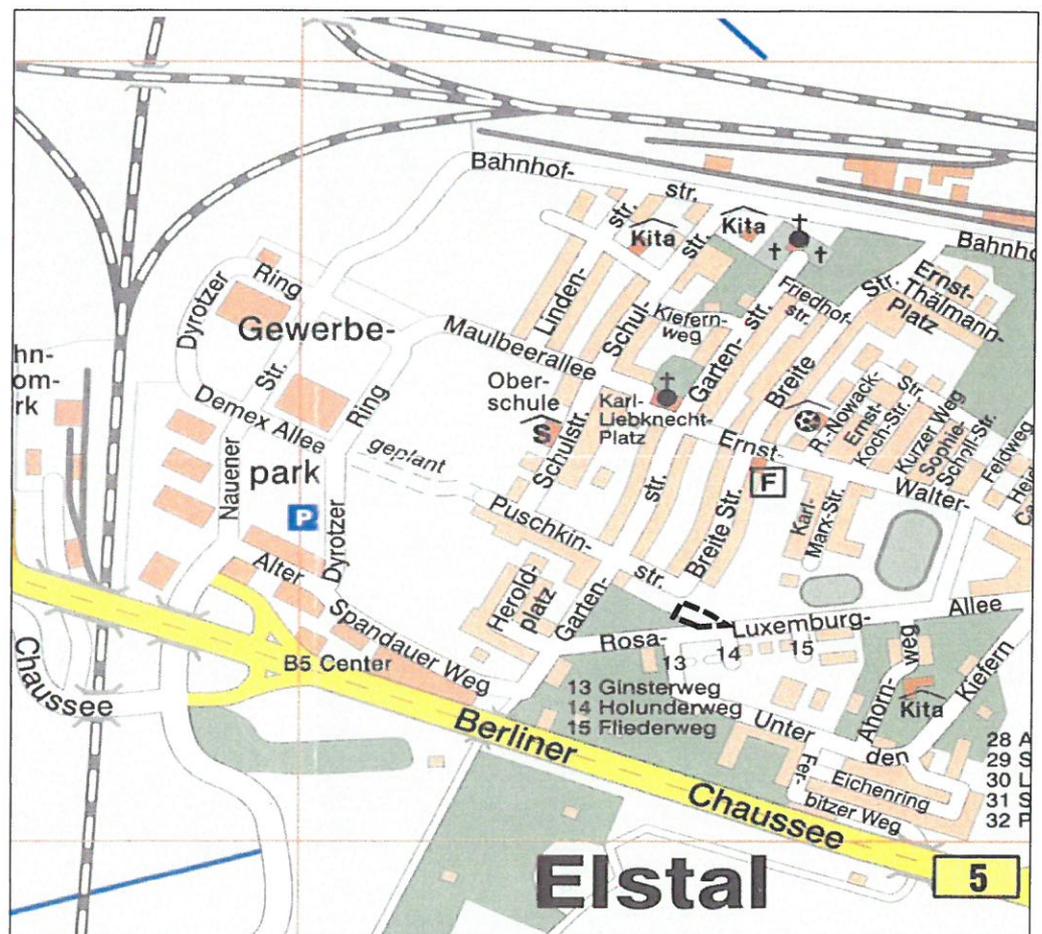


# Gemeinde Wustermark



## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. E 24 "Verbindungsstraße Puschkinstraße / Rosa-Luxemburg-Allee"





# Gemeinde Wustermark

## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. E 24

### “Verbindungsstraße Puschkinstraße / Rosa-Luxemburg-Allee”



#### Gemeinde Wustermark

HoppenraderAllee 1  
14641 Wustermark

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

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

#### Planungsgruppe 4 GmbH

Architekten & Stadtplaner

Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty

Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin

Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68

[p4@p4berlin.de](mailto:p4@p4berlin.de) › [www.p4berlin.de](http://www.p4berlin.de)

Bearbeitung: Dipl.- Ing. H. Rohwedder

CAD-Bearbeitung: J. Haack

---

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:



STEFAN WALLMANN  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

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

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. M. Gramsch

Februar 2010



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I PLANUNGSGEGENSTAND</b>	
<b>1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.3 Situationsanalyse	9
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	9
2.3.2 Landschaft	12
2.3.3 Verkehr	19
2.3.4 Technische Infrastruktur	20
<b>II PLANINHALT</b>	
<b>1. INTENTION DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>2. VERKEHRSKONZEPT</b>	<b>21</b>
2.1 Verkehrsstudie	21
2.2 Verkehrslärm	22
2.3 Ruhender Verkehr	24
2.4 ÖPNV	24
2.5 Variantenuntersuchung Trassenführung	25
<b>III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
<b>1 VERKEHRERSCHLIESSUNG</b>	<b>28</b>
<b>2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>4 HINWEISE</b>	<b>28</b>
<b>5 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>28</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
<b>1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>31</b>
1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
1.2 Sonstige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	32
<b>2 WALDUMWANDLUNG</b>	<b>32</b>
<b>3 ARTENSCHUTZ</b>	<b>34</b>
<b>4 BODENORDNUNG</b>	<b>34</b>
<b>5 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>35</b>

<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	
1	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>36</b>
2	<b>DISKUSSION DER VARIANTEN IN DEN POLITISCHEN GREMIEN DER GEMEINDE</b>	<b>36</b>
3	<b>FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>36</b>
4	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>36</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	
	<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1:	Abgrenzung Planungsgebiet	5
Abb. 2:	Auszug aus der Festlegungskarte 1 –Gesamtraum- des LEP B-B	6
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark	8
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nordwest“	9
Abb. 5:	Luftbild (Situation März 2007)	10
Abb. 6:	Variante 1	25
Abb. 7:	Variante 2	25
Abb. 8:	Ersatzaufforstungsfläche im Gemeindeteil Dyrotz-Luch	33
	<b>Pläne</b>	
	Situation	17
	Bebauungsplan	29

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

Die Umstrukturierung des ehemaligen B5-Designer-Outlet-Centers (rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W „6 Gewerbegebiet Dyrotz“, 1. Änderung), zieht u.a. die Stilllegung des Alten Spandauer Weges im Ortsteil Elstal nach sich.

Um zukünftig die Zufahrt der Bewohner zu den westlichen Siedlungsbereichen des Ortsteiles Elstal zu sichern, sind neue Straßenverbindungen herzustellen. Dies betrifft einerseits die Verbindungen zwischen der Demex Allee und der Puschkinstraße und zwischen dem Dyrotzer Ring und der Maulbeerallee. Andererseits sind die innerörtlichen Verbindungen des östlichen Teils der Puschkinstraße/Breite Straße und die geplante neue Anbindung des Ernst-Walter-Weges an die Rosa-Luxemburg-Allee erforderlich.

Für die planungsrechtliche Sicherung der westlichen Anbindungen wurden bereits die Bebauungspläne E 21 „Verbindungsstraße Demex Allee/Puschkinstraße“ und E 22 „Verbindungsstraße Dyrotzer Ring/Maulbeerallee“ aufgestellt.

Für die geplante neue Straßenverbindung zwischen der Puschkinstraße/Breite Straße zur Rosa-Luxemburg-Allee ist darüber hinaus die Aufstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

#### Verfahren

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Gemeindevertretung Wustermark am 17.09.2008 gefasst.

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

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 825 m<sup>2</sup>, in dem eine neue Überbauung von 670 m<sup>2</sup> (ohne Abzug der vorhandenen Bodenbeeinträchtigung) erfolgt. Die Trassenlänge beträgt ca. 80 m.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche (Versiegelung) liegt für das Vorhaben deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch nach den landesrechtlichen Vorschriften des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 1, Liste „UVP-pflichtigen Vorhaben“<sup>1</sup>, werden die Voraussetzungen und Schwellen

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

lenwerte nicht erreicht bzw. weit unterschritten. Dies betrifft die lfd. Nummer 20.1 c): Neu- oder Ausbau von Straßen, wenn die Maßnahme auf einer Länge von mehr als 3 km in Wasserschutzgebieten der Schutzzone 3 liegt und die lfd. Nummer 20.1.f): Neu- und Ausbau von Straßen, wenn die Maßnahme in geschlossenen Ortslagen mit überwiegender Wohnbebauung liegt und im Falle des Neubaus von mehr als 1 km eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von mind. 5.000 Kfz/24 h<sup>2</sup> zu erwarten ist.

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

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

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

## **2 PLANGEBIET**

### **2.1 Geltungsbereich**

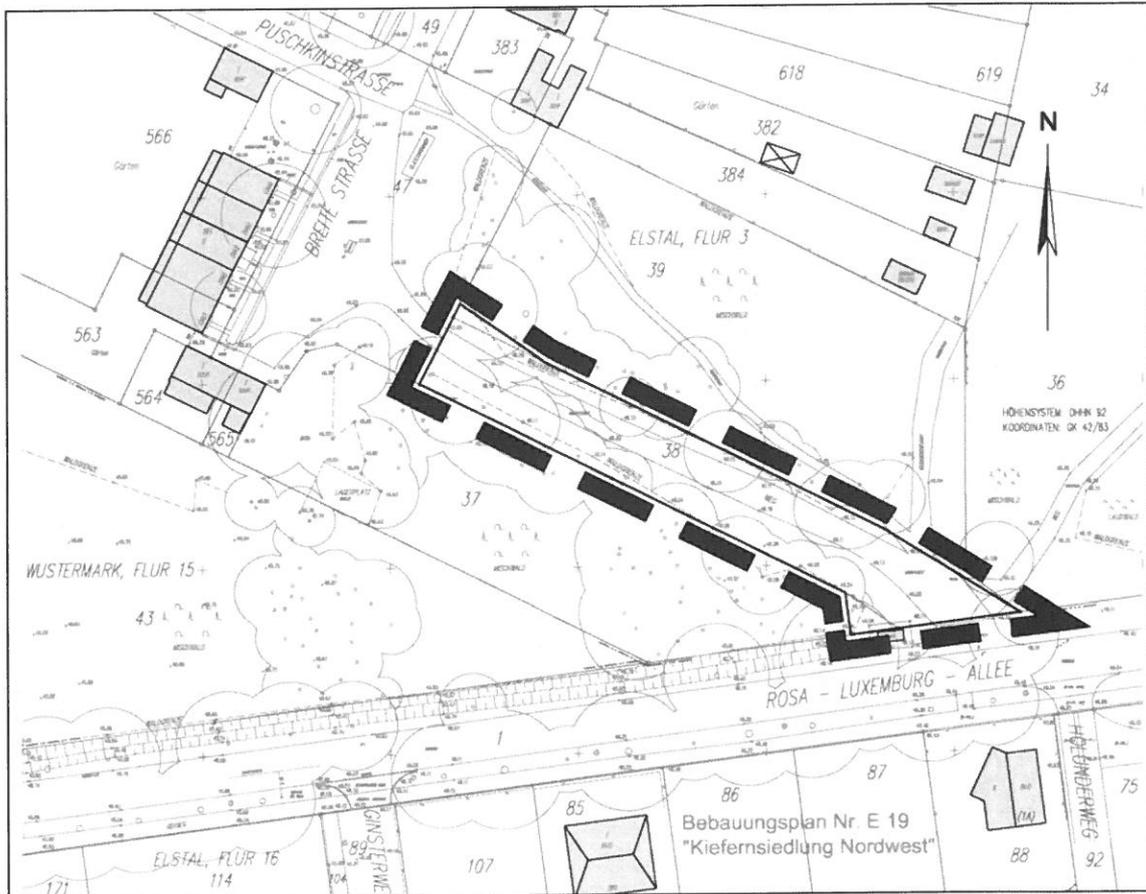
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 825 m<sup>2</sup> große Fläche, das sich innerhalb einer Waldfläche im mittleren Bereich des Ortsteiles Elstal befindet und wie folgt begrenzt wird:

- im Norden bzw. Nordosten durch Waldflächen (Flurstücke 36 und 39),
- im Süden durch die Rosa-Luxemburg-Allee (Flurstück 1),
- im Südenwesten durch Waldflächen (Flurstück 37) und
- im Nordwesten durch einen Platzbereich am südlichen Ende der Breite Straße (Flurstück 47).

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 innerhalb des Planungsgebietes und im Nahbereich beinhaltet.

---

<sup>2</sup> Gemäß Verkehrsstudie Elstal 2010 vom Mai 2007 liegt für den Planfall 2 eine Verkehrsbelastung für den vorliegenden Trassenabschnitt von ca. 1.200 Kfz/24 h vor.

**Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 38 und kleinere Teilflächen der Flurstücke 39 und 37 der Flur 3 in der Gemarkung Elstal. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

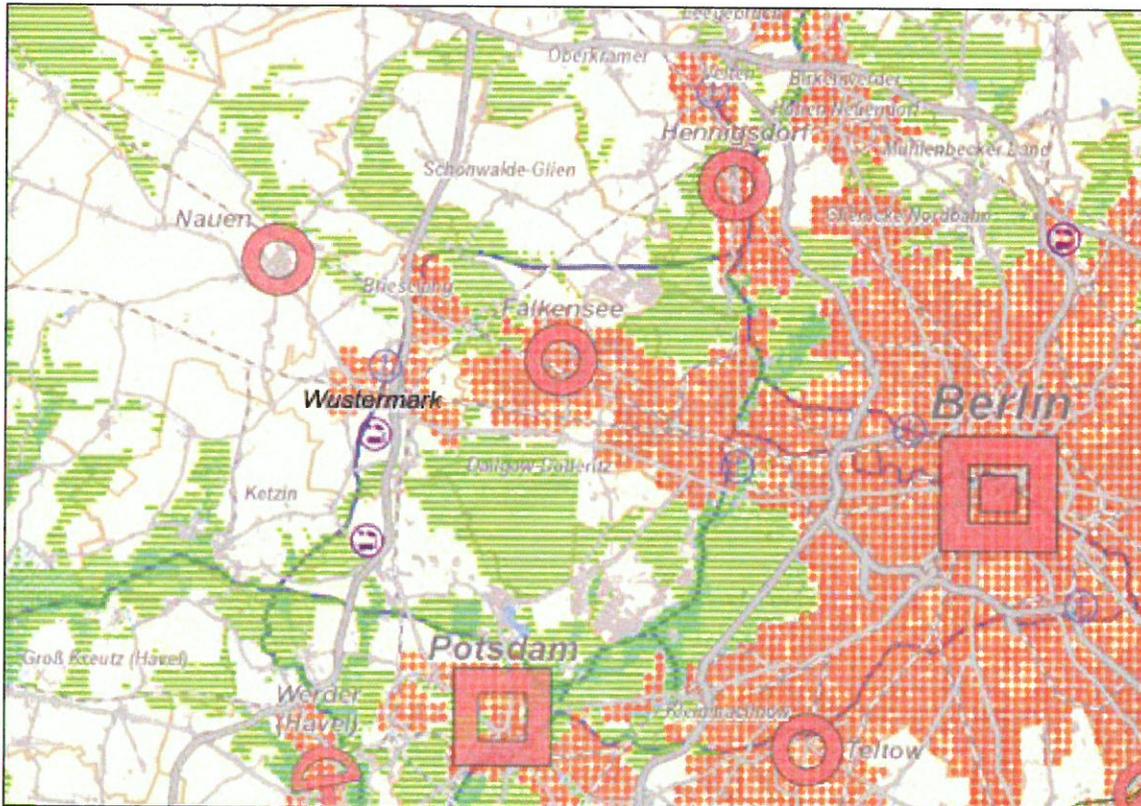
### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

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



### **Regionalplan Havelland-Fläming**

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

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

Der Ortsteil Elstal war als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" ausgewiesen.

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

Im Rahmen der Anfrage der Gemeinde Wustermark zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung für das Vorhaben erging mit Schreiben vom 07.01.2009 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgende Bewertung der Planungsabsicht:

„...Der umrissene Geltungsbereich liegt gemäß LEP eV im Siedlungsbereich. Die Ihnen im Rahmen von Verfahren zu diversen Bauleitplanungen bereits für die Entwicklung der Siedlungsbereiche mitgeteilten maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus 1. ff. LEP eV und 1.1 ff. LEP eV stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Sie entspricht zudem den Grundsatz 6.3.1 LEP eV, wonach die Straßenverkehrsinfrastruktur mit einem funktionell gestuften Netz auch kleinräumige Flächenerschließungsfunktionen gewährleisten soll.“

Mit Schreiben vom 20.08.2009 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgendes mitgeteilt:

„Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. II S.186) und hat die bisher geltenden Regelungen u. a. aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) abgelöst.“

Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEB B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist hier möglich.“

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark**

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006<sup>4</sup> wirksam.

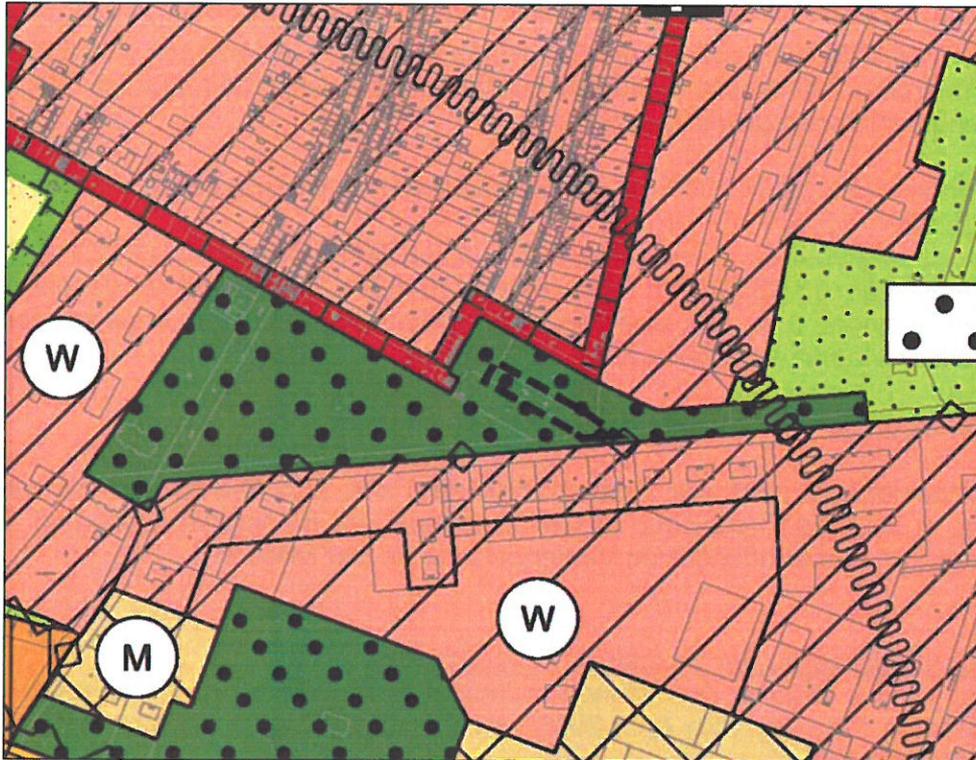
Der Bereich, in dem die Straßenverbindung zwischen der Puschkinstraße und Rosa-Luxemburg-Allee verlaufen soll, ist als Waldfläche dargestellt.

Die nördlich bzw. nordöstlich der geplanten Straßenverbindung dargestellte Wohnbaufläche beinhaltet einen Teilbereich der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung. Im Süden schließen sich bestehende Wohnbauflächen der Kiefernriedlung an.

Die geplante Straßenverbindung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

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

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



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

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

#### **Bebauungsplan Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“, 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“, 1. Änderung in der Fassung vom November 2007 erlangte am 09.02.2008 Rechtskraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durchgeführt, um die geplante Umstrukturierung des heutigen B5-Outlet-Centers planungsrechtlich zu sichern.

Inzwischen wurde das sogenannte Norddorf innerhalb des Teilgebietes 4 fertiggestellt. Im Teilgebiet 9 wurde mit der Errichtung des sogenannten Süddorfes begonnen.

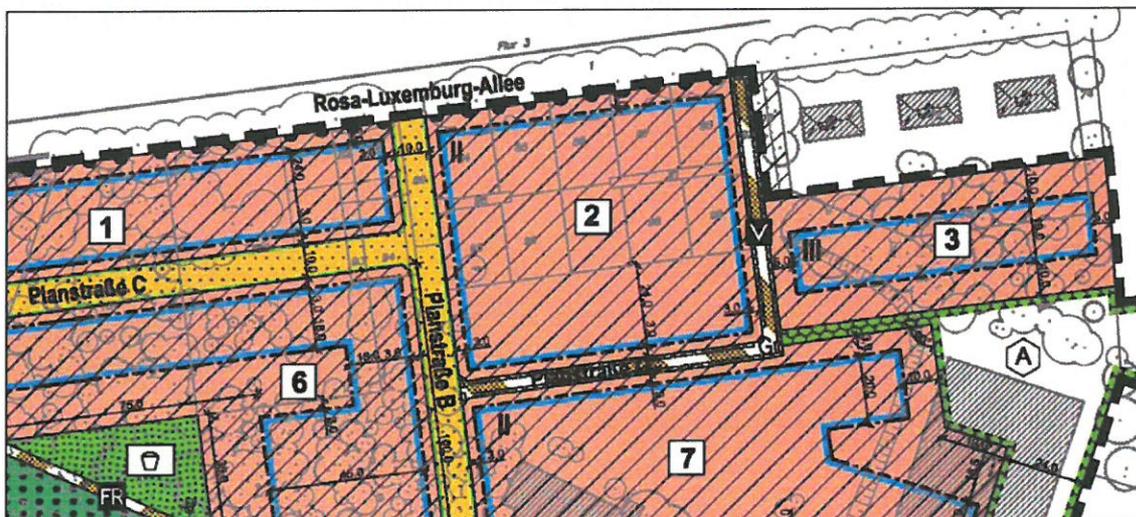
Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem Nord- und dem Süddorf zu sichern, wird der mittlere Teil des Alten Spandauer Weges für den Verkehr geschlossen, so dass zukünftig einerseits neue Zufahrtsmöglichkeiten im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elstal und andererseits innerörtliche neue Verbindungsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen werden müssen.

### **B-Plan Kieferniedlung Nordwest**

Der Bebauungsplan Nr. E 19 „Kieferniedlung Nordwest“ südlich der Rosa-Luxemburg-Allee in der Fassung vom August 2007 ist seit 06.10.2007 rechtskräftig.

Südlich der Rosa-Luxemburg-Allee im Nahbereich des Planungsgebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die straßenmäßige Anbindung der Kieferniedlung erfolgt hier über den Ginsterweg an die Rosa-Luxemburg-Allee. Der Holunderweg (Planstraße G) ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die zusätzlich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt ist. Beide Straßen sind bereits fertig gestellt.

**Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 19 „Kieferniedlung Nordwest“**



## **2.3 Situationsanalyse**

### **2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich im mittleren Siedlungsbereich des Ortsteiles Elstal. Abgehend vom Platzbereich Puschkinstraße/Breite Straße erstreckt sich das Planungsgebiet über eine Länge von ca. 79 m bis zur Rosa-Luxemburg-Allee.

**Abb. 5: Luftbild (Situation März 2007)**



Das Planungsgebiet selbst einschließlich die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil einer innerörtlichen Waldfläche (Kiefernwald), die sich nördlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee bis zum westlich gelegenen Kreuzungspunkt Gartenstraße befindet.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft ein unbefestigter und weitgehend vegetationsfreier Weg, der durch Bewohner als Abkürzung zwischen der Rosa-Luxemburg-Allee und Puschkinstraße/Breite Straße genutzt wird (Fahrradfahrer, Fußgänger, PKW). Zusätzlich ist die nördlich angrenzende Waldfläche mit ungeordneten Wegen durchzogen, die ebenfalls als Abkürzung genutzt werden.

Die derzeitige ungeordnete Nutzung durch Fahrzeuge aller Art und Fußgänger stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Waldbereiches einschließlich des Planungsgebietes dar.

#### **Außerhalb des Plangebietes**

Im Südwesten schließt das Planungsgebiet bzw. die Waldflächen an die Rosa-Luxemburg-Allee an.

Im Nordwesten befindet sich ein Platzbereich, auf den die Breite Straße und die Puschkinstraße treffen. Dieser Platzbereich ist Bestandteil der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung und wird derzeit hauptsächlich von den Anwohnern als Parkplatzmöglichkeit genutzt.

Dieser Platzbereich stellt sich derzeit zum überwiegenden Teil als ungeordneter und unbefestigter Bereich dar. Lediglich an den westlich am Platzbereich befindlichen Wohngebäuden (zur Eisenbahnersiedlung gehörig) befindet sich ein Gehweg.

Im nordöstlichen Teil des Platzbereiches befindet sich eine mehr oder weniger gepflegte Grünfläche, auf der sich ein Standort für Glascontainer befindet.

Südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee befindet sich der Bereich der Kiefern-siedlung (Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefern-siedlung Nordwest“), in dem ein neues Wohnbebauung entwickelt wird.

### 2.3.1.1 Denkmale

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

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

Die denkmalgeschützte Eisenbahner-Siedlung<sup>5</sup> befindet sich direkt nordwestlich des Planungsgebietes, in der die Puschkinstraße und die Breite Straße auf einen Platzbereich enden.

### 2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlastenflächen oder Kampfmittel bekannt.

<sup>5</sup> Per gemeindlicher Satzung unter Schutz gestellter Denkmalbereich i.S.d. Nummer 2 des § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BbgDSchG

## **2.3.2 Landschaft**

### **2.3.2.1 Naturraum**

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

#### **2.3.2.1 Naturhaushalt**

##### **Geologie, Boden, Altlasten**

Elstal liegt auf der Hochfläche der Nauener Platte, die sich als flachwellige Grundmoränenlandschaft aufbaut. Geschiebelehm und –sand stehen oberflächennah an.

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.<sup>6</sup>

Der Boden unter Waldbestand befindet sich in einem weitgehend naturnahen Zustand. Der vorhandene Weg innerhalb des Geltungsbereichs dagegen ist ausgefahren, verdichtet und stark durch Befahren beeinträchtigt.

Innerhalb und im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen bekannt.

##### **Grundwasser, Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb und im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird mit über 10 m angegeben.<sup>7</sup>

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Teillandschaftsplan mit mittel angegeben.

##### **Klima, Lufthygiene, Lärm**

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

Der Nahbereich des Planungsgebietes ist bereits durch Bebauung, Verdichtung und Versiegelung gekennzeichnet, weist aber nur eine mäßige klimatische Belastung auf<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

<sup>7</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

<sup>8</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

Die klimatische Situation ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld beeinträchtigt. Der Waldbestand im Umfeld des Geltungsbereichs besitzt aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsfläche eine lufthygienische Funktion.

### **Biotop- und Artenschutz**

#### Flora, Vegetation, Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme wurde im Dezember 2008 durchgeführt (mit Ergänzungen im April 2009) und orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg<sup>9</sup> und der Liste der Biotoptypen<sup>10</sup>.

In der potenziell natürlichen Vegetation wären innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den eher sandigen Böden Kiefern-Eichenwälder verbreitet.

Die reale Vegetation nähert sich trotz der teilweise erheblichen Beeinflussung (angrenzende Wohngrundstücke, Straßen und Wege) unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs der potenziell natürlichen Vegetation an. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Fläche durch Befahren mit Pkw beeinträchtigt, so dass große Flächenanteile frei von Vegetation sind. Die randlichen Flächen sind ruderal geprägt.

Im angrenzenden Bereich besteht ein Kiefernwald. Hier dominieren die Baumarten Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Eiche ist als Naturverjüngung gut im Unterwuchs vertreten. Vereinzelt beigemischt sind Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). In kleineren Teilflächen unmittelbar an der Rosa-Luxemburg-Allee hat sich ein vorwaldartiger Bestand etabliert, in dem Baumarten wie Sand-Birke (*Betula pendula*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*) und Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vorkommen. Einzelne Linden (*Tilia spec.*) gehen wahrscheinlich auf Anpflanzungen zurück. Der Unterwuchs ist aufgrund der Beschattung sehr lückig. Es kommen Arten vor wie Quecke (*Agropyron repens*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stink-Storchschnabel (*Geranium robertianum*) und Große Brennessel (*Urtica dioica*), die auch entlang des stärker belichteten Weges innerhalb des Geltungsbereichs dominante Krautbestände bilden. In Randbereichen kommen weiterhin dominante Bestände von Brombeeren (*Rubus fruticosus*) vor.

Viele Waldbäume weisen Sturmschäden im Kronenbereich auf. Mehrere abgestorbene Bäume wurden durch Sturmschäden in den Kronen so stark geschädigt, dass sie sich nicht mehr erholen konnten. Einige Birken im geschlossenen Waldbestand außerhalb des Geltungsbereichs weisen einen starken Befall mit Birkenporling auf, so dass auch hier in nächster Zukunft mit einem Absterben von weiteren Bäumen auszugehen ist.

Durch den Geltungsbereich verläuft ein unbefestigter, weitgehend vegetationsfreier Weg. In der nachfolgenden Übersicht wird die Vegetation gegliedert nach Biotoptypen aufgeführt. Die Darstellung erfolgt im Situationsplan für den Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld bzw. auch für den Bereich, der im Rahmen des Variantenbereichs zu betrachten war.

<sup>9</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2004): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

<sup>10</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2006): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

<b>03</b>	<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>
03200	Ruderales Gras- und Staudenfluren
<b>07</b>	<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>
07140	Allee
<b>08</b>	<b>Wälder und Forste</b>
08280	Vorwälder
08480	Kiefernforst auf eher armen Standorten
<b>12</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>
12651	unbefestigter Weg

Aus Sicht der Biotoptypenbeurteilung ergibt sich im Bereich der Fahrspur eine erhebliche Beeinträchtigung des Bestandes. Außerdem ist festzustellen, dass der überwiegende Waldbestand einen hohen Anteil an Altholz (insbesondere Kiefer) aufweist. Andere Teilflächen sind aber auch durch vorwaldartige Bestände mit unterschiedlichen Arten (auch nicht heimische und invasive Arten z. B. Robinie, Traubenkirsche) gekennzeichnet. Die ökologische Wertigkeit der Waldflächen mit Altbaumbestand ist außerhalb des Geltungsbereichs am höchsten.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG existieren innerhalb und im näheren Umkreis des Planungsgebietes nicht. Die Eichen-Allee entlang der Rosa-Luxemburg-Allee, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Der Geltungsbereich ist unabhängig vom Baumbestand oder –bewuchs als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen. Die Waldeigenschaft wurde im Rahmen einer Begehung mit der zuständigen Forstbehörde für den gesamten Bereich festgestellt. Bei einer Umnutzung der Flächen ist eine Umwandlung gemäß § 8 LWaldG erforderlich.

#### Fauna

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans sind stark durch menschliche Einwirkung beeinflusst. Der Wald ist vergleichsweise kleinflächig. Die Randeinwirkung durch Gärten und die Nutzung von Straßen, Pfaden und Wegen führen zu einer Beeinträchtigung. Von einem Störpotenzial für Tiere ist deshalb auszugehen.

Trotz der vorhandenen Beeinträchtigung kann von einer grundsätzlichen Eignung als Lebensraum insbesondere für Brutvögel ausgegangen werden. Bei der Begehung wurden innerhalb des geplanten Trassenbereichs jedoch keine Baumhöhlen oder dauerhaft geschützten Nester festgestellt.

Im Rahmen von 3 Begehungen (1 Begehung im März und 2 Begehungen im April 2009) wurde nordöstlich des Geltungsbereichs im Übergang zu den Gartengrundstücken eine Nachtigall singend vernommen. Darüber hinaus konnten im Gehölzbestand entlang der Rosa-Luxemburg-Allee ein Zaunkönig und eine Amsel singend festgestellt werden, so dass in diesen Bereichen Reviere dieser genannten Arten zu erwarten sind. Die Feststellungen befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereichs entweder am Rand des Siedlungsgebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Straße (Rosa-Luxemburg-Allee).

Im Umfeld<sup>20</sup> des Vorhabens wurden weitere Vogelarten beobachtet. Dazu gehört der Gartenrotschwanz, der einen Nistkasten in einem angrenzenden Garten nutzt. Der Zilpzalp und der Sprosser sind Busch- und Bodenbrüter in gut strukturierten Gehölzlebensräumen. Weiterhin wurde der Grünspecht im Bereich beobachtet. Aufgrund der Lebensraumsprüche von Grünspechten lässt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit vermuten, dass als Lebensraum der gesamte zusammenhängende Wald genutzt wird. Weiterhin wurden Weidenmeisen beobachtet. Weidenmeise und Grünspecht sind Höhlenbrüter. In den Bäumen, die für den Trassenausbau gefällt werden müssen, wurden keine geeigneten Bruthöhlen festgestellt.

Erdbauten von Säugetieren wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

-----  
20 Hinweis Anwohner

Es befinden sich zwar einige abgestorbene Kiefern und Birken im Bestand, wertvolles und seltenes abgestorbenes Holz z. B. von Eiche, Buche oder anderen heimischen Laubböhlzern befindet sich nicht auf der Fläche. Ebenso fehlen trockene oder feuchte/nasse Sonderbiotope.

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

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Südlich der B 5 befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar südlich der B 5 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.<sup>11</sup> 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“<sup>12</sup> liegt. Dieses Landschaftsschutzgebiet hat einen Abstand von ca. 1.700 m vom Geltungsbereich.

Aufgrund der Abstände zum Planungsgebiet sind die o.a. Schutzgebiete nicht betroffen.

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

Der Geltungsbereich ist durch Bäume geprägt. Im Rahmen einer Begehung mit der zuständigen Forstbehörde<sup>13</sup> wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet einschl. der südlich und nördlich angrenzenden Flächen und der unbefestigten Wege als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen ist. Die Baumschutzsatzung greift daher nicht.

Die Rosa-Luxemburg-Allee wird von einer nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee begleitet. Diese Allee liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Altbäume mit Höhlungen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Dauerhaft nach § 42 BNatSchG geschützte Lebensstätten wurden ebenfalls nicht festgestellt.

<sup>11</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, Nr. 01, S.2), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2007 (GVBl. Brandenburg II – Nr. 26, S. 470)

<sup>12</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 07. Januar 1998 (GVBl. II/98, Nr. 05)

<sup>13</sup> Begehung durch Herrn Schwidetzky (Landesbetrieb Forst Brandenburg, BT Alt Ruppiner, Oberförsterei Finkenkrug) mit der Gemeinde am 30.01.2009





- Ruderaler Gras- und Staudenflur
- Krautschicht im Wald (v.a. Efeu)
- Krautschicht im Wald (ruderal geprägt, z.B. Brombeere)
- Sträucher, Gehölze (v.a. Brombeere)
- Offener, verdichteter Boden, Lagerplatz
- unbefestigte Fahrspur/Randstreifen
- Versiegelung Straße (Asphalt)
- Versiegelung Gehweg (Betonplatten oder -pflaster)
- Gebäude/Trafo
- Gärten
- Waldschirm mit Altbaubestand (v.a. Kiefer und Eiche)
- Waldschirm mit Jungwuchs (v.a. Ahorn, Birke, Robinie, Eiche)

**Biotope**

Bebauungsplan Nr. E 24  
 "Verbindungsstraße Puschkinstraße/  
 Rosa-Luxemburg-Allee"  
 Variantenuntersuchung

Gemeinde Wustermark  
 Ortsteil Elstal

Plan 1 M: 1:1.000 (i.O.) Datum: 16.12.2008

**STEFAN WALLMANN**  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Fern-Bismarck-Str. 20 · 13469 Berlin · Fon: 030/417 05 030 · Fax: 030/417 05 028



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

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

Der Bereich stellt sich als weitgehend geschlossener Waldbestand dar, der von Pfaden und Wegen durchzogen ist.

Der Wald liegt inmitten der Siedlungsflächen von Eisenbahnersiedlung und Kiefern-siedlung, die jeweils aufgelockert angelegt und durch Gehölze strukturiert sind. Die Bedeutung des Waldbestandes besteht insbesondere in seiner Funktion als Kulisse für die umliegenden Siedlungen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Wege auch als fußläufige Verbindung zwischen Eisenbahnersiedlung (Puschkinstraße) und Rosa-Luxemburg-Allee genutzt.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen noch Bodendenkmale.

Die angrenzende Eisenbahnersiedlung steht unter Denkmalschutz.

### **2.3.3 Verkehr**

Die neuen Verbindungsstraßen Puschkinstraße und Maulbeerallee sind die Hauptzufahrten zu den westlichen Siedlungsbereichen von Elstal. Die Nauener Straße führt in Richtung Norden über den Bahnhof Elstal und über die Hauptstraße im Bereich Radelandberg zum östlich gelegenen zweiten Anschlußknoten im Ortsteil Elstal an die B5. Als weitere wichtige innerörtliche Verbindungsstraßen sind noch die Rosa-Luxemburg-Allee und der Ernst-Walter-Weg zu nennen

Die Puschkinstraße und die Breite Straße einschl. des Platzbereiches nordwestlich des Planungsgebietes sind Bestandteil der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung.

Die Puschkinstraße zwischen der Gartenstraße und der Breiten Straße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn, die jedoch einen sehr schlechten Zustand aufweist. Die vorhandenen Gehwegbereiche sind nicht ausgebaut und stellen sich derzeit als rudereale Grünflächen dar.

Die Breite Straße verfügt ebenfalls über eine asphaltierte Fahrbahn und über beidseitig mit Platten verlegte Gehwege.

### **ÖPNV**

Durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG) ist der Ortsteil Elstal mit den Regionalverkehrslinien 663 Nauen-Dallgow-Döberitz und 667 Nauen-Brieselang an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Beide Linien bedienen derzeit Haltestellen in der Rosa-Luxemburg-Allee.

Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn-Haltepunkt mit Anbindung nach Berlin bzw. Rathenow / Wustermark. In den Ortsteilen Priort und Wustermark besteht darüber hinaus ein Bahnanschluss in Richtung Potsdam.

#### **2.3.4 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Anlagen der technischen Infrastruktur vorhanden.

Außerhalb, unmittelbar das südwestliche Planungsgebiet tangierend, befindet sich eine Transformatorenstation.

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung des gesamten Siedlungsbereiches von Elstal 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.

Des Weiteren liegt in der Rosa-Luxemburg-Allee eine neu verlegte Gashochdruckleitung, wodurch die Versorgung des Siedlungsbereiches gewährleistet wird.

## II PLANINHALT

### 1. INTENTION DER PLANUNG

Ausgehend von der zukünftigen Erschließungssituation aufgrund der Umstrukturierung des FOC ist das Hauptziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, die verkehrliche Anbindung des Siedlungsbereiches von Elstal über die Puschkinstraße an das örtliche Straßennetz (z.B. Rosa-Luxemburg-Allee, Nauener Straße) planungsrechtlich zu sichern.

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

- Sicherung der Anbindung des östlichen Endes der Puschkinstraße an die Rosa-Luxemburg-Allee,
- Beachtung von Denkmalschutzbelangen der westlich angrenzenden Eisenbahnersiedlung,
- Sicherung von geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (verkehrstechnischer und gestalterischer Art),
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen für die erforderliche Waldumwandlung.

### 2. VERKEHRSKONZEPT

#### 2.1 Verkehrsstudie

Für den Ortsteil Elstal wurde eine Verkehrsstudie<sup>14</sup> erarbeitet, deren Aufgabe es war, neben der Analyse des derzeitigen Verkehrsgeschehens (einschl. einer Verkehrszählung), ein für den gesamten Ortsteil Elstal langfristig tragfähiges Verkehrskonzept zu entwickeln. Unter anderem wurden dafür die Entwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche und auch die beabsichtigte Erweiterung und die sich daraus ergebenden spezifischen verkehrlichen neuen Anbindungen für die Siedlungsbereiche und des FOC in die verkehrstechnische Betrachtung mit einbezogen.

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

- Die Verkehrsströme von der B5 aus in den Ortsteil verteilen sich fast gleichmäßig auf beide Abfahrten, einmal im Westen über den Anschluss Elstal / Priort / Demex Park/FOC und zum anderen im Osten über den Anschluss Olympisches Dorf / Bildungszentrum.
- Die Verbindung dieser beiden Anschlüsse wird derzeit noch durch die Hauptsammelstraßen Nauener Straße, Bahnhofstraße, teilweise Rosa-Luxemburg-Allee und durch die Hauptstraße als innerörtlicher Ring gesichert.

<sup>14</sup> Verkehrsstudie Elstal 2010 vom Mai 2007; erarbeitet durch planungsgruppe 4 Berlin in Projektgemeinschaft mit IGEA (Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH, Berlin). Die Studie wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 14.06.2007 beschlossen und ist damit Grundlage für die schrittweise Umsetzung der in ihr empfohlenen Maßnahmen.

- Der Alte Spandauer Weg mit Weiterführung in die Gartenstraße und Rosa-Luxemburg-Allee stellt derzeit noch die einzige und damit wichtigste Zufahrt in den westlichen Teil des Siedlungsbereiches dar. Es bestehen derzeit noch keine zusätzliche Anbindungen an die Nauener Straße (wie z.B. über die verlängerte Maulbeerallee und Puschkinstraße), über die eine weitere Verteilung in den Ort erfolgen könnte. Die Funktion des Alten Spandauer Weges stellt ein Problemschwerpunkt bei der geplanten Erweiterung und Umplanung des FOC dar, für den zukünftig im mittleren Bereich eine Rückstufung zu einem öffentlichen Fußgängerbereich (einschl. Radweg B5) erfolgen soll.
- Die Auswertung der Verkehrszählung ergab, dass insbesondere an verkaufsoffenen Sonntagen eine sehr hohe Besucherfrequenz im FOC zu verzeichnen ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass zwischen Nauener Straße und Gartenstraße eine deutliche Abnahme der Verkehrsstärke zu verzeichnen ist. Die Besucher des FOC bleiben auf dem westlichen Teil des Alten Spandauer Weges bzw. südlichen Teil der Nauener Straße.

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

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

Als neue Hauptanbindungen an die Nauener Straße sind die Verbindungsstraßen Demex Allee/Puschkinstraße sowie Dyrotzer Ring/Maulbeerallee sind zwischenzeitlich realisiert.

Für die Einwohner von Elstal bzw. der Gemeinde Wustermark wird durch diese beiden neuen Anbindungen eine ungehinderte Zufahrt in den westlichen Siedlungsbereich von Elstal und den Besuchern des neuen FOC eine vom Durchgangsverkehr weitgehend unbeeinträchtigte Erreichbarkeit der Geschäfte und Einrichtungen gewährleistet.

Zusätzlich ist für die weitere innerörtliche Verkehrsverteilung die östliche Anbindung der Puschkinstraße an die Rosa-Luxemburg-Allee vorzusehen.

## **2.2 Verkehrslärm**

Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungspläne E 21 und 22 wurde ein Gutachten<sup>15</sup> über die akustischen Auswirkungen der beiden neuen Verbindungsstraßen Demex Allee/Puschkinstraße sowie Dyrotzer Ring/Maulbeerallee erstellt. Neben diesen beiden neuen Verbindungsstraßen wurde durch den Gutachter auch eine schalltechnische Bewertung der noch geplanten Verbindungsstraßen Puschkinstraße/Rosa-Luxemburg-Allee und Ernst-Walter-Weg / Rosa-Luxemburg-Allee vorgenommen.

<sup>15</sup> Gutachten Nr. 5058.1-08; Bebauungspläne E 21 und E 22 der Gemeinde Wustermark; Ermittlung der akustischen Auswirkungen; erarbeitet durch schalltechnisches Büro BeSB GmbH Berlin vom Februar 2009

Dazu wurden die durch den geänderten Straßenverkehr erzeugten Geräuschimmissionen flächendeckend für den gesamten westlichen Siedlungsbereich von Elstal (zwischen dem Dyrotzer Ring, dem Ernst Walter-Weg, der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hermann-Stickelmann-Straße) für folgende Szenarien untersucht:

- Analysefall: Situation im Jahr 2006,
- Nullfall: (Situation im Jahr 2010 ohne Lückenschluss gemäß Bebauungspläne E21 und E22),
- Planfall P2: Situation im Jahr 2010 bei Realisierung des Lückenschlusses gemäß Bebauungspläne E21 und E22,
- Planfall P2-30 km/h: wie Planfall P2 mit flächendeckender Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h

Die Verkehrsbelegung der einzelnen Straßen für die jeweiligen Szenarien wurde der Verkehrsstudie Elstal 2010 entnommen

Die akustischen Berechnungen wurden zum einen flächendeckend für den gesamten Untersuchungsbereich und zum anderen für besonders exponierte oder für einen bestimmten Bereich typische Immissionsorte durchgeführt. Die Berechnungen wurden zunächst für jedes Szenario getrennt nach Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) bestimmt. Anschließend wurde zusätzlich die Pegeldifferenz zwischen dem Nullfall und den Planungsfällen P2 und P2-30 km/h bestimmt. Die Berechnungen selbst erfolgten unter Verwendung der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90.

In Bezug auf akustische Anforderungen ist zwischen den neuen Straßenabschnitten und den Bestandsstraßen zu unterscheiden.

Die neuen Straßenabschnitte fallen unter den Geltungsbereich der 16. BImSchV. Demzufolge dürfen die Geräuschimmissionen infolge der neuen Straßenabschnitte (ohne die bestehenden Straßen) im Bereich der nächstgelegenen Wohnbereiche, die im vorliegenden Fall als allgemeines Wohngebiet anzusehen sind, die folgenden Grenzwerte nicht überschreiten:

Tags (06:00-22:00 Uhr),	Lr,tags	= 59 dB(A)
Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	Lr,nachts	= 49 dB(A)

Werden diese Grenzwerte überschritten, so müssen Lärmvorsorgemaßnahmen durchgeführt werden.

#### Bestandsbereich

Für die Geräuschimmissionen im Bereich an den bestehenden Straßen, die baulich nicht wesentlich verändert werden, gibt es keine Anforderungen hinsichtlich einzuhalten Richt- oder Grenzwerte. Prinzipiell können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auch Geräuscherhöhungen an einer Stelle gegen Geräuschminderungen an anderen Stellen abgewogen werden. Die im akustischen Gutachten vorgenommene Bewertung orientiert sich an den Regelungen der 16. BImSchV, auch wenn diese Verordnung für bestehende, baulich unveränderte Straße nicht zutrifft.

Demzufolge sind Pegelerhöhungen bis 3 dB als unerheblich anzusehen. Pegelerhöhungen oberhalb von 3 dB stellen eine erhebliche Veränderung der akustischen Situation dar. Tritt eine erhebliche Veränderung der Geräuschsituation auf, so ist es unproblematisch, solange keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Dies ist mit Sicherheit dann anzunehmen, wenn die o.g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Gebietsausweisung allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Durch die neuen Verbindungsstraßen entstehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

Pegelerhöhung zwischen Nullfall und Planungsfall  $\leq 3$  dB oder  
Beurteilungspegel tags (06:00-22:00 Uhr),  $L_r, \text{tags} \leq 64$  dB(A),  
Beurteilungspegel nachts (22:00-06:00 Uhr),  $L_r, \text{nachts} \leq 54$  dB(A).

#### Berechnungsergebnisse und Bewertung

Durch den Verkehr auf den neuen Straßenabschnitten werden die oben genannten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte (östliches Ende der Puschkinstraße, Rosa-Luxemburg-Allee/Ginsterweg, Rosa-Luxemburg-Allee/Unter den Kiefern sowie Ernst-Walter-Weg/Hermann-Stickelmann-Straße) eingehalten bzw. unterschritten. Spezielle Lärmvorsorgemaßnahmen sind nicht notwendig.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass durch den beabsichtigten Lückenschluss Puschkinstraße/Rosa-Luxemburg-Allee keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen für die Anwohner zu erwarten sind. In einigen Bereichen (insbesondere entlang der Gartenstraße), führen die vorliegenden Planungen (Bebauungspläne E 21, E 22 und E 24) sogar zu einer wesentlichen Geräuschkürzung ( $> 3$  dB).

#### Weitere Empfehlungen

Im Gutachten wird weiterhin empfohlen, den Bereich der Eisenbahnersiedlung flächendeckend als Tempo 30-Zone auszuweisen, da unbeeinflusst von den geplanten Straßenabschnitten in einigen Teilbereichen (insbesondere Ernst-Walter-Weg) bereits heute relativ hohe Geräuschimmissionen (bis  $L_r, \text{tags} = 65$  dB(A)) auftreten. Durch die Einführung einer flächendeckenden Tempo 30-Zone könnten die Geräuschimmissionen z. B. am Ernst-Walter-Weg um bis zu 5 dB(A) reduziert werden. Dieser Empfehlung wurde inzwischen seitens der Gemeinde gefolgt.

### **2.3 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Platzbereiches Puschkinstraße/Breite Straße sind Stellplätze vorgesehen. Dieser Bereich befindet sich aber außerhalb des Planungsgebietes und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **2.4 ÖPNV**

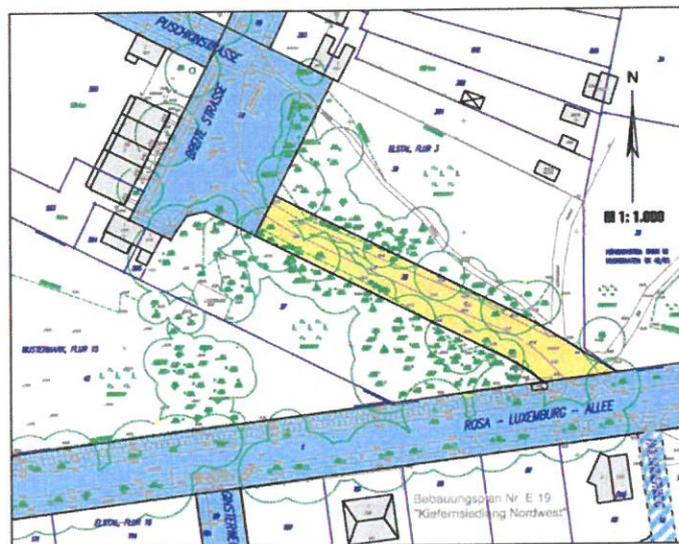
Nach Fertigstellung der neuen Straßenverbindungen wurde ein neuer Routenplan in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Havelbusgesellschaft erstellt. Der Fahrplan wird am 01.04.2010 entsprechend umgestellt.

## 2.5 Variantenuntersuchung Trassenführung

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Bewertung von 2 Varianten für die zukünftige Trassenführung der neuen Verbindungsstraße vorgenommen.

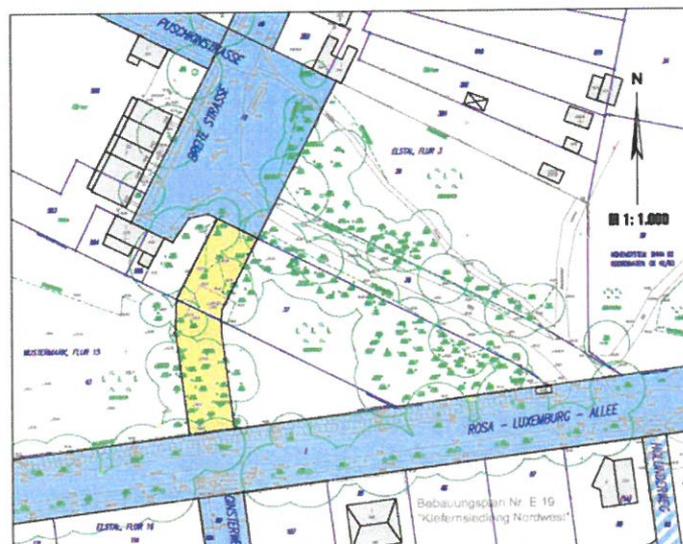
Die Variante 1 verläuft auf dem bereits vorhandenen Flurstück 38, das südöstlich vom Platzbereich Puschkinstraße/Breite Straße auf die Rosa-Luxemburg-Allee führt.

**Abb. 6: Variante 1**



Bei der Variante 2 handelt es sich um die Trasse, die vom Platzbereich Puschkinstraße/Breite Straße im Süden direkt mit einem leichten Verschwenk auf die Rosa-Luxemburg-Allee geführt wird und einen neuen Kreuzungsbereich mit der zur Kiefern-siedlung West führenden Haupterschließungsstraße, dem Ginsterweg, bildet.

**Abb. 7: Variante 2**



Bei der Bewertung wurden folgende Kriterien herangezogen:

**1. Städtebauliche Kriterien**

- Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes südlicher Abschnitt Breite Straße (Neuordnung Fahrbahn, Stellplätze, Grünflächen)
- Flächengröße der Trassen
- Zukünftige Versiegelung
- Länge des Straßenabschnittes
- Ankauf einer privaten Waldfläche

**2. Landschaftsplanerische Kriterien**

- **Umwandlung Wald / forstrechtlicher Ersatzbedarf**  
(wird von der zuständigen Forstbehörde abschließend im weiteren Verfahren festgelegt, ca. 1 : 2)
- **Eingriff Boden**  
benötigte Fläche für die geplante Versiegelung (standardisierter Querschnitt 8 m, Fahrbahn und Fußweg)  
Vorhandene Fläche mit erheblicher Beeinträchtigung  
Kompensation nach anteiligem Abzug (50 %) der vorhandenen Beeinträchtigung innerhalb des Geltungsbereichs  
erforderliche Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs
- **Eingriff Biotope**  
betroffene Biotope  
Bedarf an naturschutzrechtlicher Kompensation für Biotope
- **Eingriff Bäume**  
Baumfällungen  
betroffene Alleebäume in der Rosa-Luxemburg-Allee
- **Artenschutz**  
betroffene Höhlenbäume  
Besonderheiten Fauna / Flora in den jeweiligen Teilflächen
- **Kosteneinschätzung für die landschaftsplanerischen Kriterien**  
Ersatzmaßnahmen für Wald  
Kompensationsmaßnahmen für Boden und Biotope  
Fällung der Bäume in Allee

**3. Verkehrstechnische Kriterien**

- Gestaltung Verkehrsführung
- Ausbildung und Abfolge Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg-Allee
- Anbindung weiterer Siedlungsbereiche
- Kosten für Straßenausbau bei vergleichbarem Ausbaustandart
- Umverlegung Trafostation

In der Gesamtbeurteilung der **städtebaulichen Kriterien** ist ein eindeutiger Vorteil für die Variante 2 zu verzeichnen (benötigte Flächentrasse, die Länge des Straßenabschnittes sowie die zukünftige Versiegelung sind wesentlich geringer als bei Variante 1). Durch den erforderlichen Kauf eines kleinen Waldgrundstückes für die Umset-

zung der Variante 2 kommt es zu keiner wesentlichen Minderung der Vorteile für diese Variante.

In der Gesamtbeurteilung der **landschaftsplanerischen Kriterien** sind die Vor- oder Nachteile der beiden Varianten nicht eindeutig verteilt. Da aber bei Umsetzung der Variante 2 forstrechtlich deutlich weniger Wald umgewandelt werden müsste, weniger Boden versiegelt wird und gleichzeitig die Flächen der Variante 1 als forstrechtliche und naturschutzrechtliche Ersatzfläche<sup>16</sup> genutzt werden könnten, ist der Variante 2 in der Gesamtbetrachtung der Kriterien der Vorrang gegenüber der Variante 1 einzuräumen.

In der Gesamtbeurteilung der **verkehrstechnischen Kriterien** ergibt sich ein eindeutiger Vorteil für die Variante 2 (klare Verkehrsführung, direkte Anbindung der Eisenbahnersiedlung und der Kiefernriedlung, niedrigere Kosten aufgrund des kürzeren Streckenabschnittes, Umverlegung des Trafos nicht erforderlich).

Durch die Entscheidungsträger der Gemeinde Wustermark wurde der Trassenverlauf der Variante 1 favorisiert, der jetzt die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes darstellt.

---

<sup>16</sup> Im Variantenvergleich erfolgte zusätzlich auch eine Bewertung ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen.

## IV BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die neue Straßenverbindung zwischen der Puschkinstraße/Breite Straße im Nordwesten und der Rosa-Luxemburg-Allee im Südosten wird im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B)** festgesetzt. Für die geplante neue Verbindungsstraße zwischen dem Platzbereich Puschkinstraße/Breite Straße und der Rosa-Luxemburg-Allee (Planstraße B) ist folgender Regelquerschnitt vorgesehen: Fahrbahn von 6,0 m Breite, einseitiger fahrbahnbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m und einer Versickerungsmulde für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser. Auf die Anpflanzung von Bäumen wird hier verzichtet, da die neue Trasse im Wald verläuft. Innerhalb der Eisenbahnersiedlung sind flächendeckend Tempo 30-Zonen eingerichtet worden. Die Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereiche sind bzw. werden gestalterisch hervorgehoben. Anzumerken ist, dass die geplante Einteilung der Planstraße B nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die nachfolgende Ausführungsplanung. Zur Sicherung bzw. Einhaltung der Verkehrslärmschutzverordnung wird durch das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalbereich West, empfohlen, Asphalt für die Straßenoberfläche zu verwenden.

### 2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen (Fußwege) dient insbesondere der Erhaltung der Versickerungsfunktion auf einem großen Flächenanteil. Da sich das Planungsgebiet im Trinkwasserschutzgebiet III 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 damit vermieden.

### 3 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.

### 4 HINWEISE

Die Hinweise auf die erforderliche Waldumwandlung, auf den Schutz von unterirdischen Leitungen sowie auf den Fund von Kampfmitteln bei Erdarbeiten wurden hier informell aufgenommen; diese sind bei den nachfolgenden Planungen und Bauausführung zu berücksichtigen.

### 5 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in m <sup>2</sup> (ca.)
▪ Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B)	825
<b>GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET</b>	<b>825</b>

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Variantenwahl erfolgte durch die politischen Gremien der Gemeinde auf Grundlage einer Gegenüberstellung auch von naturschutzfachlichen und -rechtlichen Kriterien. Durch die Wahl der Variante 1 wird zwar in der Planung die deutlich längere Variante verfolgt, die vorhandene Trasse ist aber im Bestand schon erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich und damit gleichzeitig der Bereich, in dem sich Auswirkungen ergeben, ist insgesamt 825 m<sup>2</sup> groß.

Durch die Neuanlage kommt es bei einer vorgesehenen Ausbaubreite von 6 m für die Fahrbahn plus eines einseitigen Fußwegs mit einer Breite von 1,50 m zu einer Überbauung von ca. 590 m<sup>2</sup>. Bei den anzulegenden Banketten (80 m<sup>2</sup>) gehen die Bodenfunktionen nicht vollständig verloren.

Im Bestand sind erheblich beeinträchtigte Flächen (Fahrspur mit ca. 480 m<sup>2</sup>) vorhanden, die mildernd in die Betrachtung einzubeziehen sind.

Es kommt unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung des Bestandes (also unter Teilabzug der vorhandenen Beeinträchtigungen) somit zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von insgesamt ca. 390 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Neuversiegelung ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Beeinträchtigung einzustufen.

#### 1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung der Gemeinde Wustermark hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Auch nach den landesrechtlichen Vorschriften des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 1, Liste „UVP-pflichtigen Vorhaben“<sup>17</sup>, werden die Voraussetzungen und Schwellenwerte nicht erreicht bzw. weit unterschritten (siehe dazu Punkt „Verfahren“, Kapitel 1).

Das Verfahren wird damit nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Demnach gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

<sup>17</sup> gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002

## 1.2 Sonstige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

### Baumschutz

Da es sich der Fläche innerhalb des Planungsgebietes vollständig um Waldflächen im Sinne des LWaldG handelt, stehen die Einzelbäume innerhalb der Trasse nicht unter dem Schutz einer Baumschutzsatzung oder -verordnung.

### Allee

Die Bäume entlang der Rosa-Luxemburg-Allee sind gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt. Geschützte Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Für die erforderliche Anbindung an die Rosa-Luxemburg-Allee muss ein Allee-Baum gefällt werden. Dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

## 2 WALDUMWANDLUNG

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat bereits eine grundsätzliche Einschätzung des Planungsgebietes stattgefunden<sup>18</sup>.

Bei dieser Abstimmung standen zwei Trassenalternativen zur Diskussion. Bei beiden wurde festgestellt, dass es sich um Waldflächen im Sinn des § 2 LWaldG handelt und bei einer Umnutzung ein Antrag auf Umwandlung gemäß § 8 LWaldG erforderlich ist.

Die Genehmigung einer Umwandlung wurde für beide Trassen in Aussicht gestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens alle für die Umwandlung erforderlichen Rahmenbedingungen der forstrechtlichen Kompensation zu klären.<sup>19</sup>

Die umzuwandelnde Fläche umfasst 825 qm. Der Ersatzbedarf wurde von der Forstbehörde mit Schreiben vom 14.08.2009 auf 1.650 qm festgesetzt. Dabei wurde der Umstand berücksichtigt, dass der Weg bereits vorhanden ist.

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

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

<sup>18</sup> Herr Schwidetzky (Landesbetrieb Forst Brandenburg, BT Alt Ruppin, Oberförsterei Finkenkrug) Begehung am 30.01.2009

<sup>19</sup> Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

Die Genehmigung umfasst die seitens der Forstbehörde geforderten Ersatzmaßnahmen nach § 8 LWaldG für die Inanspruchnahme von Waldflächen im Rahmen der Bebauungspläne Nr. E 16 und Nr. E 24. Von den insgesamt genehmigten 1.980 m<sup>2</sup> sind 1.650 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan Nr. E 24 zugeordnet.

**Abb. 8: Ersatzaufforstungsfläche im Gemeindeteil Dyrotz-Luch**



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

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

Bestockungszieltyp: Laubmischwald

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

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

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

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

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

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

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

Der Bescheid beinhaltet als Nebenbestimmungen folgende Auflagen:

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

Die Genehmigung ist befristet bis zum 31.03.2012.

### **3 ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde der Geltungsbereich der nach dauerhaft geschützten Lebensstätten (Dauernester, Bruthöhlen) abgesucht. Außerdem wurden im März und April 3 Begehungen vorgenommen, um den Brutvogelbestand festzustellen. Die gewonnenen Erkenntnisse reichen für eine artenschutzrechtliche Einschätzung aus.

Der Geltungsbereich ist Lebensraum europäischer Vogelarten. Darum wurde überprüft, ob ggf. gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Lebensstätten zu finden sind. Baumhöhlen wurden nicht festgestellt. Nester an und in den Gebäuden ebenfalls nicht. Diese Feststellung bezieht sich auf den vorliegenden Geltungsbereich. Bei den Begehungen wurden nur außerhalb des Geltungsbereichs die Brutvogelarten Amsel, Nachtigall und Zaunkönig festgestellt. In der aktuellen Brutsaison wurden keine Brutvögel innerhalb des Geltungsbereichs, außer bei der Futtersuche, festgestellt.

Eine Beräumung des Geländes (Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einem Bau der Straße im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Weiterhin bleiben die Lebensraumbedingungen im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereichs erhalten, so dass sich die ökologische Gesamtsituation nicht ändert.

Ökologisch herausragende und isolierte Biotop (Gewässer, extrem nasse, feuchte oder trockene Standorte), die eine lokal begrenzte Population einer Tier- oder Pflanzenart beherbergen könnte, gibt es innerhalb des Trassenbereichs nicht. Der Erhaltungszustand einer lokalen Population wird daher nicht erheblich gestört (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Alte Eichen, Buchen, Ulmen oder Linden gibt es im Trassenbereich ebenfalls nicht.

### **4 BODENORDNUNG**

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und / oder Enteignung sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich, da sich das Planungsgebiet im Besitz der Gemeinde befindet.

## **5 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

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

## **V VERFAHREN**

### **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde am 18.09.2007 gefasst.

### **2 DISKUSSION DER VARIANTEN IN DEN POLITISCHEN GREMIEN DER GEMEINDE**

Der Beschluss über die Vorzugsvariante 1 als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 01.04.2009 gefasst.

### **3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung fanden im August / September 2009 statt. Die Auswertung der Stellungnahmen erbrachten keine Änderungen in der Planzeichnung. Die Begründung wurde im Kapitel Waldumwandlung konkretisiert.

### **4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 4. Januar 2010 bis einschließlich 5. Februar 2010 statt. Dazu hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2009, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung ausgelegen. Zusätzlich haben ausgelegen:

- Gutachten Nr. 5058. 1-08 „Bebauungspläne E 21 und E 22 der Gemeinde Wustermark – Ermittlung der akustischen Auswirkungen“ erarbeitet durch BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro in der Fassung vom Februar 2009
- Verkehrsstudie Elstal 2010 erarbeitet durch die Planungsgruppe 4 GmbH Berlin in Zusammenarbeit mit IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagenplanung GmbH Berlin in der Fassung vom Mai 2007

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15. Dezember 2009 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 20. Januar 2010 eingeräumt.

#### **Ergebnisse**

Insgesamt wurden 17 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 8 keine Stellungnahme mehr abgegeben, 9 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Darüber hinaus wurden 6 Nachbargemeinden beteiligt, von denen keine eine Stellungnahme abgab

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

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen.

Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde nur redaktionell ergänzt. Im Kapitel Waldumwandlung wurden die Inhalte des Bescheids der Unteren Forstbehörde zur Erstaufforstung ergänzt. Ebenso wurden Aussagen zum Verkehr angepasst sowie ein Hinweis zum Fund von Kampfmitteln bei Erdarbeiten aufgenommen.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) 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 Gesetz vom 08. April 2008 (BGBl. I, S. 686)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172 ff.)

**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)

**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg** im Land Brandenburg (BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl. S. 62), zuletzt geändert am 27.05.2009 (GVBl. I S. 175).

