffsrelevant (nicht nach § 34 BauGB bebaubar oder bereits gebaut)
Private Freiflächen in den Bauflächen	-		45.820	
<i>Nettobauland</i>			<i>71.100</i>	
Öffentliche Grünflächen	-		1.000	
Flächen für Maßnahmen	-		6.000	
Flächen für Lärmschutz	-		2.600	
Summe (inkl. Flächen für Entsiegelungskonto)	131.400		131.400	
Neuversiegelung (Bauflächen und Verkehrsflächen gesamt)			37.480	29.560 (ohne § 34 BauGB)
Entsiegelungspotenzial (da für Entsiegelungskonto vorgesehen, hier nicht anrechenbar)		ca. 14.190		

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung und der planungsrechtlich möglichen Bebauung nach § 34 BauGB verbleibt eine eingriffsrelevante Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen im Umfang von 29.560 qm. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Für das Schutzgut Boden entsteht ein Eingriff im Umfang von 29.560 qm. Die Eingriffs-Ermittlung für das Schutzgut Boden bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Die komplette alte Versiegelung wurde oder wird in das Entsiegelungskonto eingebucht und in der Bilanzierung nicht abgerechnet.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ist von einem Verlust bzw. einer Beeinträchtigung konkreter Flächen auszugehen, deren Eingriffsschwere je nach Ausgangsbiotop höher ist als der „einfache“ Bodenverlust, wie er bei einer Flächenversiegelung entsteht. Hinzu kommt, dass insbesondere bei Gehölzbiotopen davon auszugehen ist, dass sie in einem Siedlungsgebiet i. d. R. verloren gehen, da durch die Anlage von Gärten andere Biotopstrukturen entstehen, auch wenn die Flächen nicht versiegelt werden. So wurde zusätzlich zum reinen Flächenverlust durch Versiegelung auch der höherwertige Biotopverlust ermittelt.

Bei den höherwertigen Biotopen handelt es sich um Gehölzflächen. Dabei müssen in der folgenden Betrachtung die Waldflächen nach LWaldG von den Nichtwaldflächen getrennt werden. Nichtwaldflächen sind Gehölzflächen, die aufgrund der fehlenden Baumdichte nicht als Wald im Sinne des LWaldG gelten. Sie sind als Biotoptyp aber dennoch hochwertiger, als die gänzlich baumfreien Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Sie unterliegen jedoch nicht zusätzlich den forstrechtlichen Regelungen. Es handelt sich überwiegend um unterschiedlich dichte Baumgruppen.

Bei Gehölzflächen, die nicht dem LWaldG unterliegen, ist mit einem Gesamtverlust von ca. 2.400 qm zu rechnen. Der Flächenumfang wurde zeichnerisch auf Grundlage der Bestandserhebung ermittelt.

Waldflächen werden nach § 2 LWaldG definiert. Da hier neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch das Forstrecht anzuwenden ist, erfolgt eine getrennte Betrachtung.

Wald

Ein großer Flächenanteil ist Wald im Sinne des LWaldG. Bei einer Umnutzung der Waldflächen ist ein Umwandlungsantrag bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen.

Ein Teil der Flächen des Teilgebietes 2 wurde bereits forstrechtlich umgewandelt. Dazu liegt bereits eine Umwattungsgenehmigung vom 26.04.2005 vor.

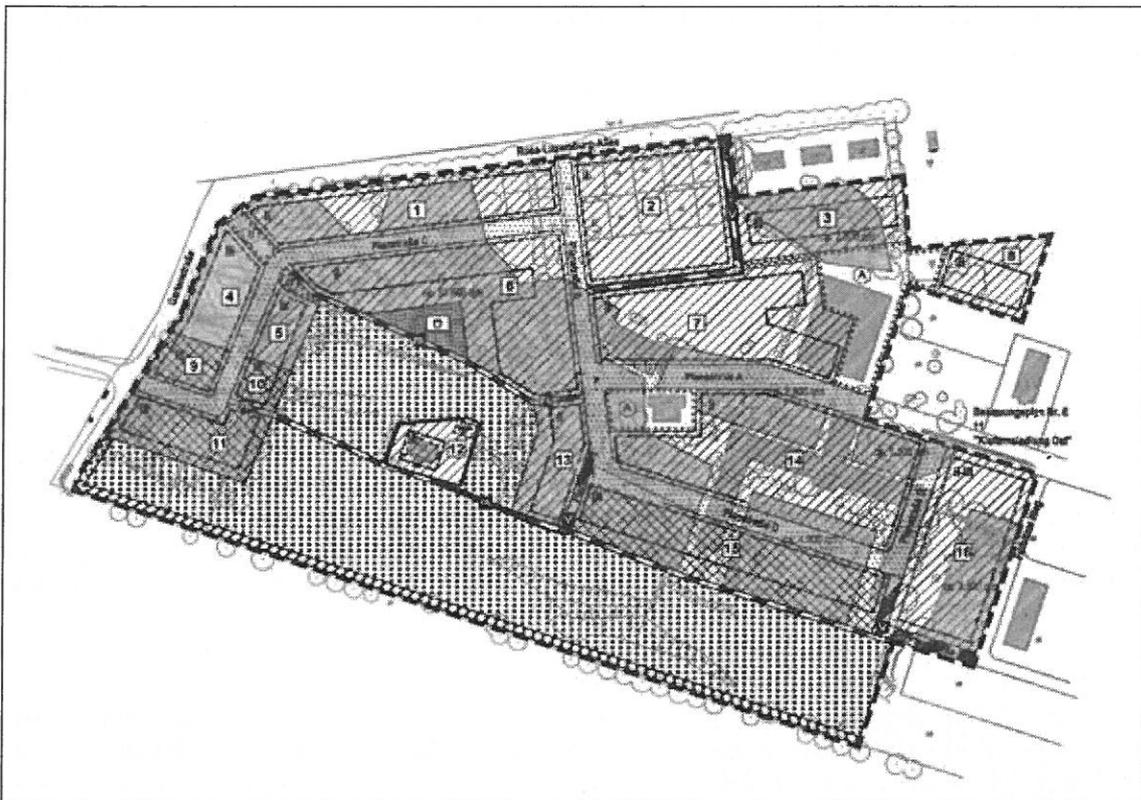
Mit Schreiben der Forstbehörde vom 19.10.2006 wurde weiterhin bestätigt, dass es sich bei dem Grundstück der sog. Kommandantenvilla (Teilgebiet 12) nicht um Wald im Sinne des LWaldG handelt.

Die Beurteilung des gesamten Geltungsbereichs über Flächen, für die bisher keine Umwandlung beantragt ist, wurde durch die zuständige Forstbehörde mit Schreiben vom 21.03.2007 dargestellt. Demnach beträgt die Fläche, die derzeit als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen ist (ohne bereits umgewandelte Flächen) und zukünftig einer anderen Nutzung unterliegen soll, 4,9 ha.

Für diese Flächen ist vom Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartenänderung jeweils ein Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu

stellen. Diese beteiligt die untere Forstbehörde, die über die Umwandlung entscheidet. Im Rahmen der Stellungnahme wurde seitens der unteren Forstbehörde einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG in Aussicht gestellt. Die entsprechenden Flächen werden in Abb. 2 dargestellt.

Abb. 5: Darstellung der festgesetzten und umzuwandelnden Waldflächen



Baumschutz

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark für alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die kein Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes sind.

Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der geschützten Bäume entnommen wird. Insgesamt befinden sich ca. 50 geschützte Bäume im Geltungsbereich, die nicht zum Wald gehören. Sie stehen i. d. R. innerhalb des Biotoptyps „Baumgruppe“ oder stehen als Einzelbaum auf der Fläche.

Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge wird über die nicht zum Wald gehörenden Einzelbäume entschieden. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Bäume gefällt werden, zumal für die festgesetzten Baumpflanzungen die Möglichkeit besteht, Bestandsbäume anzurechnen.

Artenschutz

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten.

Für den inzwischen erfolgten Abriss der Gebäude (Flugleitzentrale und Luftschutzbunker), in denen sich Fledermauswinterquartiere befanden, liegen Befreiungen mit der Maßgabe vor, die unterirdischen Kellerräume als Winterquartier für Fledermäuse zu sichern und zu optimieren.²³

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgeutzten Fläche zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und nach § 34 BbgNatSchG sollten Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode (März bis September) erfolgen. Sollten diese Arbeiten nicht außerhalb der Brutperiode möglich sein, sind Gebäude und Vegetation insbesondere hinsichtlich der Lebensstätten heimischer Brutvögel und Fledermäuse durch einen Sachverständigen zu erfassen und ggf. Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt sukzessive und erstreckt sich voraussichtlich über einen Zeitraum von mehreren Jahren (z. B. begründet durch den Beraumungsaufwand). Außerdem kann sich abhängig von der aktuellen Nachfrage die Ausnutzung der Grundstücke ändern, so dass mehr oder weniger Bäume stehen bleiben können. Daher können sichere Aussagen über die Verortung von geschützten Lebensstätten erst im Zusammenhang mit den konkreten Bauanträgen erfolgen.

Die Abrissarbeiten der Bunker wurden durch einen Sachverständigen begleitet. Zwei neue Winterquartiere für Fledermäuse wurden bereits eingerichtet.

Mit der Durchgrünung des Planungsgebietes durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Gliederung der Stellplätze wird das Landschafts- und Ortsbild neu gestaltet.

Durch die Erhaltung einer großen Waldfläche (ca. 27,5 % des Geltungsbereichs) wird der Eingriff in Wald reduziert. Der Wald dient darüber hinaus zur Erhaltung der Waldkulisse und als Lebensraum verschiedener Tierarten. Weiterhin wird die inoffiziell genutzte Wegeverbindung zwischen Kiefernriedlung Ost und Gartenstraße festgesetzt und erhält damit auch eine Funktion für die Erholung.

²³ Befreiungsbescheid vom 06.07.2006, Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Im Geltungsbereich wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Flächen A und B).

Die Maßnahmeflächen A werden zum Schutz von Fledermäusen festgesetzt. In diesen Bereichen befinden sich in ehemalige Kellerbereiche wichtige Überwinterungsquartiere für Fledermäuse. Die unterirdischen bauliche Anlagen bleiben erhalten. Die Kellerdecken werden mit Boden abgedeckt und naturnah begrünt. Neben dem Schutz der Fledermaus-Winterquartiere ist auf diesen Flächen auch eine ökologische Aufwertung durch Bepflanzungsmaßnahmen möglich, die zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe dienen.

Die Maßnahmenfläche B stellt eine grünräumliche Zäsur dar, die durch naturnahe Bepflanzungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll.

Auf den Maßnahmeflächen A und B finden Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Dichte statt. Der Gesamtumfang beträgt ca. 6.000 qm.

Die Grundstücksflächen sind durch Baumpflanzungen zu gestalten und zu strukturieren. Bei einer Nettobaufläche von ca. 71.100 qm und der Festsetzung pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche einen Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen, würden ca. 280 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen Bäume, die auf Stellplatzanlagen gepflanzt werden müssen. Es besteht zur Minimierung des Eingriffs die Möglichkeit Bestandsbäume anzurechnen. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass

- die naturnahe, ökologisch hochwertige Bepflanzung und Unterhaltung der Maßnahmeflächen A und B im Umfang von ca. 6.000 qm (höheres Aufwertungspotenzial 1 : 2) und
- die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke im Umfang von über 45.800 qm mit einer Anzahl von ca. 280 Bäumen aus der Pflanzliste geeignet ist, den Verlust der höherwertigen Biotopstrukturen (Baumgruppen und Einzelbaumflächen) im Umfang von ca. 2.400 qm und den Verlust von Ruderalfluren und vegetationsarmen Brachflächen im Umfang von ca. 29.710 qm vollständig zu kompensieren, da vergleichbare Strukturen geschaffen werden.

Für die zusätzlich zu versiegelnde Fläche im Umfang von ca. 29.560 qm ist ein entsprechender Betrag vom Entsiegelungskonto abzubuchen. Die innerhalb des Geltungsbereichs abzutragenden Gebäude und Flächenbefestigungen (Entsiegelungsflächen) werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf das Entsiegelungskonto als „Guthaben“ gebucht und können für den Bebauungsplan wieder abgebucht werden. Eine Doppelverrechnung erfolgt nicht. Der aktuelle Kontostand vom 13.02.2007 betrug 37.794 qm. Im Geltungsbereich befindet sich ein zusätzliches Entsiegelungspotenzial von ca. 14.190 qm, die noch nicht in Abzug gebracht wurden. Gemäß der Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)²⁴ ist für die Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung bei Entsiegelung ein Flächenverhältnis von 1 : 1 anzunehmen.

²⁴ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), Stand Januar 2003

Eine Kompensation von Wald im Sinne des LWaldG ist natürlicherweise innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die den forstrechtlichen Ansprüchen (Flächengröße und Zusammenhang) genügen. Im Rahmen der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 21.03.2007 erfolgte der Hinweis, dass zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung und dem damit verbundenen Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2 gefordert wird, wobei das genaue Verhältnis zwischen Umwandlungs- und Ersatzaufforstungsfläche erst im Zuge der Antragstellung (Bauantragsverfahren) ermittelt und festgelegt wird. Im Nachgang zur schriftlichen Stellungnahme wurde seitens der Forstbehörde mitgeteilt, dass die Erstaufforstung im Naturraum mit Laubmischwald erfolgen wird.²⁵ Dabei orientiert sich die Zusammensetzung der Baumarten an der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV).

Wald unterliegt gleichzeitig forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Regelungen. Daher ist bei Verlust von Waldflächen gleichzeitig ein Ersatz nach beiden Rechtsmaterien erforderlich.

Auch der naturschutzrechtliche Ersatz der ökologischen Funktion eines Kiefern-Eichenwaldes lässt sich durch die dargestellten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs nicht erbringen. Nach § 8 Abs. 3 des LWaldG besteht die Möglichkeit, den forstrechtlichen Ersatz gleichzeitig als Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht anzurechnen. Diese Regelung vermeidet Doppelbelastungen. Den naturschutzrechtlichen Ansprüchen nach Naturnähe und Umfang der Ersatzmaßnahme wird durch die Orientierung auf die pnV und das Kompensationsverhältnis von 1 : 2 Rechnung getragen. D. h. für einen Waldverlust im Umfang von ca. 4,9 ha müssen Ersatzaufforstungen im Umfang von ca. 9,8 ha erfolgen. Die Ersatzaufforstung erfolgt nach forstrechtlichen Erwägungen innerhalb des betroffenen Naturraums.

Die Umnutzung der Flächen ist sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren geplant. Die Antragstellung erfolgt voraussichtlich nicht für die gesamte Fläche gleichzeitig. Die vorgesehenen Erstaufforstungen ist zwischen den zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden abzustimmen. Eine konkrete Flächenfestlegung für die Ersatzmaßnahmen erfolgt damit auch erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Es wird somit davon ausgegangen, dass der forstrechtliche Ersatz auch den naturschutzrechtlichen Anforderungen genügt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde eine Fläche innerhalb des Ortsteils Elstal (nördlich entlang der B 5 zwischen Hauptstraße und Olympisches Dorf) als möglicher Ersatzstandort von den Beteiligten diskutiert. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Pflanzung eines Waldes würde sich durch seine Schutzfunktion positiv auf die Siedlungsfläche Radelandberg Nord auswirken. Es würden hier allerdings nur ca. 1,5 ha zur Verfügung stehen. Dadurch könnte nur ein Teil des Bedarfs ersetzt werden.

Nach Abriss der Bunker wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Experten die Standorte der unterirdischen Winterquartiere für die Fledermäuse festgelegt. Sie befin-

²⁵ pers. Mitt. Herr Schwidetzky, Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin, untere Forstbehörde, am 20.02.2007

den sich innerhalb der Fläche für Maßnahmen A nördlich und südlich der Planstraße A (Unter den Kiefern). Beide Winterquartiere wurden inzwischen fertig gestellt.

7.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Eingriffe in den Biotopbestand liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Biotoptyps berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE²⁶⁾ dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung wider.

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Flächen- größe [m ²]	Aus- gleichs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [m ²]	Auf- wertungs- faktor	Aus- gleichs- Flächen- äquiva- lent [m ²]
Schutzgut Boden					
Zusätzliche Überbauung einer Fläche unter Berücksichtigung vorhandener Versiegelung und der planungsrechtlich möglichen Bebauung nach § 34 BauGB	29.560	1 : 1	29.560		-
Entsiegelungskonto				1 : 1	29.560
Eingriff/Ausgleich Versiege- lung Schutzgut Boden					Eingriff ausgegli- chen
Schutzgut Pflanzen (Nicht- wald)					
Verlust höherwertiger Gehölzflä- chen (Nichtwald) (mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt)	2.400	1 : 2	4.800		
Verlust geringwertiger Rude- ralfuren und vegetationsarmer Brachflächen	29.710	1 : 1	29.710		
Verlust gesamt			34.510		
Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflä- che mit ca. 280 Baumpflanzun- gen	45.820			1 : 1	45.820
Ökologische Aufwertung von Flächen für Maßnahmen mit na- turnaher Gehölzpflanzung	6.000			1 : 2	12.000
Kompensation					57.820

²⁶⁾ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 2003

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Flächen- größe [m ²]	Aus- gleichs- faktor	Aus- gleichs- bedarf [m ²]	Auf- wertungs- faktor	Aus- gleichs- Flächen- äquiva- lent [m ²]
Eingriff/Ausgleich Vegetati- onsverlust					Eingriff ausgegli- chen
Schutzgut Pflanzen (Wald i. S. d. § 2 LWaldG)					
Verlust eines Kiefern- Eichenwaldes	49.000	1 : 2	98.000		
Erstaufforstung Laubmischwald nach Forstrecht, Anrechnung der Maßnahme nach § 8 (3) LWaldG für die naturschutz- rechtliche Kompensation	98.000			1 : 1	98.000
Eingriff/Ausgleich Waldverlust Schutzgut Pflanzen					Eingriff ausgegli- chen

Fazit Eingriff/Ausgleich

Die durch die Umnutzung entstehende zusätzliche Versiegelung kann im Rahmen des Entsiegelungskontos verrechnet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird daher vollständig durch eine bereits vollzogene Entsiegelung kompensiert. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der gehölzbetonten Nichtwaldflächen sowie der Ruderalflächen wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (ca. 280 Stück) und die Herrichtung als Gartenflächen durch die Anlage vergleichbarer Strukturen voll kompensiert. Die ökologische Aufwertung (Bepflanzung mit Bäumen der Pflanzliste) der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ist zur Kompensation von Eingriffen, die innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, nicht erforderlich. Sie ergeben sich aber z. B. durch die Notwendigkeit, die Oberflächen im Bereich der Fledermausquartiere möglichst naturnah zu gestalten, werden daher auch umgesetzt. Das sich hieraus ergebende Aufwertungspotenzial im Umfang von ca. 6.000 qm (Ausgleichs-Flächen-äquivalent 12.000 qm) steht prinzipiell als Kompensationsüberschuss für Eingriffe, die außerhalb des Geltungsbereichs entstehen, zur Verfügung.

Der Ersatz des Waldes erfolgt gemäß § 8 (3) LWaldG. Durch die Erstaufforstung mit Laubmischwaldbeständen im Naturraum wird auch der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf abgedeckt. Die Ersatzaufforstung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8 PLANUNGALTERNATIVEN

8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten. Aufgrund des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB entlang der Rosa-Luxemburg-Allee ist hier ein bauliche Nutzung (Wohnen) der

Flächen aufgrund der vorhandenen Erschließung und der baulichen Vorprägung möglich. Alle anderen Flächen wären nicht nutzbar. Dieses gilt auch für die noch auf der Fläche stehenden Gebäude. Die Gebäude würden zunehmend verfallen. Da die Bunkeranlagen stark befestigt sind, würden diese stehen bleiben. Der Wald würde sich auch auf die derzeit nicht bewaldeten Flächen ausbreiten.

Derzeit ist die Fläche zugänglich. Da von verfallenden Gebäuden eine Gefährdung der Sicherheit ausgeht, müsste die Fläche gesperrt werden.

Eine Neustrukturierung und die Neuregelung einer inneren Erschließung wäre ohne Bebauungsplan nicht möglich gewesen. Vor diesem Hintergrund ist von Bedeutung, dass bei einer Bebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee ohne Bebauungsplan die Einzelgrundstücke wahrscheinlich von der bestehenden Straße aus hätten erschlossen werden müssen, was zu erheblichen Eingriffen in den Allee-Bestand geführt hätte. Der Bebauungsplan setzt eine neue innere Erschließung unter Schonung der Allee-Bäume fest.

8.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich ist in Teilbereichen bereits baulich vorgeprägt. Daher besteht eine grundsätzliche Eignung. Darüber hinaus handelt es sich um eine Konversionsfläche im unmittelbaren Siedlungsbereich von Elstal, die einer dringenden städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Eine grundsätzliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude ist nur zum Teil möglich (z. B. ehemalige Fliegerschule, Kommandantenvilla). Aufgrund der spezifischen Gebäudestrukturen und ihrer derzeitigen Einzelstellung im Plangebiet ist es sehr schwierig, eine geeignete Nachnutzung zu finden.

Die Gliederung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bedarf nach relativ kleinen Grundstücken.

Die Erschließung orientiert sich teilweise an vorhandene alte Strukturen. Insbesondere wurde eine bisher nur inoffiziell vorhandene Fußwegeverbindung aufgenommen und festgesetzt.

Auch die Lage der zu erhaltenden Winterquartiere für Fledermäuse, die Anschlüsse an vorhandene Straßen sowie das Erfordernis der inneren Erschließung (zur Schonung der Alleebäume in der Rosa-Luxemburg-Allee) setzen Zwangspunkte.

9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasste bisher folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,

- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan,
- Auswertung bereits vorliegender Fachgutachten (z.B. Baugrunduntersuchung, Altlastengutachten).

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht für

- baubegleitende Untersuchungen des verbliebenen Gebäude- und Vegetationsbestandes hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG.

10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Gegenstand

Der Bebauungsplan Nr. E19 „Kieferniedlung Nordwest“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit einer geordneten Wohn- und Mischnutzung schaffen. Zu den wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen gehören Nutzungsmaße zwischen GRZ 0,15 und 0,3, die Höhenbegrenzung von Gebäuden, Lärmschutz entlang der B 5, die Festsetzung von Baumpflanzungen, Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie der Erhalt von Waldbeständen.

Bestand

Das Planungsgebiet wird durch ruderale Freiflächen sowie durch den markanten Baumbestand (vor allem Kiefern, Eichen und Birken) geprägt, die mehr oder weniger dicht stehen.

Größere zusammenhängende Gehölz-Bereiche entlang der B5 und im mittleren Teil des Planungsgebietes sind als Wald gemäß § 2 LWaldG Brandenburg einzustufen. Nur im nördlichen Teil des Gebietes ist ein größerer vollständig baumloser Bereich vorhanden, auf dem sich früher ein Sportplatz befunden hat. Auf dem Gelände befinden sich teilweise noch Gebäude der ehemaligen militärischen Nutzung. Zwei Bunkeranlagen wurden bereits abgetragen.

Besonders hervorzuheben sind zwei Winterquartiere von Fledermäusen, die in den ehemaligen Bunkeranlagen hergerichtet wurden.

Umweltprüfung

Durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist ein ausreichender Lärmschutz für das neue Wohngebiet gegeben.

Auf dem Gelände wird auf Grundlage des Bebauungsplans eine Neubebauung und Umnutzung erfolgen, die zu unterschiedlichen naturschutzrechtlichen Eingriffen führt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung bzw. des bereits vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Gartenstraße kommt es zu einer eingriffsrelevanten Neuversiegelung im Umfang von ca. 29.560 qm, die durch das Entsiegelungskonto ausgeglichen werden können.

Neben der Flächenversiegelung kommt es aber auch zu einem Verlust bzw. einer Beeinträchtigung höherwertiger Gehölzbiotope. Hier wurde zwischen den forstrechtlich als Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg zu betrachtenden Flächen und anderen Gehölzflächen unterschieden, die kein Wald im Sinne des LWaldG sind.

Im Geltungsbereich gehen durch Umnutzung und Bebauung Gehölzflächen (Nichtwald) im Umfang von ca. 2.400 qm verloren. Außerdem geht eine geringwertige Ruderal- und Brachflur im Umfang von ca. 29.710 qm verloren. Dieser wird durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfang von ca. 45.800 qm mit festgesetzten Baumpflanzungen (ca. 280 Stück) naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Die ökologische Aufwertung (Bepflanzung mit Bäumen der Pflanzliste) der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ist zur Kompensation von Eingriffen, die innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, nicht erforderlich. Das sich hieraus ergebende Aufwertungspotenzial im Umfang von ca. 6.000 qm (Ausgleichs-Flächenäquivalent ca. 12.000 qm) steht grundsätzlich als Kompensationsüberschuss zur Verfügung.

Der Waldverlust ist primär forstrechtlich zu kompensieren. Die zuständige Forstbehörde hat einen Waldbestand im Umfang von ca. 4,9 ha ermittelt, der umgenutzt werden soll und für den sie eine forstrechtliche Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt hat. Der Ersatz wird in einem Verhältnis von 1 : 2 festgesetzt. Es sind im Naturraum (außerhalb des Geltungsbereichs) Ersatzaufforstung mit Laubmischwald vorgesehen. Das naturschutzrechtliche Kompensationserfordernis für den Biotopverlust von Wald kann hier gleichzeitig abgedeckt werden. Die konkrete Festlegung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens, in dem auch die Umwandlung nach LWaldG zu beantragen ist.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens werden ebenfalls die konkret zu entfernenden und nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Bäume ermittelt. Es ist von einem Verlust von maximal ca. 50 Bäumen auszugehen, der durch die Konkretisierung der Planung im Bauantragsverfahren noch reduziert werden kann. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass dieser Verlust durch die festgesetzten Baumpflanzungen (ca. 280 Stück) ersetzt wird.

Im Zuge des Abrisses zweier Bunkeranlagen wurden zwei Winterquartiere von Fledermäusen erhalten und bereits hergerichtet.

V AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

In den nachfolgenden Ausführungen werden in zusammengefasster Form die wesentlichsten Inhalte des Kapitels 7 des Umweltberichtes aufgeführt:

1.1 Ausgangssituation

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Bewertung ist auf die planungsrechtlichen Situation abzustellen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Daher ist zunächst zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft bereits unabhängig von den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig waren.

Teilgebiete südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich der Gartenstraße sind Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 BauGB und befinden sich damit im sogenannten „Innenbereich“. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist hier die Einfügingsregel nach § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dann nach dem Bestand.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich außerdem Wald i. S. d. § 2 LWaldG, der teilweise umgenutzt werden soll.

1.2 Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung und der planungsrechtlich möglichen Bebauung nach § 34 BauGB verbleibt eine eingriffsrelevante Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen im Umfang von ca. 29.560 qm. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Für das Schutzgut Boden entsteht ein Eingriff im Umfang von ca. 29.560 qm.

Unabhängig von der Betrachtung der reinen Bodenversiegelung ist der Verlust der höherwertigen Gehölzvegetation bzw. der umzunutzenden Waldflächen zu betrachten. Bei Gehölzflächen, die nicht dem LWaldG unterliegen, ist mit einem Gesamtverlust von ca. 2.400 qm zu rechnen.

Die Fläche, die derzeit als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen ist (ohne bereits umgewandelte Flächen) und zukünftig einer anderen Nutzung unterliegen, beträgt ca. 4,9 ha. Für diese Flächen ist vom Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartenänderung jeweils ein Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Diese beteiligt die untere Forstbehörde, die über die Umwandlung entscheidet. Im Rahmen der Stellungnahme wurde seitens der unteren Forstbehörde einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG in Aussicht gestellt.

1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung bzw. des Baurechts nach § 34 BauGB entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Gartenstraße kommt es zu einer eingriffsrelevanten Neuversiegelung im Umfang von ca. 29.560 qm, die durch das Entseigelungskonto ausgeglichen wird.

Der Verlust der höherwertigen Gehölzflächen (Nichtwald) und der Ruderalfluren wird durch die ökologische Aufwertung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von ca. 6.000 qm und durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfang von ca. 45.800 qm mit festgesetzten Baumpflanzungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Die zuständige Forstbehörde hat einen Waldbestand im Umfang von ca. 4,9 ha ermittelt, der umgenutzt werden soll und für den sie eine forstrechtliche Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt hat. Der Ersatz wird in einem Verhältnis von 1 : 2 festgesetzt. Es werden im Naturraum (außerhalb des Geltungsbereichs) Ersatzaufforstung mit Laubmischwald erfolgen. Das naturschutzrechtliche Kompensationserfordernis für den Biotopverlust von Wald kann hier gleichzeitig abgedeckt werden. Die konkrete Festlegung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens, in dem auch die Umwandlung nach LWaldG beantragt wird.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten. Für den Abriss der Gebäude (Flugleitzentrale und Luftschutzbunker), in denen sich Fledermauswinterquartiere befinden, liegen Befreiungen mit der Maßgabe vor, die unterirdischen Kellerräume als Winterquartier für Fledermäuse zu sichern und zu optimieren.²⁷ Diese Schutzmaßnahmen wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Standorte sind als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2 BODENORDNUNG

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wurden inzwischen bereits parzellierte Grundstücke veräußert.

Für den restlichen Bereich ist eine Bodenordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurde bzw. wird zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Eigentümer ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen.

²⁷ Befreiungsbescheid vom 06.07.2006, Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West

3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Gemeinde Wustermark entstehen keine finanziellen Auswirkungen bei der Durchführung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes.

VI VERFAHREN

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde am 08. März 2006 gefasst.

2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.12.2006 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02. Januar 2007 bis einschließlich 19. Januar 2007.

Ergebnisse

Von den insgesamt 6 zu beteiligenden Nachbargemeinden haben 2 Gemeinden keine Stellungnahme abgegeben. Durch die übrigen Städte und Gemeinden erfolgte schriftlich eine Mitteilung, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus wurden zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Hinweise vorgebracht.

Von der Öffentlichkeit wurden mündlich oder schriftlich keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligt wurden insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Davon haben 5 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben. Durch 7 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte schriftlich die Mitteilung, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden. Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben überwiegend Hinweise ab, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sondern des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung sind.

Folgende für den Bebauungsplan relevanten Hinweise wurden abgegeben:

- zur Planzeichnung, einzelnen textlichen Festsetzungen und Planbegründung, wobei es sich dabei hauptsächlich um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen handelt;
- Konkretisierung der Belange des Baum- und Artenschutzes im Umweltbericht;
- Inaussichtstellung einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG; das genaue Verhältnis zwischen Umwandlungs- und Ersatzaufforstungsfläche wird im Zuge der Antragstellung ermittelt;
- Konkretisierung der immissionsschutzrechtlichen Aussagen bzw. des Gutachtens.

Durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Hinweise zum beabsichtigten Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes vorgebracht.

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23. April 2007 bis einschließlich 25. Mai 2007 statt. Dazu hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht ausgelegen. Zusätzlich lagen folgenden umweltbezogenen Informationen aus:

- Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal (Boden und Bausubstanz), erarbeitet durch HGH Hydrogeologie GmbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg, Hennigsdorf, 11. November 2003 – Im Jahr 2003 wurde eine Nachuntersuchung und Neubewertung auf der ehemals festgelegten Altlastensituation vorgenommen – Baugrund-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. R. Dölling
- Abschlußbericht zur visuellen gerätegeschützten Oberflächenabsuche Olympisches Dorf, Kieferniedlung, Radelandberg Süd erarbeitet durch Ingenieurbüro Döring GmbH, Berlin im Feb. 2004
- Bescheid über die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (Flurstück 76 tlw., der Flur 16) vom 26.04.2005
- Bescheid über die Prüfung der Waldeigenschaft im Teilgebiet 12 vom 19.10.2006
- Stellungnahme zum geplanten Abriss des Luftschutzbunkers (HVL 40), des Flugleit-zentrums (HVL 42) und der Sporthalle in Elstal durch den Landesfachausschuss Säugetiere Brandenburg-Berlin, NABU, Fledermausquartierbetreuer vom 11.05.2005
- Befreiungsbescheid gemäß § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG zur Beeinträchtigung / Beseitigung von Fledermausquartieren vom 26.04.2006 (im Rahmen des Antrages auf Befreiung gemäß § 62 BNatSchG für den Abriss von drei Gebäuden im Planungsgebiet)
- Gutachten über die Lärmbelastungen zum Bebauungsplan Nr. E 19 „Kieferniedlung Nordwest“ Bericht Nr. 4671.105, erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin, vom März 2007,
- Baugrundgutachten Grundstücke Rosa-Luxemburg-Allee, Baugrund-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. R. Dölling (2005)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. April 2007 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 22. Mai 2007 eingeräumt.

Ergebnisse

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mündlich oder schriftlich keine Stellungnahmen abgegeben.

Insgesamt wurden 22 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 13 keine Stellungnahme abgegeben, 9 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind und 2 brachten Anregungen vor.

Darüber hinaus wurden 7 Städte und Gemeinden beteiligt, von den 6 keine Stellungnahme abgegeben haben und 1 Gemeinde äußerte, dass ihre Belange nicht berührt werden.

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. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde folgende Änderung gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest“ in der Fassung vom März 2007 vorgenommen:

ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

In der Planzeichnung (Teil A) wurden keine Änderungen vorgenommen.

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde im letzten Satz dahingehend geändert, dass aufgrund der erfolgten Überarbeitung des Schallgutachtens²⁸ für das Teilgebiet 4 keine Vorschriften mehr für die Grundrissorientierung getroffen werden müssen. Darüber hinaus wurden für das Teilgebiet 2 die betroffenen Flurstücke in die Festsetzung als Präzisierung aufgenommen.

4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER VON DEN ÄNDERUNGEN BETROFFENEN BEHÖRDEN

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist ein nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geänderter oder ergänzter Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können.

Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Behörden beschränkt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der verkürzten Zeit vom 03. August 2007 bis einschließlich 24. August 2007 statt. Dazu hat der Entwurf mit Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung erneut öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. Juli 2007 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 24. August 2007 eingeräumt.

Ergebnisse

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mündlich oder schriftlich keine Stellungnahmen abgegeben.

Insgesamt wurden 2 betroffene Behörden beteiligt. Durch 1 Behörde wurden nur Hinweise allgemeiner Art abgegeben und durch die zweite Behörde wurde mitgeteilt, dass ihre Belange von den Änderungen / Ergänzungen nicht berührt werden.

Änderungen des Bebauungsplanes nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und von den Änderungen betroffenen Behörden

²⁸ Gutachten Nr. 4671.1-05 vom Juni 2007, erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin

Es wurden keine Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen.

Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde entsprechend der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11 angepasst und entsprechend der abgegebenen Hinweise aus der Behörden- und Trägerbeteiligung redaktionell ergänzt.

VII RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316))

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)

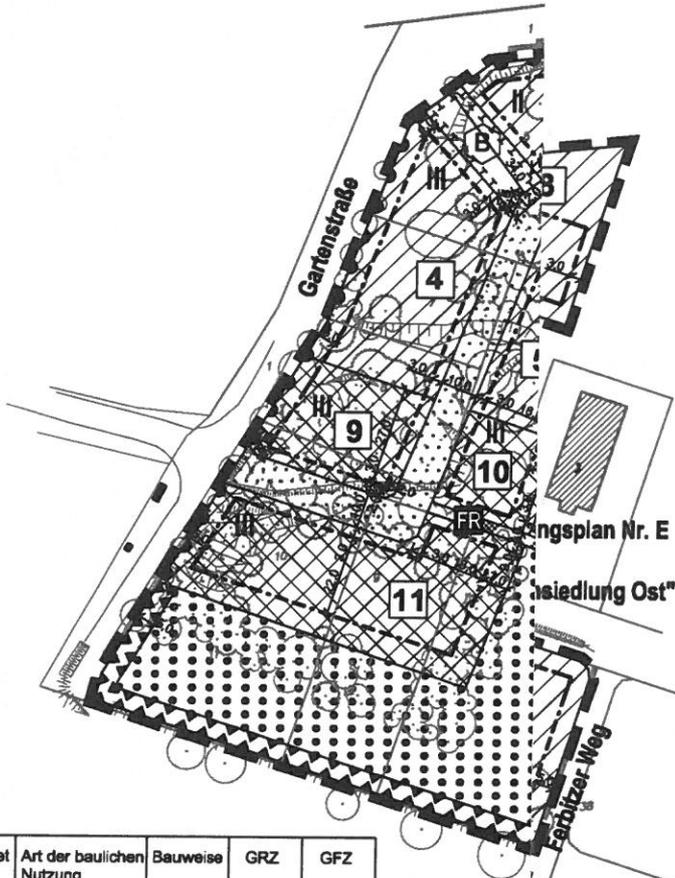
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74, 75)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



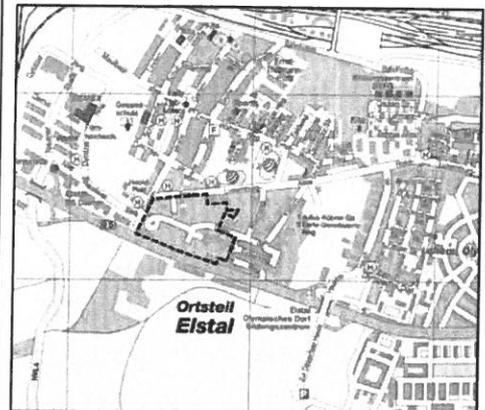
Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
1	WA	o	0,22	0,44
2	WA	o	0,3	0,6
3	WA	o	0,2	0,6
4	WA	o	0,2	0,6
5	WA	o	0,2	0,6
6	WA	o	0,2	0,4
7	WA	o	0,25	0,5
8	WA	o	0,18	0,54
9	MI	o	0,3	0,9
10	MI	o	0,3	0,9
11	MI	o	0,3	0,9
12	WA	o	0,15	0,45
13	WA	o	0,22	0,44
14	WA	o	0,22	0,44
15	MI	o	0,3	0,9
16	WA	o	0,22	0,66

Gemeinde Wustermark

Ortsteil Eilstal

Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernriedung Nordwest"

M 1:2.000



planungsgruppe 4



Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
 Tel. 030/6946000 Fax 030/6910000 09/2007



VIII PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

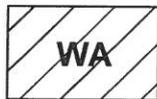


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)



TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 1

0,2

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,20



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,6

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)

III

z.B. III (als Höchstmaß)

II-III

z.B. II-III (als Mindest- und Höchstmaß)

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

0

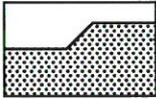
OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

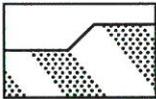
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:



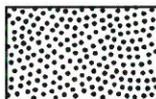
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



- FUSS- UND RADWEG



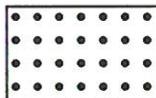
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT



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



SPIELPLATZ



FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)



FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

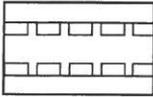


FLÄCHE A



FLÄCHE B

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE
FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



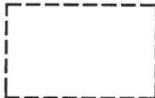
FLÄCHE MIT FAHRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER

Gr

GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT



**FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUN-
GEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIR-
KUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGE-
SETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St / Ga **STELLPLÄTZE / GARAGEN**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden 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 für die einzelnen Teilgebiete als zulässige Trauf- und Firsthöhe über der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III
zulässige Traufhöhe (m)	6,5	9,5
zulässige Firsthöhe (m)	11,5	15,5

4. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
5. In den Teilgebieten 1, 2, 4, 9 und 11 ist südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich entlang der Gartenstraße innerhalb der nicht überbaubaren Fläche die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege sowie ober- und unterirdische Bauwerke, die der Maßnahme dienen (insbesondere Keller und deren Zugänge).

Fläche A: Offene Gehölzpflanzung

Die Fläche A ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche sind 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.

Fläche B: Dichte Gehölzpflanzung

Die Fläche B ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Fläche sind 1 Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.

7. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste in den Pflanzinseln anzupflanzen oder zu erhalten. Anrechenbar sind Bäume, die in einem Abstand von maximal 2 m von den Stellplätzen stehen.
8. Auf Grundstücken ab einer Mindestgröße von 400 m² ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je angefangene 50 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur die Gehölzarten Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zulässig. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der festgesetzten Art entsprechen.
10. Innerhalb des Teilgebietes 12 sind Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.
11. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand von mindestens 4,00 m und höchstens 4,50 m Höhe zu errichten; vorhandene Bäume innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen (je lfd. 3 m 1 Pflanze) zu begrünen.
Im Teilgebiet 2 sind auf den Flurstücken 84, 85, 86, 87 und 88 entlang der Rosa-Luxemburg-Allee die Schlaf- und Kinderzimmer in den Hauptgebäuden an der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
12. Die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
13. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

BÄUME:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
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.	Zweigriffiger 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
Rubus caeslus	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A und B) werden gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

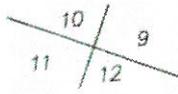
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

1. Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Dacheindeckungen sind nur in roter, rotbrauner, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.
 2. Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
 3. In allen Teilgebieten sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum aus Holz mit senkrechter Lattung, Metallzäune oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedung ist auch in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
-
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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

DER GESAMTE GELTUNGSBEREICH BEFINDET SICH INNERHALB DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III DES WASSERWERKES ELSTAL

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



VORHANDENE WEGE UND STRASSEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

HINWEISE

1. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand außerhalb der Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg und innerhalb 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. UMWANDLUNG VON WALDFLÄCHEN

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG, für die eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartänderung ist vom Grundstückseigentümer im Rahmen des Bauantrages ein Umwandlungsantrag zu stellen.

3. MUNITIONSBERGUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde eine visuelle und gerätegestützte Oberflächensuche und Beräumung von Kampfmitteln durchgeführt. Eine Belastung mit Kampfmitteln in tieferen Schichten kann nicht ausgeschlossen werden.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.