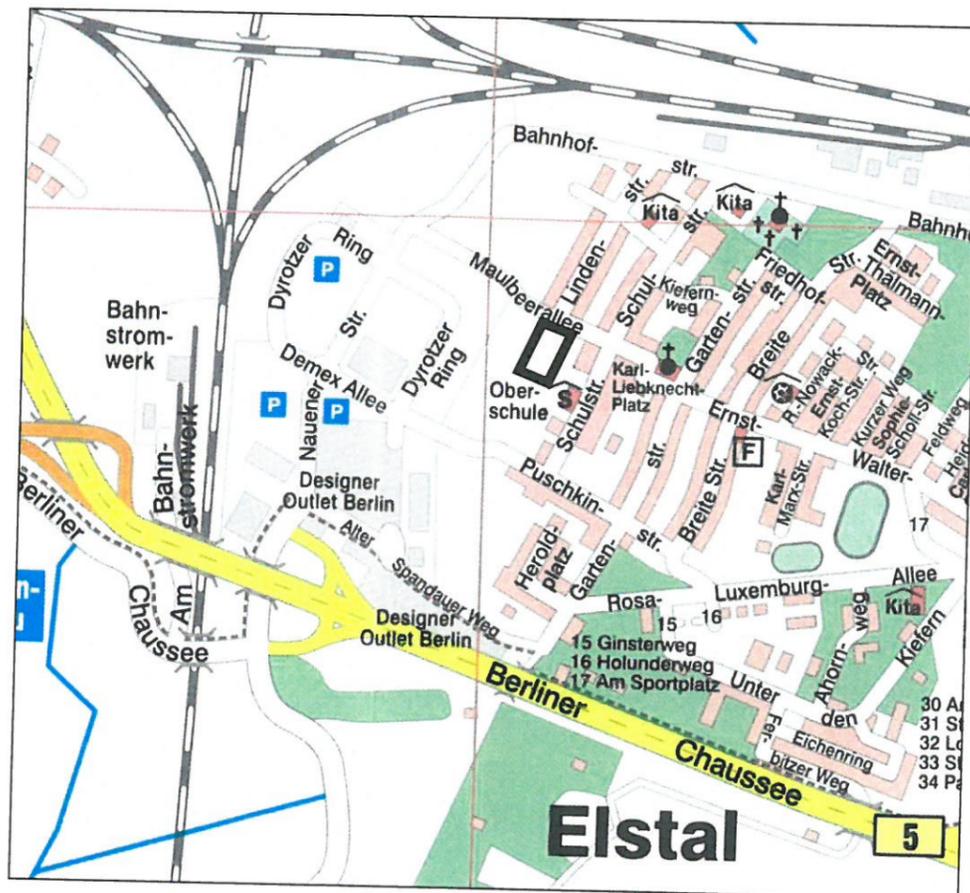




## Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 26  
"An der Schule", Teil A: Parkplatz





# Gemeinde Wustermark

## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil A: Parkplatz

#### Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

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

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

Bearbeitung:



**CESA INVESTMENT** GmbH & Co. KG  
Sophie-Charlotten-Straße 33  
14059 Berlin  
Fon +49 (0)30 26 07 88 -300  
Fax +49 (0)30 88 71 72 81  
[www.cesainvest.de](http://www.cesainvest.de)

Grünordnerischer Fachbeitrag:



**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678

Januar 2015



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT	3
2 PLANGEBIET	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.3 Situationsanalyse	11
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	11
2.3.2 Altlasten / Kampfmittel	13
2.3.3 Schutzgebiete	13
2.3.4 Landschaft	13
2.3.4.1 Lage und Naturraum	13
2.3.4.2 Naturhaushalt	14
2.3.5 Verkehr	20
2.3.6 Technische Infrastruktur	20
<b>II PLANINHALT</b>	<b>21</b>
1 INTENTION DER PLANUNG	21
2 GESTALTUNGSKONZEPT / VERKEHRSKONZEPT	21
<b>III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>23</b>
1 VERKEHR	23
2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	23
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	24
4 HINWEISE	24
5 FLÄCHENBILANZ	24

<b>IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>25</b>
<b>1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>25</b>
1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
1.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	25
1.3 Verbleibende Beeinträchtigungen	26
<b>2 BODENORDNUNG</b>	<b>29</b>
<b>3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>29</b>
<b>V VERFAHREN</b>	<b>30</b>
<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>30</b>
<b>2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>30</b>
<b>VI RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>32</b>
<b>VII PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)</b>	<b>33</b>
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1: Lage des Plangebietes Teil A	4
Abb. 2: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wustermark	6
Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes Teil A	7
Abb. 4: Auszug aus der Festlegungskarte 1 -Gesamtraum- des LEP B-B	8
Abb. 5: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020	9
Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark	11
Abb. 7: Luftbild (Situation Frühjahr 2012)	12
<b>Pläne</b>	
Plan 1: Situation	37
Plan 2: Gestaltungsentwurf	39
Plan 3: Bebauungsplan	41

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ den bestehenden Standort der Heinz-Sielmann-Oberschule zu sichern und im angemessenen Maße Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, um einen zeitgemäßen Schulbetrieb zu gewähren. Hierzu ist die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, die u. a. die Errichtung von Sport- und Außenanlagen, einem Parkplatz sowie dazugehörigen Nebenanlagen ermöglicht.

#### Verfahren

Am 18.09.2008 erfolgte durch die Gemeinde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ für den Gemeindebereich des Ortsteiles Elstal zwischen den Verbindungsstraßen Demex Allee/Puschkinstraße und Dyrotzer Ring/Maulbeerallee (Bebauungspläne Nr. E 21 und E 22), der Eisenbahner-Siedlung im Osten und dem Factory-Outlet-Center im Westen mit einer Fläche von 4,3 ha.

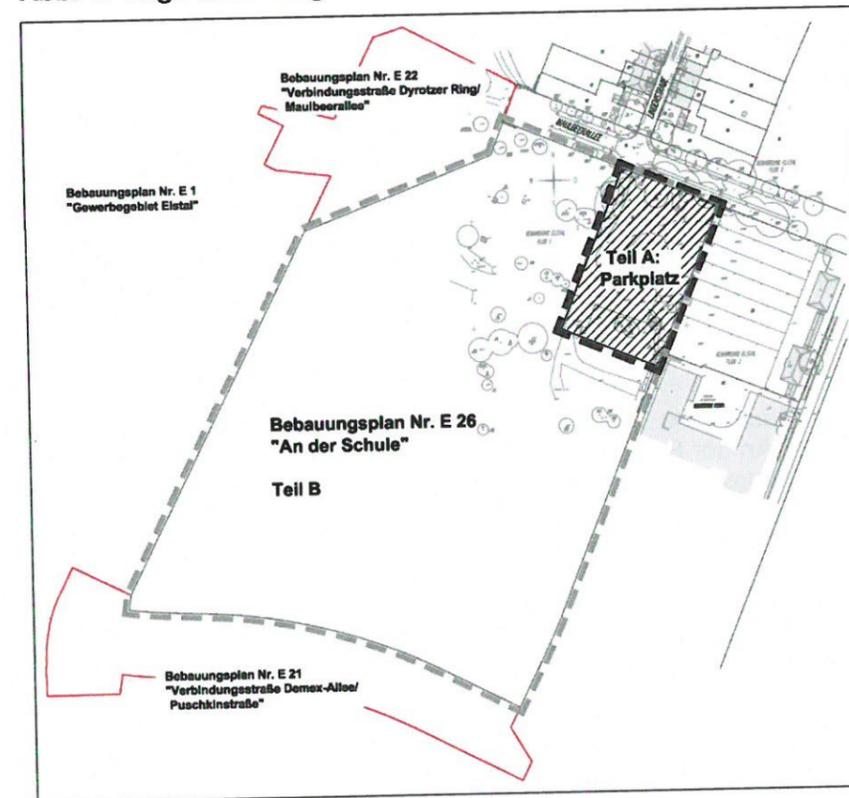
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ soll die Sicherung der Erweiterung des Schulstandortes erfolgen und das Baurecht für die Errichtung der Sport- und Außenanlagen, der Parkplatzflächen sowie der Nebenanlagen geschaffen werden. In den letzten Jahren wurde das Schulerweiterungskonzept auf dem jetzigen Schulgelände mit dem 1. Bauabschnitt Aula und Lernhaus und dem 2. Bauabschnitt Fachhaus umgesetzt. Der 3. Bauabschnitt soll die Errichtung der Turnhalle beinhalten.

Aufgrund der aktuellen Schulentwicklung wird von der Erarbeitung des gesamten Bebauungsplanes zunächst Abstand genommen. Für den gegenwärtigen Schulbetrieb und die Nutzung der Aula werden jedoch bereits jetzt zusätzliche PKW-Stellplätze benötigt. Die derzeitige Parksituation vor dem Schulgebäude sowie auf dem Schulgelände ist unbefriedigend. Da auf dem Schulgelände nicht ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden konnten, ist es erforderlich, das Baurecht für einen Teilbereich A des benannten Bebauungsplanes zu schaffen, um eine kontinuierliche Nutzung der Fläche als Parkplatz zu ermöglichen. Die Oberschule liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich. Damit besteht für das Planungsgebiet kein Baurecht, sodass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

Da eine Dringlichkeit zur Realisierung der Parkplatzfläche für die Oberschule gegeben ist, wird diese Maßnahme in dem vorliegenden Verfahren unter der Bezeichnung „An der Schule“, Teil A: Parkplatz – im Folgenden „Teilverfahren“ genannt – durchgeführt.

Die Lage innerhalb des Gesamtgebietes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes Teil A



Der Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ wurde durch die Gemeindevertretung Wustermark am 08.04.2014 gefasst.

Das Teilverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit der Änderung des 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 Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan setzt weder eine zulässige Grundfläche noch eine Grundflächenzahl fest. Daher ist die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Größe der Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. E 22 „Verbindungsstraße Dyrotzer Ring/Maulbeerallee“ steht zwar in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang, er ist aber bereits seit dem 31.07.2009 rechtskräftig und die

Baumaßnahmen sind abgeschlossen. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Zu berücksichtigende landesrechtliche Vorschriften des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“<sup>1</sup> treffen für das Vorhaben ebenfalls nicht zu.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wird damit nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Teilverfahrens 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 ebenfalls nicht erforderlich.

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

## 2 PLANGEBIET

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 26, Teil: A umfasst ein ca. 0,38 ha großes Gebiet einer ehemals gärtnerisch genutzten Fläche im Ortsteil Elstal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Maulbeerallee,
- im Osten durch die rückwärtigen Gärten, der an der Schulstraße gelegenen Eisenbahner-Siedlung sowie durch einen kleinen Teilbereich des angrenzenden Schulgeländes.
- Die südliche Geltungsbereichsgrenze ergibt sich aus einem Abstand von 80 m zur nördlichen Plangebietsgrenze an der Maulbeerallee und berücksichtigt den rückwärtigen Torbereich der nördlichen Zuwegung des Schulgeländes. In ca. 180 m Entfernung von der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches befindet sich in Richtung Süden die Puschkinstraße.

<sup>1</sup> Gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. S.62), zuletzt geändert am 29.11.2010 (GVBl. I [Nr. 39]).

- Im Westen wird der Kreuzungsbereich Maulbeerallee/Lindenstraße berücksichtigt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ergibt sich aus einem Abstand von 48 m zum nordöstlich gelegen Eckpunkt des Plangebietes und dem auf die nördliche Plangebietsgrenze gefällten Lot. Der Dyrötzer Ring liegt etwa 160 m von der westlichen Begrenzung entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 21 der Flur 1 der Gemarkung Elstal südlich der Maulbeerallee.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des Teilungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung Wustermark am 08.04.2014 und der damit verbundenen Zielsetzung die planungsrechtliche und städtebauliche Realisierung der Parkplatzanlage zu ermöglichen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 15.05.2014 ein amtlicher Lageplan erstellt, der neben den derzeit aktuellen Flurstücken, den topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung auch den Baumbestand beinhaltet.

**Abb. 2: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wustermark**

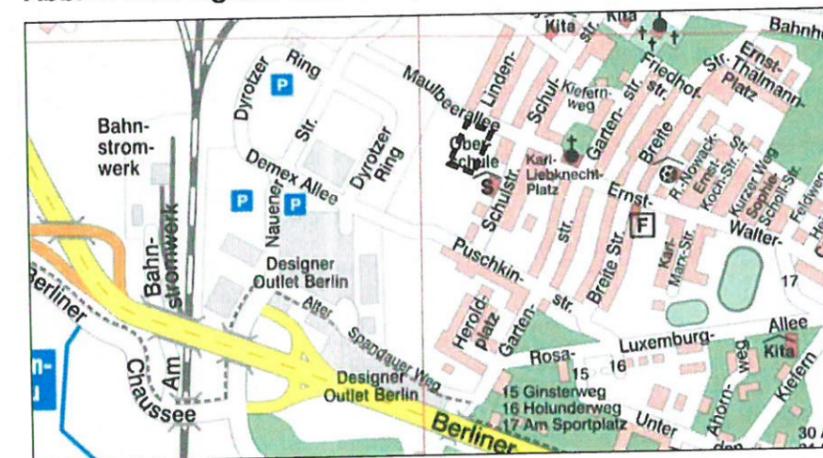
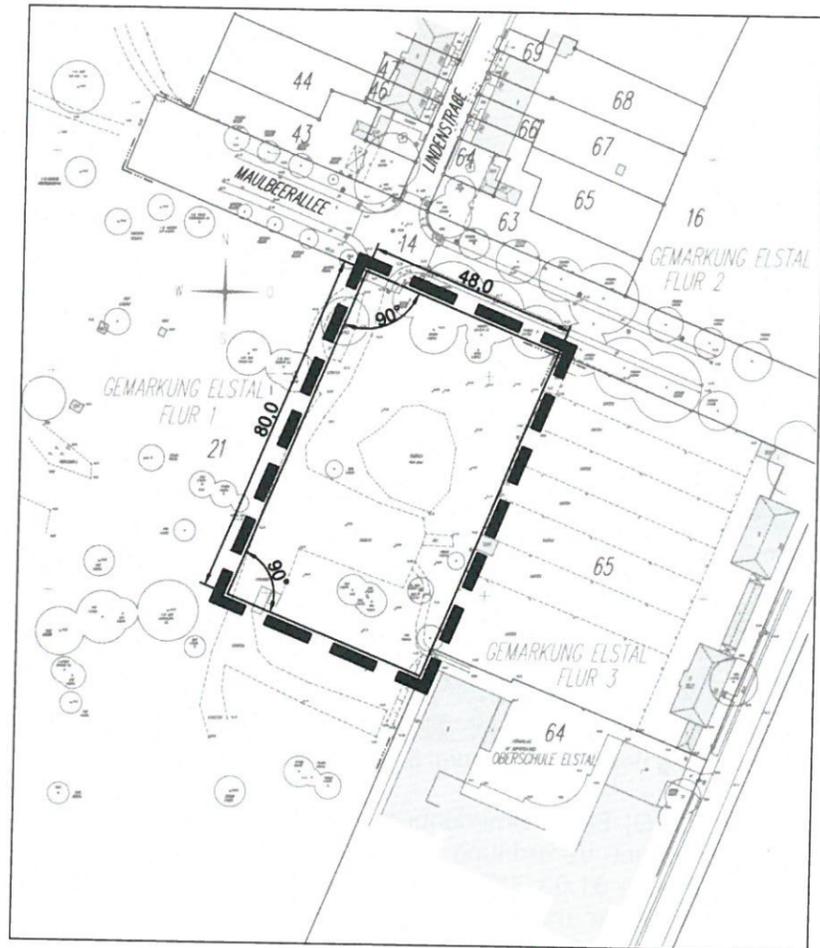


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes Teil A



## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

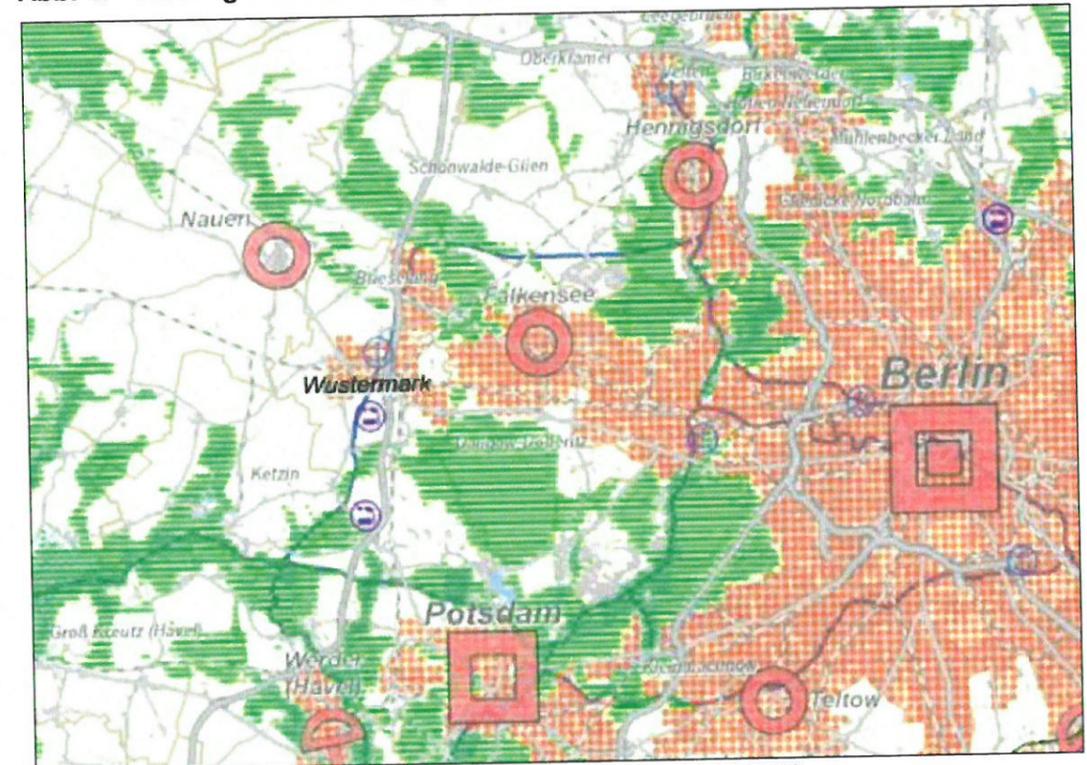
### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>2</sup>

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

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

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

**Abb. 4: Auszug aus der Festlegungskarte 1 -Gesamtraum- des LEP B-B**



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 31.03.2009

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit seiner Entscheidung vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Der Anlass der zur Unwirksamkeit des Landesentwicklungsplans geführt hat, berührt nicht die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ Teil A: Parkplatz. Es wird angenommen, dass der im Landesentwicklungsplan dargestellte Gestaltungsraum Siedlung auch künftig als solcher für den Ortsteil Elstal ausgewiesen sein wird.

#### **Regionalplan Havelland-Fläming**

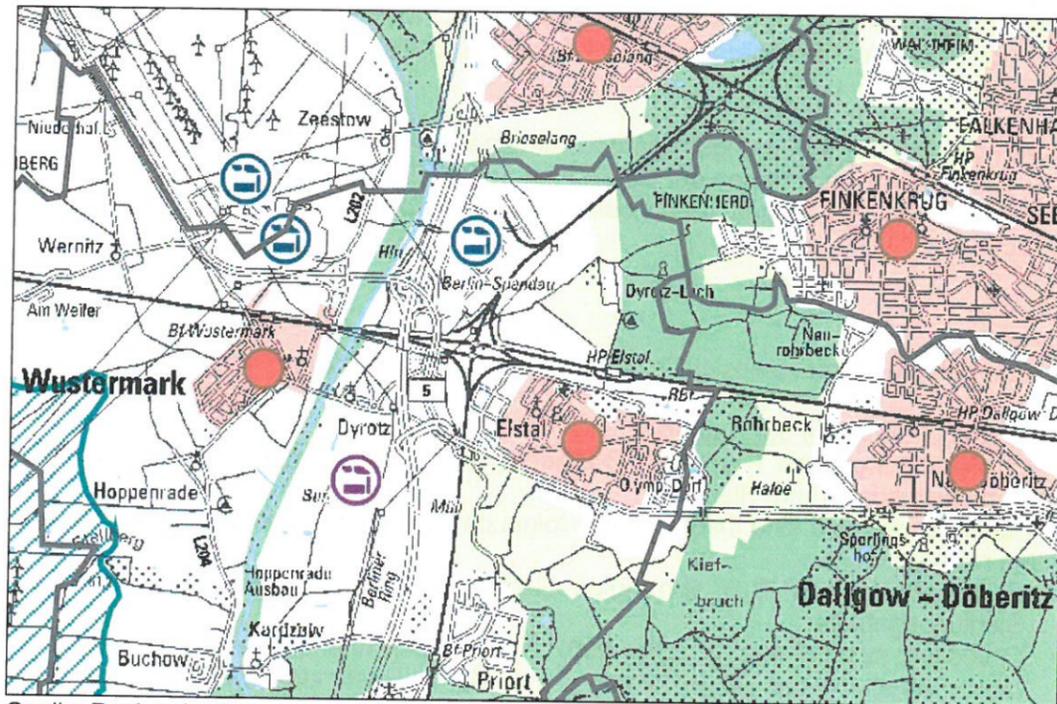
Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Die Regionale Planungsgemeinschaft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

Die Gründe, die zur Nichtigkeit des Regionalplanes Havelland-Fläming vom 18.12.1997 geführt haben, betrafen jedoch nicht die Ziele und Grundsätze für das vorliegende Planungsgebiet. Es wurde davon ausgegangen, dass die wesentlichen Inhalte (Ziele/Grundsätze), die den Ortsteil Elstal betreffen, weiterhin Bestandteil des in Auf-

stellung befindlichen Regionalplanes sind. Der Ortsteil Elstal ist als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" ausgewiesen worden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming in einer zum 2. Entwurf im Wesentlichen unveränderten Fassung beschlossen. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und der öffentlichen Bekanntmachung.

**Abb. 5: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020**



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming, 16.12.2014

Die Ortslagen Elstal und Wustermark sind im aktuellen Regionalplan als Vorzugsräume Siedlung ausgewiesen. Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.

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

Im Rahmen der Anfrage der Gemeinde Wustermark zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ erging mit Schreiben vom 07.01.2009 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgende Bewertung der Planungsabsicht:

„(...) Der umrissene Geltungsbereich liegt gemäß LEP eV im Siedlungsbereich sowie innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches Wustermark/Elstal.-Die Ihnen im Rahmen von Verfahren zu diversen Bauleitplanungen bereits für die Entwicklung der Siedlungsbereiche und Siedlungstätigkeit in Siedlungsbereichen/ potenziellen Siedlungsbereichen mitgeteilten maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus II 1. ff. LEP eV, II 1.1 ff. LEP eV und II 1.2 ff. LEP eV stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Durch den Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.

Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B Entwurf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans E 26 innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Gestaltungsräume Siedlung sind Räume, in denen eine Siedlungsentwicklung aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich ermöglicht wird. Die Ausformung dieser Räume soll durch die Gemeinden erfolgen. (...)“

Durch die geänderte Planungsabsicht wurde eine ergänzende Stellungnahme erforderlich. Diese wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und beinhaltet die folgende Bewertung der Planungsabsicht:

„(...)“

#### Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gestaltungsraum Siedlung.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

#### Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die in der Fassung des 2. Entwurfs vom 24.10.2013 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Planungsabsicht ist von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung nicht betroffen. (...)“

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 und den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006<sup>3</sup> wirksam. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Schule und Sporthalle ausgewiesen. Am östlichen und nördlichen Rand ist ein Denkmalbereich (denkmalgeschütztes Ensemble) dargestellt.

**Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark**



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

## 2.3 Situationsanalyse

### 2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteiles Elstal und ist momentan überwiegend ungenutzt (Brachfläche). Teile der Fläche wurden während der Erweiterungsmaßnahmen der Oberschule für die Baustelleneinrichtung genutzt. Die vorhandenen unbefestigten Wege dienen als Baustellenzufahrt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind zwei kleine Baucontainer vorhanden, die für den derzeitigen Straßenbau in der Lindenstraße genutzt werden.

Es befinden sich vereinzelte Baumgruppen auf dem Grundstück. Am östlichen Rand grenzen die Gärten der Eisenbahner-Siedlung sowie das Gelände der Oberschule an. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Brachflächen umgeben.

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

Abb. 7: Luftbild (Situation Frühjahr 2012)



### Denkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen sowie keine ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale. Am östlichen Rand schließt sich ein denkmalgeschütztes Ensemble an, das sich nördlich der Maulbeerallee fortsetzt. Es handelt sich hierbei um die Eisenbahner-Siedlung, die mit ihren Gärten an den Geltungsbereich angrenzt. Die Eisenbahner-Siedlung wurde zwischen 1919/20 und 1930 als Wohnsiedlung für die Eisenbahner des nahe gelegenen Rangierbahnhofs Wustermark errichtet. Das Erscheinungsbild der Eisenbahner-Siedlung trägt teils einen städtischen und teils einen dörflichen Charakter.

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.

### **2.3.2 Altlasten / Kampfmittel**

#### **Altlastenuntersuchung**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Flächen des Planungsgebietes wurden in der Vergangenheit vornehmlich als Gärten genutzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier keine Altlasten vorhanden sind.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

#### **Kampfmittelbeseitigung**

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **2.3.3 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

### **2.3.4 Landschaft**

#### **2.3.4.1 Lage und Naturraum**

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

Die verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils und des Planungsbereiches ist damit ausgesprochen günstig. Zur besseren Verbindung der Ortslage Elstal mit dem Gewerbegebiet an der Demex-Allee und damit an den neuen Knoten der B 5 (Nauener Straße) durch die neue verlängerte Puschkinstraße sowie die Maulbeerallee ist auch der Schulstandort in Elstal besser erschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Eisenbahner-Siedlung, zum Demex-Gewerbepark und dem B5-Designer-Outlet-Center. Abgehend von der Maulbeerallee erstreckt sich das Planungsgebiet über eine Länge von 80 m bis zur Rückseite des Schulgrundstücks.

Nördlich des Plangebietes setzt sich die Eisenbahner-Siedlung entlang der Lindenstraße fort.

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

#### **2.3.4.2 Naturhaushalt**

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

Aus der Lage im Bereich der Hochfläche der Nauener Platte ergibt sich ein Untergrund, der aus tiefgründigen Fein- und Mittelsanden gebildet wird. Die Sande werden von Grundmoränen unterlagert. Innerhalb des Bebauungsplanes kommen Geschiebemergel, Sand, Kies und Stauchmoränen vor, aus denen sich tiefgründige Braunerden und Podsol-Braunerden gebildet haben. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Winderosion ist im Teillandschaftsplan mit „stark“ eingestuft<sup>4</sup>. Dieses bezog sich auf die damalige landwirtschaftliche Nutzung.

Die übrigen Offenlandflächen mit Gehölzen sind ebenfalls bis Anfang der 1990er Jahre als Ackerfläche oder Grabeland genutzt worden. Daher ist aus der ehemals weitgehend ebenen Fläche ein Bereich mit kleinteilig anthropogen veränderten Bodenverhältnissen geworden. Der Boden ist im Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche deutlich verdichtet. Je weiter eine Bodenbearbeitung zurück liegt, desto mehr setzt in den nicht genutzten Flächen eine naturnahe Bodenentwicklung ein.

Die Geländehöhen liegen zwischen 44,40 m NHN und 43,20 m NHN. Diese Höhenunterschiede auf recht kleiner Fläche weisen auf eine Bearbeitung bzw. Umlagerung von Böden hin.

##### **Gesamtbewertung**

Durch die ehemalige Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse grundlegend gestört. Außerdem befinden sich durch die Nutzung als Baustelleneinrichtung im Hinblick auf ihre Natürlichkeit deutlich beeinträchtigte Flächen im Planungsgebiet.

---

<sup>4</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

### **Grundwasser, Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird mit über 10 m angegeben<sup>5</sup>. Das Planungsgebiet liegt vollständig außerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Elstal. Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den befahrenen und deshalb verdichteten Bereichen ist die Versickerung lokal gestört. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel.

### **Gesamtbewertung**

Der Boden ist grundsätzlich insgesamt gut zur Versickerung geeignet. Besondere Einschränkungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bestehen aktuell nicht.

### **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 durch eine überwiegend lockere Bebauung und einen relativ geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und weist nur eine geringe klimatische Belastung auf.<sup>6</sup> Unbebaute Flächen innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsflächen stellen grundsätzlich ein Entlastungsgebiet (z. B. Windbewegung, Kaltluftentstehung, Staubbildung) dar.

Die große Brachfläche zwischen Maulbeerallee und Puschkinstraße wirkt sich lokalklimatisch positiv auf das Quartier der Eisenbahnersiedlung aus.

Im unmittelbaren Umfeld entstehen bereits durch die Nutzung der Erschließungsstraßen Emissionen. Es kommt hinzu, dass die Baustelleneinrichtungsfläche ungedeckt ist und bei trockener Witterung durch Befahren Staub aufgewirbelt werden kann.

### **Gesamtbewertung**

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

Durch den Bau der Outlets sowie den Bau bzw. die Verlängerung der Puschkinstraße und der Maulbeerallee hat sich der Durchgangsverkehr für die Ortsdurchfahrten in Elstal insgesamt verändert.

<sup>5</sup> Ebenda.

<sup>6</sup> Ebenda.

## **Biotop- und Artenschutz**

### Flora, Vegetation, Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme wurde im Juli 2014 durchgeführt und orientiert sich an der Liste der Biotoptypen für die Biotopkartierung im Land Brandenburg<sup>7</sup>. Der Bestand ist in einem Situationsplan (*Plan 1: Situation*) dargestellt.

In der potenziell natürlichen Vegetation wären innerhalb des Bebauungsplangebietes standortbedingt die ärmeren Kiefern-Traubeneichenwälder verbreitet. Das Plangebiet und sein Umfeld sind anthropogen überformt. Jedoch weisen die Biotoptypen einen unterschiedlichen Grad an Naturnähe und Nutzungsintensität auf. Hier liegen auf engem Raum Siedlungsflächen mit großen Gärten, ruderal geprägte Offenlandflächen (ehemalige Gärten), Gehölze und Einzelbäume sowie Baustelleneinrichtungsflächen der Schule dicht beieinander und bilden ein Mosaik aus verschiedenen, sich verzahnenden Biotoptypen. Die Vegetation ist ferner durch den sandigen und nur mäßig frischen Untergrund geprägt. Feuchte und trockene Standorte kommen im gesamten Untersuchungsraum nicht vor.

Alle mit Vegetation bestandenen Flächen sind aus ehemaligem Gartenland hervorgegangen und stellen ein Sukzessionsstadium dar.

Der größte flächige Bestand ist als ausdauernde, artenarme Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte (GSMA) ausgeprägt. Brennesselfluren (*Urtica dioica*) bestimmen das Bild. Es kommen weitere nitrophile Arten vor wie Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) sowie verschiedenen Rumex- und Rubus-Arten.

Kleinflächig kommen zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelflur (RSB) vor. Die Fläche ist von Arten dominiert, die auf günstige Nährstoffverhältnisse und eher trockene Standorte hinweisen wie z.B. Natternkopf (*Echium vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Einzelne Herden von Landreitgras (*Clamagrostis epigejos*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) weisen auf zukünftige Entwicklungen mit möglichen neuen Dominanzbeständen hin.

Eine in größeren Abständen gemähte Fläche an der Baustelleneinrichtung ist als artenarme Frischwiese (GMRA) zu definieren. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ist hier die prägende Grasart. Bestimmte Teilflächen werden regelmäßig und in kürzeren Abständen gemäht. Solche Flächen sind als artenarmer Scherrasen (GZA) anzusprechen.

Die einzelnen und flächigen Gehölze sind als eigener Biotoptyp kartiert. Da sie aus heimischen Gehölzen bestehen (v.a. Birke), werden sie als Laubgebüsch heimischer Standorte (BLMH) eingestuft.

Die Maulbeerallee gehört mit ihrem Bestand an alten Maulbeerbäumen (*Morus albus*) zu den markantesten Vegetationsmerkmalen im Planungsraum. Die Bäume selbst stehen innerhalb der Verkehrsfläche der Maulbeerallee und damit außerhalb des Geltungsbereichs. Die Kronen ragen aber teilweise in den Geltungsbereich hinein. Innerhalb des Geltungsbereichs hingegen steht noch aus der ehemaligen Gartennutzung eine Walnuss (*Juglans regia*). Die flächigen Gebüsche gehen teilweise ebenfalls auf

<sup>7</sup> Landesumweltamt Brandenburg, Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg, aktualisierte Fassung, 2011, Potsdam.

die ehemalige Gartennutzung zurück: die Wildunterlagen der ehemaligen veredelten Obstbäume (*Prunus domestica*) haben sich flächig ausgebreitet, wo die veredelte Auflage abgestorben ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Baustelleneinrichtungsfläche, die weitgehend mit einer flachen Schottertragschicht befestigt ist. Da die Fläche regelmäßig befahren wird, ist sie mehr oder weniger vegetationsarm oder sogar –frei.

### Gesamtbewertung

Die Lebensraumverhältnisse sind im Planungsgebiet durch die ehemalige und derzeitige Nutzung beeinflusst. Den größten Flächenanteil bilden eher artenarme, ruderale Gras- und Staudenfluren und eingestreute heimische Gehölze. Von grundsätzlicher Bedeutung sind die heimischen Gehölze wie die Solitärer Bäume, Baumgruppen und die Brombeergestrüppe als Vegetationsstruktur.

Nach §§ 17 bzw. 18 BbgNatSchAG geschützte Alleen und Biotope bestehen innerhalb des Planungsgebietes nicht. Die geschützte Maulbeerallee liegt unmittelbar außerhalb des Planungsgebietes.

### Fauna

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind stark durch menschliche Einwirkung beeinflusst. Die Randeinwirkung durch Gärten und die Nutzung von Wegen und der Baustelleneinrichtungsfläche führen zu einer permanenten Störung für Tiere.

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt.<sup>8</sup> Darin wird ausgeführt, dass sich aufgrund der Biotopausstattung folgende streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden können:

- alle an Gewässer gebundenen Arten (Lurche, Libellen),
- Fledermäuse und xylobionte Käfer wegen des Fehlens von alten Bäumen (die Straßenbäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs, stehen also nicht zur Disposition),
- ganzjährig geschützte Lebensstätten wegen des Fehlens von Baumhöhlen in Altbäumen und Gebäuden (die Maulbeerbäume wiesen keine Baumhöhlen auf).

Zur Feststellung des Vogelbestandes wurden im Mai 2014 zwei Begehungen durchgeführt. Die Begehungen erfolgten systematisch und methodisch.

Auf dem Gelände konnten insgesamt fünf Brutvogelarten bzw. Randsiedler nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße erstrecken sich die Reviere in die angrenzenden Gebiete.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl der Reviere/ Brutplätze
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1

<sup>8</sup> Jens Scharon (2014): Faunistischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E26 „An der Schule“ Teil A-Parkplatz der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Berlin.

Alle angetroffenen Vogelarten sind in Gehölzen brütende Freibrüter oder Bodenbrüter und bauen jährlich ihre Nester neu. Die Niststätten dieser Arten sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden.

Die genannten Arten sind als europäische Vogelarten nach § 44 (1) BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Keine der festgestellten Arten ist in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft. Der Girlitz steht auf der Vorwarnliste.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt.

Das potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) wurde ebenfalls untersucht. Dazu wurden drei Begehungen an Tagen mit Temperaturen von über 18° C durchgeführt. Die erste Begehung erfolgte Anfang Oktober 2013, die beiden weiteren im Mai 2014. Dabei wurden gezielt z.B. Steine und Platten gewendet und potenziell geeignete Lebensräume abgesucht.

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Art erbracht werden. Potenziell geeignete Lebensräume sind zu kleinflächig und verinselt, um einer Population ein Überleben zu ermöglichen. Saumbereiche, die grundsätzlich als Lebensraum geeignet wären, unterliegen vielfachen Störungen durch den Schulbetrieb. Die Fläche wird auch als Hundeauslauf genutzt. Aufgrund der Ausstattung und der durch Straßen und Siedlungsflächen isolierten Lage sowie fehlender Vernetzungen schließt der Fachgutachter eine dauerhafte Besiedelung durch Zauneidechsen aus.

#### **Gesamtbewertung**

Das Planungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für Tiere auf. Besondere bzw. extreme Standortverhältnisse gibt es im Geltungsbereich nicht.

Es wurden ausschließlich weit verbreitete und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellende Vogelarten nachgewiesen. Das Artenspektrum entspricht denen gehölzreicher Lebensräume, wie Siedlungsgebiete mit großen Gärten bzw. halboffenen Sukzessionsflächen.

Für dauerhaft dort lebende Populationen von Zauneidechsen ist das Gebiet nicht geeignet.

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

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Landschafts- und/oder Naturschutzgebiete. Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope kommen innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls nicht vor.

Die Maulbeerallee ist als Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützt, jede Beeinträchtigung ist verboten. Die Allee steht zwar außerhalb des Geltungsbereichs. Trotzdem dürfen von Vorhaben, die innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden sollen, keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Zufahrt wurde aber bereits so eingerichtet, dass zusätzlich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### Gehölzschutz

Die Gemeinde hat eine eigene Satzung zum Schutz der Gehölze. Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark<sup>9</sup>. Dazu gehört der Geltungsbereich derzeit noch nicht.

Der Landkreis Havelland hat eine Verordnung zum Schutz von Bäumen und Feldhecken<sup>10</sup> für Flächen außerhalb des besiedelten Bereiches erlassen, die aktuell im Geltungsbereich gilt.

Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und rechtsverbindlich ist, gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde. Da eine Bebauung (und damit auch eine vorzunehmende Fällung) im Außenbereich nur auf Grundlage geltenden Baurechts erfolgen kann, gelten für den Ersatz die Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

Geschützt sind innerhalb des besiedelten Bereiches und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nach der Satzung i.d.R. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sowie Ersatzpflanzungen, auch wenn sie einen geringeren Stammumfang haben.

Unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fallen insbesondere nicht:

- Bäume in einem Abstand von unter 10 m von genehmigten baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen (geschützt sind allerdings bestimmte Baumarten z.B. Eiche, Ulme, Linde, Buche, Esche, Kastanie, Ahorn auch innerhalb dieses Abstandes, wenn sie einen Stammumfang von mind. 120 cm aufweisen),
- Obstbäume, Pappel, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume (außer Eibe und Kiefer).

Unberührt bleibt der Schutz nach anderen Rechtsvorschriften z.B. bei Alleen und Bäumen als Gestaltungselement entsprechend der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Eisenbahner-Siedlung Elstal.

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, den Baum zu beseitigen, zu beschädigen oder in seinem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. sonstwie nachhaltig zu beeinträchtigen.

Zum Schutz gehört der Wurzelbereich (Traufbereich zuzüglich 1,50 m).

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Die Anzahl der Ersatzpflanzen können einem Verhältnis von bis zu 1:3 entsprechen, in besonderen Fällen auch darüber.

### 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 angrenzende Neubau der Schule wirkt optisch in den Geltungsbereich hinein. Ansonsten wird das Plangebiet vom Gehölzbestand entlang der Maulbeerallee und in den

<sup>9</sup> Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 01.01.2012

<sup>10</sup> Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland – BaumSchV-HVL) vom 20. Juni 2011

angrenzenden Gärten geprägt. Von der Maulbeerallee führt eine Blickachse auf den Karl-Liebknecht-Platz und die Elstaler Kirche.

Die angrenzenden Gärten haben für die Bewohner in der Eisenbahnersiedlung eine Erholungsfunktion, die Fläche selbst aber nicht.

#### **Gesamtbewertung**

Das Landschaftsbild hat eine mittlere bis geringe Wertstufe.<sup>11</sup>  
Eine Erholungsfunktion besteht nicht.

#### **2.3.5 Verkehr**

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

Weitere wichtige innerörtliche Straßen sind die Verbindungen Demex Allee/Puschkinstraße, Puschkinstraße/Rosa-Luxemburg-Allee, Dytotzer Ring/Maulbeerallee sowie Maulbeerallee/Ernst-Walter-Weg, mit denen die westlichen Siedlungsbereiche von Elstal erschlossen werden.

Das Plangebiet ist über die Maulbeerallee erschlossen.

#### **2.3.6 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur vorhanden.

---

<sup>11</sup> Teillandschaftsplan 1 (1997)

## II PLANINHALT

### 1 INTENTION DER PLANUNG

Für das Planungsgebiet E 26 „An der Schule“, Teil A: Parkplatz sollen folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele umgesetzt werden:

- Errichtung einer Parkplatzanlage für die Oberschule,
- Sicherung einer Verkehrsfläche bis an den bestehenden Torzugang im rückwärtigen Bereich der Oberschule,
- Sicherung einer Grünfläche entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze unter Verwendung standortgerechter gebietstypischer Gehölzarten,
- Nutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung,

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich vorhandener Siedlungsgebiete. Es ist in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und nördlich und östlich von vorhandenen Siedlungsbereichen umrandet. Die angrenzende Oberschule befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Entwicklung der Parkplatzanlage steht im Zusammenhang mit den Anforderungen des Schulbetriebes bzw. der Aulanutzung und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Parkplatzanlage soll auf einer Brachfläche entstehen, die während der Erweiterungsmaßnahmen der Oberschule teilweise für die Baustelleneinrichtung und für eine Baustellenzufahrt genutzt wurde. Die Entwicklung erfolgt somit auf einer bereits anthropogen beeinflussten Brachfläche.

### 2 GESTALTUNGSKONZEPT / VERKEHRSKONZEPT

Für den gegenwärtigen Schulbetrieb und die Nutzung der Aula werden PKW-Stellplätze benötigt. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Schulerweiterung konnten auf dem Gelände der Oberschule nicht ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden. Der vorliegende Bebauungsplan, Teil A, dient der planungsrechtlichen Sicherung eines entsprechenden Parkplatzangebots.

Die vorhandene Grundstückerschließung über die Maulbeerallee soll auch für die geplante Parkplatzanlage bestehen bleiben. Im nordwestlichen Bereich des Schulgeländes befindet sich ein Torzugang, an den der auf dem Schulgrundstück nördlich gelegene Fußweg anschließt. Über diese Zuwegung und das Tor soll der neu zu gestaltende Parkplatz direkt vom Schulgelände aus zu erreichen sein. Für einen größeren Gestaltungsspielraum für künftig eventuell notwendig werdende Erweiterungen der Parkplatzanlage soll die Verkehrsfläche in 7,0 m Breite bis an den vorhandenen Torzugang herangeführt werden.

Entlang der nördlichen sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll mit Ausnahme des Zufahrts- und des Zugangsbereiches jeweils ein Grünstreifen in einer Breite von 10,0 m gesichert werden. Der nördliche Grünstreifen soll den Baumbestand entlang

der Maulbeerallee berücksichtigen. Der östlich gelegene Grünstreifen soll eine Abschirmung der Parkplatzfläche zu den angrenzenden Gärten der Eisenbahner-Siedlung bilden.

Eine mögliche Variante zur Aufteilung der Parkplatzanlage wird im *Plan 2: Gestaltungsentwurf* dargestellt. In dieser Variante werden für das Plangebiet ca. 64 Stellplätze erreicht. In unmittelbarer Nähe zum rückwärtigen Torzugang des Schulgeländes sind zwei Behindertenstellplätze angeordnet.

Gemäß der Stellplatzbedarfsberechnung zum Bauantrag der Schulerweiterung, die auch den Altbestand berücksichtigt, sind insgesamt 41 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, erforderlich. Auf dem Schulgelände sind 10 Stellplätze vorhanden. Damit ist die Errichtung von weiteren 31 Stellplätzen, inkl. der zwei Behindertenstellplätze, geboten. Diese notwendigen Stellplätze können im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

### III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1 VERKEHR

Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“** festgesetzt. Die Erschließung der Parkplatzanlage erfolgt über die Maulbeerallee.

Für die im Osten gelegene Oberschule wird die Verkehrsfläche der Parkplatzanlage in einer Breite von 7,0 m bis an den Torzugang heran gesichert.

Die Einteilung der Parkplatzanlage ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese erfolgt durch die nachfolgende Ausführungsplanung.

#### 2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### Öffentliche Grünflächen

Am nördlichen und östlichen Rand der Stellplatzanlage wird eine jeweils 10 m breite öffentliche Grünfläche in einem Umfang von 1.018 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Grünflächenteil entlang der Maulbeerallee dient dem Schutz der Allee. Der Abstand zwischen Stellplatzbefestigung und Kronentraufe ist so groß, dass mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Fläche wird als Grünfläche gepflegt.

Der Grünflächenteil entlang der Gärten der Eisenbahner-Siedlung soll ausreichend Abstand zu den Gärten schaffen. Außerdem wird durch eine Gestaltungsfestsetzung eine naturnahe Entwicklung orientiert am Bestand gefördert. Erhalt und naturnahe Gestaltung fördern gleichzeitig den Artenschutz.

##### Mindestbepflanzung der Stellplatzanlage

Die Parkplatzbegrünung dient der Gliederung der neuen Parkplatzfläche durch Bäume. Dadurch wird eine bessere Einfügung der Parkplatzfläche in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet. Gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können.

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

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.

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

### **Festlegung der Flächenbefestigung**

Die Aufstellflächen sollen wasser- und luftdurchlässig ausgeführt werden. Lediglich für die Fahrbahnen des Parkplatzes ist eine Asphaltdecke vorgesehen. Die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen der Aufstellflächen dient insbesondere der Erhaltung der Versickerungsfunktion auf einem großen Flächenanteil.

Da sich das Planungsgebiet in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes 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.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Die Grenze des Denkmalbereiches Eisenbahner-Siedlung Elstal wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

### **4 HINWEISE**

Die Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, zum Fund von Kampfmitteln und zu Altlasten wurden hier aufgenommen und sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Auffälligkeiten in Bezug auf eine Bodenkontamination festgestellt bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### **5 FLÄCHENBILANZ**

<b>FLÄCHE / NUTZUNG</b>	<b>in m<sup>2</sup> (ca.)</b>	<b>in % (ca.)</b>
▪ <b>Verkehrsfläche</b> Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	<b>2.822</b>	<b>73</b>
▪ <b>Grünfläche</b> Öffentliche Grünfläche - davon Fläche für Anpflanzung	<b>1.018</b>  733	<b>27</b>
<b>GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGBIET</b>	<b>3.840</b>	<b>100,0</b>

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

#### 1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Größe der Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es gelten demnach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von Eingriffen ist daher nicht erforderlich. Dennoch wird im Folgenden die zusätzliche naturschutzfachliche Beeinträchtigung dargestellt.

Für den Parkplatz wird künftig eine Fläche von insgesamt 2.822 m<sup>2</sup> festgesetzt. Abzüglich eines Anteils von ca. 10 % für Sickerflächen und Pflanzstandorte im Umfang von ca. 280 m<sup>2</sup>. Das führt zu einer Überbauung mit Stellplatzflächen im Umfang von ca. 2.542 m<sup>2</sup>. Die Aufstellflächen selbst werden dabei sickerfähig gebaut und sind damit nur als Teilversiegelung einzustufen.

Bei dieser Betrachtung muss berücksichtigt werden, dass die Fläche bereits als Baustelleneinrichtung genutzt wurde und eine Vorbeeinträchtigung besteht. Ein kleiner Anteil der Fläche ist mit Baucontainern abgedeckt (ca. 18 m<sup>2</sup>). Ein vergleichsweise großer Anteil von 1.170 m<sup>2</sup> ist bereits zum Befahren hergerichtet (Tragschicht) und damit beeinträchtigt (Teilversiegelung). Die neue, durch die Planung hervorgerufene Beeinträchtigung erhöht sich damit rechnerisch um einen Wert von ca. 1.355 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach § 1 a Abs. 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.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes auch verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Grundsatz der Vermeidung gilt auch dann, wenn ein Eingriff nicht ausgeglichen werden muss. Dieser Anforderung wird durch die Verwendung sickerfähiger Oberflächen im Bereich der Aufstellflächen und durch die Versickerung vor Ort entsprochen. Außerdem wirken sich die Begrünungsmaßnahmen mindernd aus.

Folgende **Minderungsmaßnahmen** sind erforderlich:

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und § 39 Nr. 1 BbgNatSchAG ist es verboten die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Demnach ist Vegetation nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu entfernen. Die

Berücksichtigung dieser Regelung vermeidet erhebliche Beeinträchtigung von Brutvögeln.

Während der gesamten Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Gehölzbestandes (insbesondere bei den Bäumen der Maulbeerallee) zu beachten (keine Baustelleneinrichtung in der Grünfläche und Stellen von Bauzäunen). Als Grundlage gilt hierfür die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### **Schutzgut Boden**

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind die autochthonen Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern.

#### **Schutzgut Wasser**

Das Niederschlagswasser soll lokal versickert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird damit vermieden.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Vorhaben gliedert sich durch Bepflanzungsmaßnahmen in das bestehende Ortsbild ein. Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzflächen vermindert die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **1.3 Verbleibende Beeinträchtigungen**

Es werden trotz Vermeidungsmaßnahmen **Beeinträchtigungen** verbleiben, die erheblich sein können.

#### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Es ist vom Verlust der ruderal geprägten Vegetationsbestände (ruderaler Staudenfluren, junge Birken und verwilderte Obstbestände) auszugehen. Es ist allerdings vorgesehen, einzelne Bäume am Rand der geplanten Stellplatzanlage in die Gestaltung der Parkplatzanlage zu integrieren und die angrenzenden Gartenflächen durch einen naturnah gestalteten Pflanzstreifen mit Gehölzen abzuschirmen. Die Gestaltung erfolgt unter Verwendung einheimischer Gehölze. Dabei sollen auch Bestandsstrukturen (z.B. Dornsträucher) berücksichtigt werden.

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für Tiere. Es kommen nur weit verbreitete Arten vor. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt. Als Brutvögel kommen Freibrüter vor, deren Nester geschützt sind, wenn sie aktuell genutzt werden. Durch die naturnahe Gestaltung der Grünflächen soll die Eignung des Lebensraums für Brutvögel gefördert werden.

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

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

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

Infolge der Versiegelung/Teilversiegelung sind kleinräumige Veränderungen der Niederschlagsversickerung zu erwarten.

Insgesamt ist aber eine vollständige Versickerung innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

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

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

Eine Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten, da das Vorhaben keine neuen Verkehre verursacht.

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

Durch das Bauvorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Versiegelung von Ruderalfluren und das Entfernen von einigen Gehölzbeständen in der Brachfläche verändert. Durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird das Ortsbild wieder neu gestaltet.

### **Weitere Umweltauswirkungen**

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsthematik entsprechend § 13 ff BNatSchG gelten weitere gesetzlichen Regelungen, für die entsprechend der speziellen Fach-Regelungen Auswirkungen und ggf. Kompensation ermittelt werden müssen.

### **Baumschutz**

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BNatSchG ist der Baumschutz zu beachten. Aktuell gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes tritt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 01.01.2012 in Kraft.

Für den Geltungsbereich und sein nahes Umfeld wurde ein Baumkataster erstellt, um z.B. auch die Maulbeerallee abzudecken. Von der Planung unmittelbar betroffen sind nur diejenigen Bäume, die innerhalb der Fläche stehen. Aufgrund der Planung muss mit der Fällung von sechs geschützten Bäumen (5 Birken und 1 Eiche) gerechnet werden. Diese Anzahl an Bäumen stellt bereits den ungünstigsten Fall (worst-case) dar. Theoretisch denkbar ist eine spätere Integration einzelner Bäume in der Ausführungsplanung. Die geschützten Bäume im nördlichen und östlichen Plangebiet können als Bestandteil der geplanten Grünfläche erhalten werden.

Im Folgenden wird der entsprechende Auszug aus dem Baumkataster (Nummerierung entsprechend des Katasters, vgl. Nummern im Situationsplan) dargestellt.

Das Ersatzverhältnis wird orientiert an § 5 Abs. 4 der Baumschutzsatzung überwiegend mit 1 : 2 berechnet, da es sich noch um junge Bäume ohne höheren naturschutzfachlichen Wert handelt. Ein Baum, der mit 60 cm gerade den Schutzstatus erreicht hat, wird

mit 1 : 1 angesetzt. Eine Eiche, die bereits einen größeren Durchmesser hat, wird mit 1 : 3 in die Bilanz eingestellt. Daraus ergibt sich ein Ersatzbedarf von 12 Einzelbäumen, die innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden müssen.

Nr. nach Kataster	StU in cm	Schadstufe nach GALK	Bot. Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Ersatzverhältnis	Stückzahl Ersatz
13	120	0	Quercus robur	Stiel-Eiche	1 : 3	3
26	70	0	Betula pendula	Sand-Birke	1 : 2	2
28	100	0	Betula pendula	Sand-Birke	1 : 2	2
29	60	0	Betula pendula	Sand-Birke	1 : 1	1
30	74	0	Betula pendula	Sand-Birke	1 : 2	2
31	70	0	Betula pendula	Sand-Birke	1 : 2	2
Ersatzbäume gesamt						12

Nach der Festsetzung der Baumpflanzung von Stellplatzbäumen müssen 12 Bäume gepflanzt werden und innerhalb der Grünfläche entlang der Gärten sind bis zu 7 Bäume festgesetzt, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden können. In der Grünfläche können maximal 4 Bäume erhalten werden, so dass mindestens 3 Bäume neu gepflanzt werden. Daraus ergibt sich ein Umfang von 15 Bäumen, die aufgrund der Festsetzungen neu gepflanzt werden müssen. Der Ersatzbedarf kann also erfüllt werden. Die abschließende Festlegung über den Ersatzbedarf erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

#### Artenschutz

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten. Für das Gelände wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Neben Brutvögeln wurde auch besonders auf Fledermäuse, Amphibien und die Zauneidechse geachtet.

Das Untersuchungsgebiet ist Lebensraum von europäischen Brutvögeln. Alle europäischen Brutvögel sind nach § 44 (1) BNatSchG geschützt.

Es wurden aber weder Baumhöhlen noch andere dauerhaft geschützte Lebens- oder Niststätten im Plangebiet festgestellt. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Eier oder Jungvögel befinden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Fledermäuse und Zauneidechsen festgestellt. Aufgrund des Fehlens von extrem trockenen oder feuchten bis nassen Standor-

ten sowie von Gewässern innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Amphibien und Libellen hier nicht zu erwarten.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei den vorkommenden Vogelarten (Amsel, Dorngrasmücke, Fitis, Girlitz und Nachtigall) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Brandenburg, MUGV vom Januar 2011). Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die umliegenden Flächen werden nicht verändert. Grundsätzlich soll das Baugebiet grünräumlich durch die Pflanzung von Gehölzen gestaltet werden. Die festgestellten Vogelarten sind weit verbreitet und kommen in Siedlungsflächen, sowie Parks und Gärten vor. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche wird so gestaltet, dass die naturnahe Pflanzung eine halboffene, mit Dornsträuchern durchsetzte Lebensraumstruktur ergibt. Dadurch sollen mittelfristig entsprechende Lebensraumanprüche ausgeprägt werden. Konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen sind, abgesehen von der Bauzeitenregelung, nicht erforderlich.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor. Ökologisch herausragende und isolierte Biotope, die eine lokal begrenzte Population beherbergen könnten, gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

## **2 BODENORDNUNG**

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

## **3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Der Gemeinde Wustermark entstehen mit der Errichtung der Parkplatzanlage (Nutzung für die Oberschule) finanzielle Auswirkungen durch die Durchführung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes.

## **V VERFAHREN**

### **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Aufstellungsbeschluss zum gesamten Bebauungsplan Nr. E 26 „An der Schule“ wurde durch die Gemeinde am 17.09.2008 gefasst.

Am 08.04.2014 hat die Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ in die Teilgebiete – Teil A mit einer Größe von ca. 0,4 ha und Teil B mit einer Größe von ca. 3,9 ha zu teilen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Dezember 2014 bis einschließlich 16. Januar 2015 statt. Dazu hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung ausgelegen. Folgende umweltbezogene Informationen waren darüber hinaus verfügbar:

- Faunistischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 26 „An der Schule“ Teil A – Parkplatz der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, erarbeitet durch Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon in der Fassung vom Juni 2014.
- Baumkataster für den Bebauungsplan Nr. E 26 „An der Schule“ Teil A – Parkplatz, einschließlich des näheren Umfeldes, aufgestellt von Landschaftsarchitekten Stefan Wallmann mit dem Stand von August 2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. November 2014 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 23. Dezember 2014 eingeräumt.

#### **Ergebnisse**

Insgesamt wurden 22 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 5 keine Stellungnahme abgegeben, 17 haben Hinweise abgegeben oder geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind. Anregungen kamen von der Gemeinsamen Landesplanung hinsichtlich der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und vom Landkreis Havelland-Fläming hinsichtlich der landesplanerischen und regionalplanerischen Grundlagen.

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

Von Seiten der Bürger wurden weder schriftlich noch mündlich Stellungnahmen abgegeben.

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

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Unter dem Punkt Hinweise wurde der Hinweis zu Kampfmitteln angepasst und ein Hinweis zu Altlasten ergänzt. Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Die Begründung wurde redaktionell aktualisiert bzw. ergänzt.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I [Nr. 39])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I Nr. 21)])

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

**VII PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**



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

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



**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

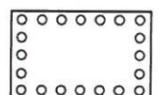


**PARKPLATZ**



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

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

1. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf einem Anteil von 25 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je 25 m<sup>2</sup> dieser Teilfläche ein hochstämmiger, gebietstypischer Baum sowie ein Strauch je Quadratmeter zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in zusammenhängenden Flächen von mindestens 25 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Der nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Flächenanteil von 75 % ist als Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mindestens 12 hochstämmige, gebietstypische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
3. Die Aufstellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.

---

#### Pflanzliste

---

##### BÄUME:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

##### STRÄUCHER:

Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

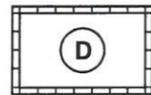
Rhamnus frangula  
Rosa canina agg.  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa  
Rosa tomentosa  
Sambucus nigra

Faulbaum  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Wein-Rose  
Filzrose  
Schwarzer Holunder

---

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN  
GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FEST-  
SETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

---



**DENKMALBEREICH EISENBÄHNER-SIEDLUNG ELSTAL**

---

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

---

-  GEMARKUNGSGRENZE
-  FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMERN
-  GEBÄUDEBESTAND
-  WEGE
-  VORHANDENE BÖSCHUNG
-  VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)
-  EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

---

## HINWEISE

---

### 1. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung vom 01.01.2012) zu berücksichtigen.

### 2. KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 3. ATLASTEN

Sollten Auffälligkeiten in Bezug auf eine Bodenkontamination festgestellt bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.



#### Einzelbäume

 Sonstiger Einzelbaum (Laub/Nadel)  
(07152), geschützt nach Baumschutzsatzung Wustermark  
Baumbestand entlang der Maulbeerallee bildet eine  
Allee (07141) gem. § 17 BbgNatSchAG

 Sonstiger Einzelbaum (Laub)  
(07152), nicht geschützt

#### Vegetationsflächen

-  zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren  
(03240, RSB)
-  Frischwiese, verarmte Ausprägung  
(051132, GMRA)
-  Staudenfluren (Säume), frischer nährstoffreicher Standorte,  
verarmte oder ruderalisierte Ausprägung  
(051422, GSMA)
-  artenarmer Zierrasen/ Scherrasen  
(05162, GZA)
-  Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend  
heimische Arten  
(071021, BLMH)
-  Gärten  
(10111, PGE)

#### Befestigte Flächen /teilversiegelte Flächen

-  Asphalt / Beton, Betonsteinpflaster
-  Schotter, Offener Boden

#### Gebäude

-  Hauptgebäude (Schule)
-  Nebengebäude, Überdachungen

#### Sonstiges

-  Geltungsbereich

#### Situation

B-Plan Nr. E 26  
"An der Schule", Teil A: Parkplatz  
Gemeinde Wustermark - Ortsteil Elstal

Plan 1 M: 1:1.000 (i.O.) Datum: 26.08.2014



STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 ...





**Gemeinde Wustermark**  
**Ortsteil Elstal**



Bebauungsplan Nr. E 26  
 "An der Schule", Teil A: Parkplatz

Plan 2: Gestaltungsentwurf M. 1: 500



**STEFAN WALLMANN**  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678



**CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG**  
 Sophie-Charlotten-Straße 33  
 14059 Berlin  
 Fon +49 (0)30 26 07 88 -300  
 Fax +49 (0)30 88 71 72 81  
 www.cesainvest.de



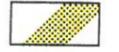
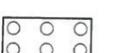
01/2015



**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  **VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  **ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
-  **PARKPLATZ**
-  **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
-  **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf einem Anteil von 25 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je 25 m<sup>2</sup> dieser Teilfläche ein hochstämmiger, gebietstypischer Baum sowie ein Strauch je Quadratmeter zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in zusammenhängenden Flächen von mindestens 25 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Der nicht mit Bäumen und Sträuchern zu beplantende Flächenanteil von 75 % ist als Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mindestens 12 hochstämmige, gebietstypische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
3. Die Aufstellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.

**PFLANZLISTE**

<b>Bäume:</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**Sträucher:**

Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

 **DENKMALBEREICH EISENBAHNER-SIEDLUNG ELSTAL**

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

-  GEMARKUNGSGRENZE
-  FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMERN
-  GEBÄUDEBESTAND
-  WEGE
-  VORHANDENE BÖSCHUNG
-  VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)
-  EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

**HINWEISE**

1. **BAUMSCHUTZSATZUNG**  
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung vom 01.01.2012) zu berücksichtigen.
2. **KAMPFMITTEL**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
3. **ALTLASTEN**  
Sollten Auffälligkeiten in Bezug auf eine Bodenkontamination festgestellt bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

**GESETZE UND VERORDNUNGEN**

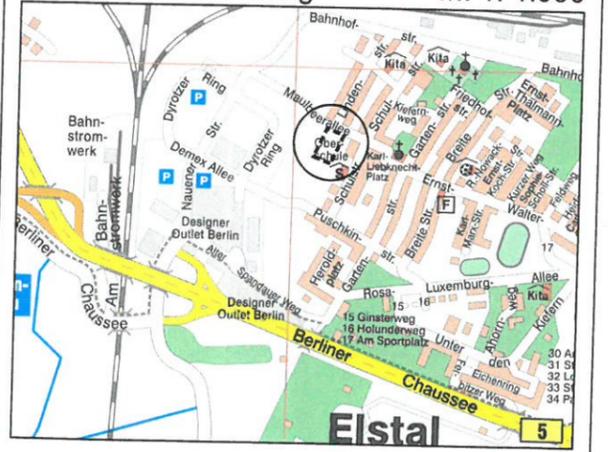
- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I [Nr. 39])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)** i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I [Nr. 28]), ab dem 1. Juni 2013 ersetzt durch das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3, ber. (GVBl. I Nr. 21)])
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** i.d.F. vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

**Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal**



**Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil A: Parkplatz**

Plan 3: Planzeichnung M. 1: 1.000



**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678

**CESA INVESTMENT**  
Sophie-Charlotten-Straße 33  
14059 Berlin  
Fon +49 (0)30 26 07 88 -300  
Fax +49 (0)30 88 71 72 81  
www.cesainvest.de

