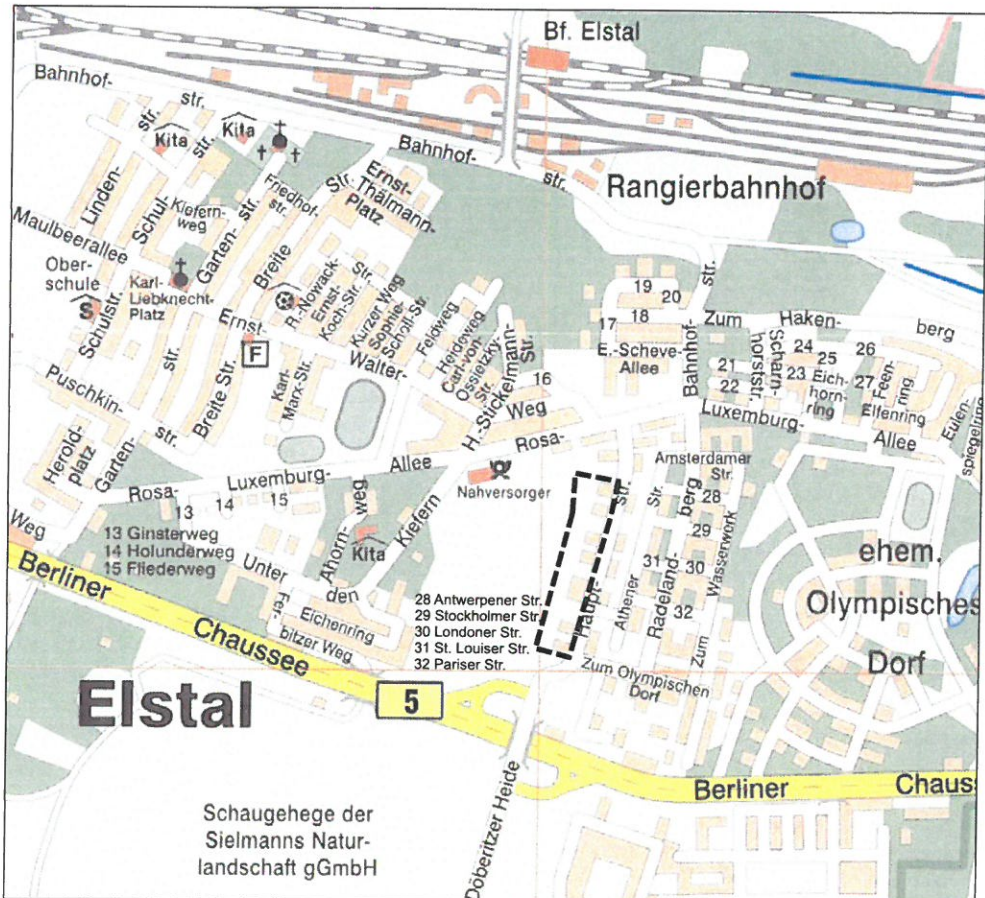


Consistent Listing

"Garagen an der Hauptstraße"



Dezember 2009

Gemeinde Wustermark

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 27 "Garagen an der Hauptstraße"

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

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

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 › www.p4berlin.de

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag



STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

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

Dezember 2009

INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	
1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT	3
2 PLANGEBIET	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.3 Situationsanalyse	10
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	10
2.3.2 Landschaft	15
2.3.3 Verkehr	19
2.3.4 Technische Infrastruktur	19
II PLANINHALT	
1. INTENTION DER PLANUNG	20
2. VERKEHRSLÄRM	21
3. GRÜNORDNUNG	21
III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	22
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	22
3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	23
4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	24
5 IMMISSIONSSCHUTZ	25
6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
7 HINWEISE	25
8 FLÄCHENBILANZ	26

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUNGSPLANS

1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	36
2 BODENORDNUNG	38
3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	38

V VERFAHREN

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	39
2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	39

Abbildungen

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet	6
Abb. 2: Auszug aus dem LEPB-B	7
Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark	9
Abb. 4: Luftbild	10
Abb. 5: Auszug aus dem Dokumentationsplan	14

Pläne

Bebauungsplan	27
Situation Landschaft	41

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

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

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

Östlich der Hauptstraße im Bereich Radelandberg (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E12 „Radelandberg Nord“) ist die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten erhaltenswerten Gebäudebestandes (ehemalige Kasernen) einschl. die Herrichtung bzw. der Neubau von Straßen, Außenanlagen und die Verlegung der notwendigen Medien bereits abgeschlossen und die Gebäude wurden wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Dies ging auch mit einem umfangreichen Abriss von ruinöser Bausubstanz und der Entsiegelung von Flächen innerhalb des Gebietes und in angrenzenden Randbereichen einher.

Dies betraf auch Flächen innerhalb des ehemaligen Garagenkomplexes und im Bereich der Heidesiedlung westlich der Hauptstraße.

Das Planungsgebiet wurde als nachfolgender Grundstücksbesitzer von der Landesentwicklungsgesellschaft LEG mbH i.L. durch die Deutsche Kreditbank (DKB) bzw. die GbR Olympisches Dorf übernommen, die diesen Teilbereich nach über 15-jährigem Leerstand ebenfalls nun wieder einer geordneten städtebaulichen Neuordnung zuführen möchte.

Die Gemeinde Wustermark hat in ihrer Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 den Ortsteil Elstal mit seinen vielfältigen Bauformen u.a. als Standort für „Besondere Wohnformen“ ausgewiesen.

Da die ehemaligen Garagen unter Denkmalschutz stehen, ist eine Nachnutzung für Wohnzwecke geplant. Hier soll u.a. ein besonderes Wohnprojekt in Form eines gemeinschaftlichen Wohnens in „Wohnhöfen“ für die Generation 50+ realisiert werden. Dazu hat die GbR Olympisches Dorf eine Interessengruppe ins Leben gerufen und Fachleute (z.B. Architekten, Energieberater, Landschaftsplaner, Sozialplaner) für die erforderliche Klärung der besonderen Anforderungen und Planungen beauftragt. Durch die Gemeinde Wustermark wird das Vorhaben ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Da für das Planungsgebiet kein Baurecht besteht, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich

Verfahren

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Gemeindevertretung Wustermark am 18.09.2008 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.

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 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude eine Grundfläche von maximal 5.900 m² festgesetzt, so dass die o.a. Höchstgrenze weit unterschritten wird. Der Bebauungsplan Nr. E12 „Radelandberg Nord“ steht zwar in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang, er ist aber bereits seit 18. Juli 2006 rechtskräftig und die Sanierung des umfangreichen Gebäudebestandes ist bereits abgeschlossen. Damit sind die Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

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

Das Bebauungsplanverfahren 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 Fachbeitrages erforderlich, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Der grünordnerische Fachbeitrag hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung einzustellen.

¹ Gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002.

2 PLANGEBIET

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 2,0 ha großes Teilgebiet im Ortsteil Elstal. Dabei handelt es sich um eine seit ca. 15 Jahren ungenutzte und brachgefallene Fläche direkt östlich der Hauptstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Brachfläche (Bereich Heidesiedlung),
- im Osten durch die Hauptstraße (Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E12 „Radelandberg Nord“; Flurstück 147)
- im Süden durch eine Brachfläche (Bereich Heidesiedlung) und
- im Westen ebenfalls durch eine Brachfläche (Bereich Heidesiedlung).

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

Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet den östlichen Teilbereich des Flurstückes 278 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal entlang der Hauptstraße.

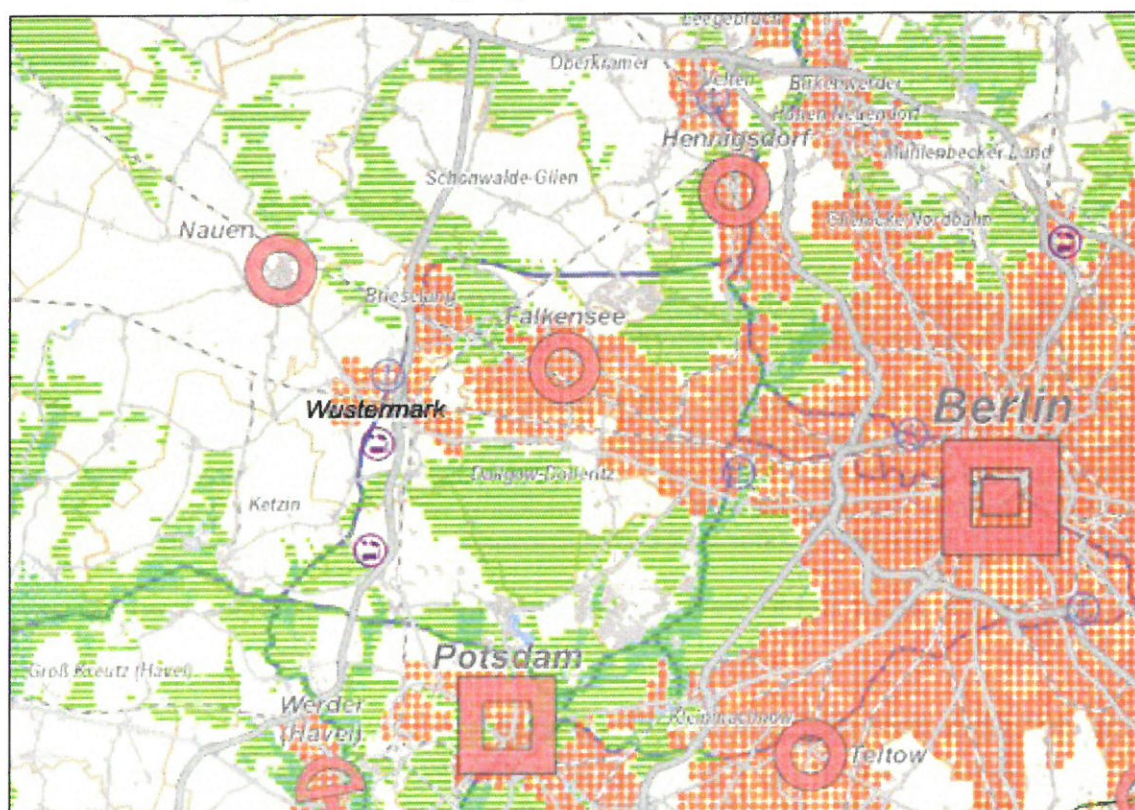
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)²

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

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

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



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,

² 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.

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. Januar 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 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. Sie entspricht zudem den Grundsatz 6.3.1 LEP eV, wonach die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll.

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 Bebauungsplanes E 27 innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Gestaltungsräume Siedlung sind Räume, in denen eine Siedlungsentwicklung aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich ermöglicht wird. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen regelt sich hier nach Z 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B Entwurf.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die vorgenannten Ziele aus dem LEP eV verbindlich. ...“

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Seit dem 18. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006³ wirksam.

Der Bereich des Planungsgebietes ist als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt. Westlich daran angrenzend schließen Wohnbauflächen an.

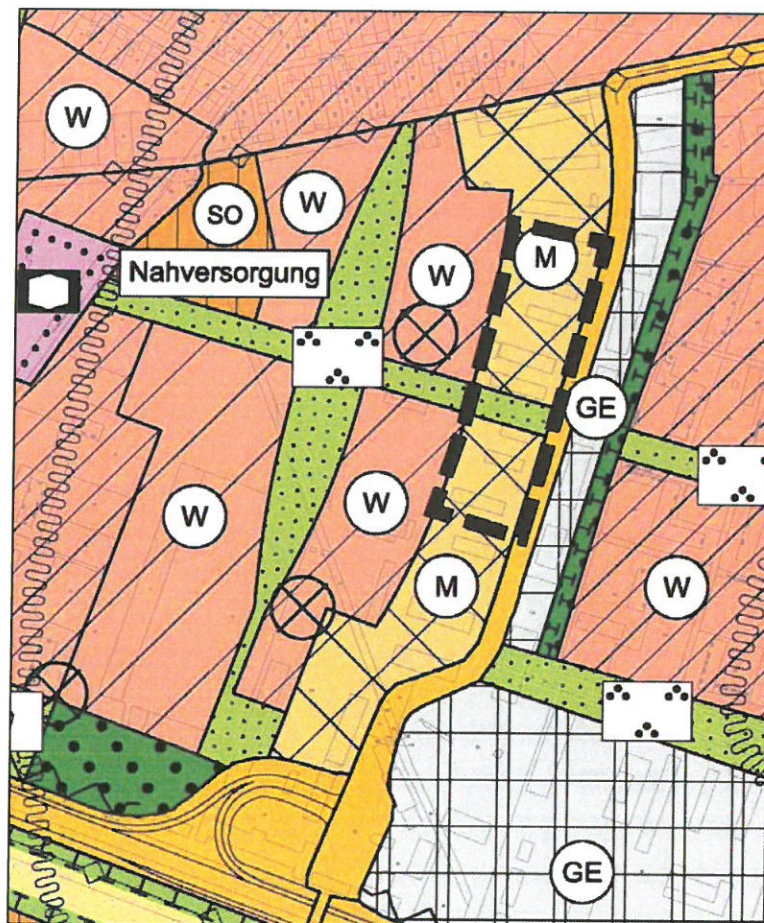
Die Hauptstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Östlich entlang der Hauptstraße ist der Bereich (ehemalige Flakhallen) als Gewerbegebiet dargestellt.

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

Etwa mittig des Planungsgebietes ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg.

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



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

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

Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung vom April 2006 bzw. Ergänzungen vom Juli 2006 erlangte am 18.07.2006 Rechtskraft.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind u.a. die Hauptstraße (als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen) und ein auf der östlichen Straßenseite festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)).

2.3 Situationsanalyse

2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Elstal direkt westlich neben der Hauptstraße zwischen der B5 im Süden und der Rosa-Luxemburg-Allee im Norden.

Abb. 4: Luftbild (Situation März 2007)



Das Plangebiet gehört zu den Anlagen des ehemaligen Flak-Regiments Nr. 22 (Radelandberg), die ab 1934 entstanden sind. Der Garagenkomplex steht westlich der Hauptstraße). Östlich der Hauptstraße befinden sich die sogenannten Flak-Hallen (Bebauungsplan Nr. E12 „Radelandberg Nord“), die heute noch ortsbildprägend in diesem Bereich sind.

Die Hauptstraße übernimmt neben der Nauener Straße im Westen die östliche Hauptzufahrtsfunktion für den Ortsteil Elstal von der B 5 aus.

Die Gebäude und die Freiflächen sind derzeit ungenutzt und immer noch durch die ehemalige militärische Nutzung geprägt.

Die Freiflächen zwischen den Garagen waren zum großen Teil befestigt. In den letzten Jahren erfolgte bereits eine Entsiegelung großflächiger Betonflächen und eine Beräumung des Planungsgebietes. Derzeit befinden sich nur noch kleinere versiegelte Flächen innerhalb des Gebietes.

Der Bereich ist geprägt durch einen relativ hohen Bestand an unterschiedlichen Nadelgehölzen, die sich ausschließlich innerhalb der ehemals nicht versiegelten Flächen befinden. Es handelt sich überwiegend um Waldkiefern, Fichte, Douglasien und Schwarzkiefern, die in einem zum Teil schlechten Zustand sind (z. B. wegen Dichtstand, Anfahrschäden). Entlang der Hauptstraße befinden sich auch einige Laubbäume. Als Laubbäume wurden überwiegend Rotbuchen verwendet, die ebenfalls eine deutlich verminderte Vitalität und teilweise Pilzbefall aufweisen (ebenfalls Anfahrschäden).

Die ehemaligen Fahrzeughallen stellen in ihrer strengen städtebaulichen Struktur eine Besonderheit dar, die es möglichst zu erhalten gilt. Zwischen jeweils 2 Hallen bildet sich ein Hofbereich.

Außerhalb des Plangebietes

Im Norden, Westen und Süden ist das Planungsgebiet derzeit noch von ungenutzten Brachflächen umgeben (Bereich Heidesiedlung). Nördlich befindet sich noch eine einzelne Fahrzeughalle (Halle Nr. 15), für die demnächst der Abriss vorgesehen ist.

Östlich direkt entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hauptstraße, die zur B5 und zur Döberitzer Heide führt.

2.3.1.1 Denkmale

Denkmalgeschützte Gebäude

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg⁴ mit Stand vom 31.12.2007 stehen die 8 Fahrzeughallen (Binderkonstruktionen) innerhalb des Planungsgebietes als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz.

Die nördlich, außerhalb des Planungsgebietes befindliche einzelne Halle (Nr. 15) steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Mit Schreiben vom 10.07.2009 erfolgte für diese Halle durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland eine Denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieser Halle.

Bodendenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes 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.

2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Für den Bereich der ehemaligen Konversionsflächen zwischen der B5 und der Rosa-Luxemburg-Allee wurde eine Untersuchung und Neubewertung der Altlastensituation⁵ durchgeführt. Diese baut auf ein erstes Gutachten zur Gefährdungsabschätzung⁶ von Altlastenverdachtsflächen für dieses Gelände aus dem Jahr 1993 auf. Das vorliegende Planungsgebiet (hier innerhalb der Teilfläche „Radelandberg Nord – Lineares Zentrum“ gelegen) ist Bestandteil des Untersuchungsbereiches.

Neben der Untersuchung und Neubewertung der Altlastensituation wurde zusätzlich eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten und eine Untersuchung und Bewertung des Belastungszustandes der Bausubstanz von Gebäuden durchgeführt, für die ein Rückbau vorgesehen war.

Im Rahmen der 1993 durchgeführten Untersuchung wurden hauptsächlich lokale, auf den oberflächennahen Bereich des Bodens beschränkte, Kontaminationen des Bodens

⁴ Denkmalliste des Landes Brandenburg, veröffentlicht unter www.bldam-brandenburg.de

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

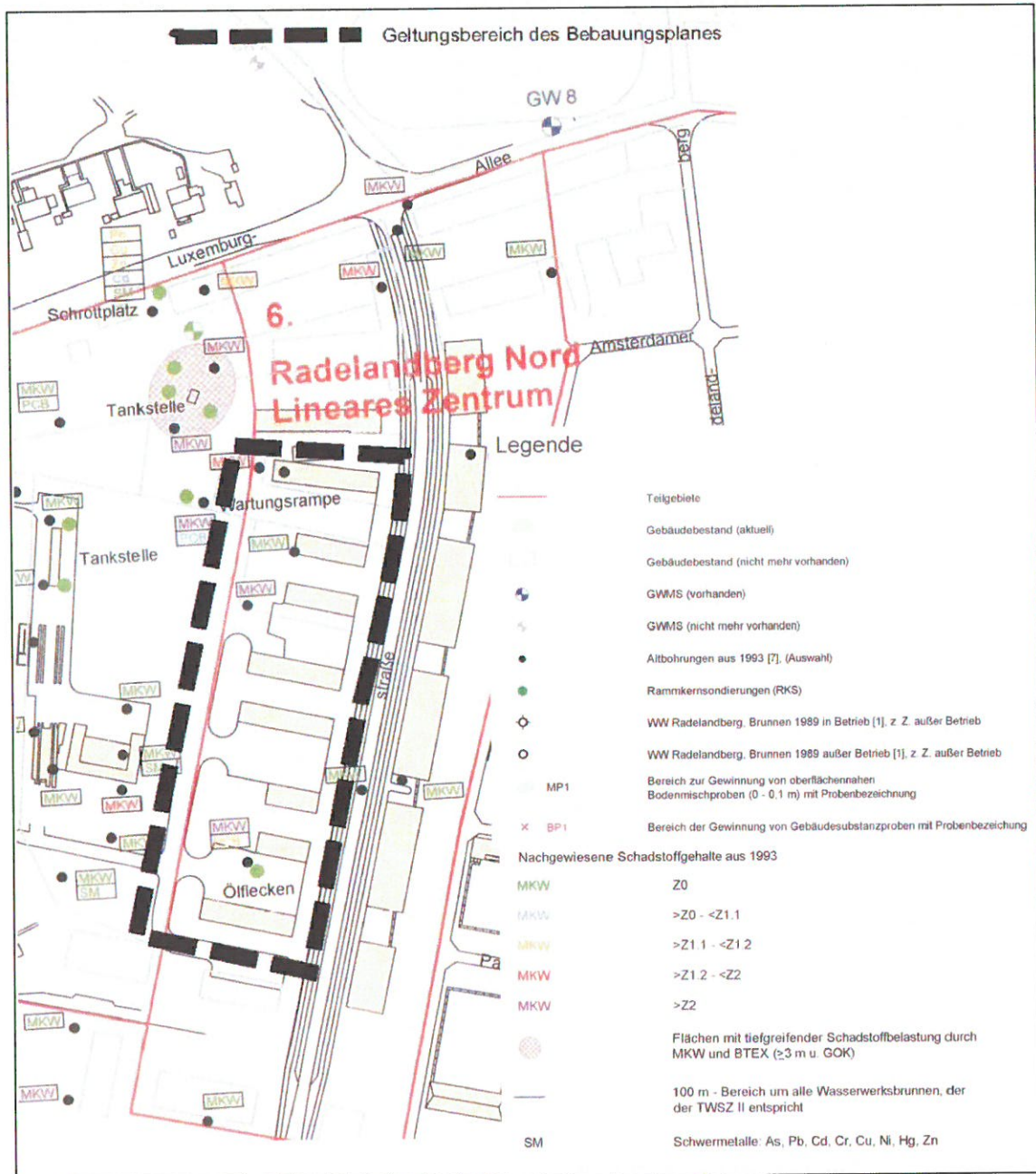
⁶ Chemisches Labor Dr. Betz GmbH Dahlewitz-Hoppegarten 1993

ermittelt, die durch unsachgemäßen Umgang mit Kraftstoffen sowie durch die ungeordnete Ablagerung von Aschen, Hausmüll und Schrott hervorgerufen wurden.

Für das Planungsgebiet wurde bei der Gefährdungsabschätzung im Jahr 1993 trotz der vielfältigen umweltrelevanten Nutzungen lediglich ein maximaler Schadstoffgehalt von 930 mg/kg MKW im obersten Bodenmeter im Bereich einer lokalen Ölkontamination nachgewiesen. Die Untersuchungen an den übrigen Verdachtsflächen erbrachten keine altlastenrelevanten Schadstoffgehalte im Boden.

Diese Ergebnisse wurden durch die Neubewertung aus dem Jahr 2003 bestätigt. Es wurden zwar Schadstoffe im Boden ermittelt, aus denen aber keine Schutzgefährdungen und damit auch Nutzungsbeschränkungen abgeleitet werden können. Darüber hinaus lassen die Untersuchungsergebnisse im Falle eines Bodenaushubs auch keine Einstufung des Aushubmaterials als besonders überwachungsbedürftiger Abfall erwarten.

Abb. 5: Auszug aus dem Dokumentationsplan mit Darstellung des Untersuchungsprogramms und der Kontaminationssituation für den Teilbereich Radelandberg Nord –Lineares Zentrum



Kampfmittel

Im Zeitraum vom 22.09.2003 bis 30.09.2003 erfolgte durch das Ingenieurbüro Döring GmbH u.a. auch für das Planungsgebiet eine gerätegestützte Oberflächensondierung mit auftragsbezogenen Freischnitt. Dazu liegt ein Abschlussbericht⁷ vor.

Das Planungsgebiet war Bestandteil des Untersuchungsbereiches Radelandberg Nord, Lineares Zentrum.

Im Zuge der Erstbegehung erfolgte eine Sichtung und Freigabe der baulichen Anlagen und Flächen auf mögliche Risiken durch verbrachte Kampfmittel. Auf Grund gestörter Bodenverhältnisse (Schutt, Mauerreste, Schrott etc.) wurden die Gebäude visuell und die Flächen gerätegestützt oberflächennah freigegeben. Sollten weitere Tiefbauarbeiten auf den Flächen erfolgen, wird die Begleitung durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG empfohlen.

Während der Arbeiten wurden keine Munition, Munitionsteile oder sonstige Kampfmittel gefunden.

Die Ergebnisse wurden im Abschlussprotokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen vom 27.05.2003 dokumentiert, dass durch den Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zur Kenntnis und mit Datum vom 16.10.2003 bestätigt wurde.

2.3.2 Landschaft

2.3.2.1 Naturraum

Das Gebiet der Gemarkung Elstal liegt naturräumlich in der Groöseinheit 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.

Das Gelände ist flach und liegt bei einer Höhe zwischen 50,0 m ü.HN und 52,5 m ü.HN.

2.3.2.2 Naturhaushalt

Geologie, Boden, Altlasten

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

Im Bereich des Plangebietes sind Sand- und Tieflehmstandorte verbreitet. Alle ursprünglich natürlichen Böden im Plangebiet sind anthropogen durch Überbauung, Auf- und Abtrag überformt. Naturnahe Böden liegen nicht mehr vor.

⁷ Abschlussbericht zur visuellen und gerätegestützten Oberflächensondierung „Olympisches Dorf“ Heidesiedlung Nord/Süd, Radelandberg Nord Lineares Zentrum, erarbeitet durch Ingenieurbüro Döring GmbH, Berlin Februar 2003

Abgesehen von den überbauten und versiegelten Flächen, die ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind, stehen im Plangebiet überwiegend anthropogen beeinflusste Restflächen an. Im Hinblick auf den Bodenschutz sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs daher von Bedeutung.

Grundwasser, Oberflächenwasser

Die Grundwasserflurabstände liegen mit über 10 m für die örtlichen Verhältnisse sehr tief. Trotzdem ist die Verschmutzungsempfindlichkeit mittel⁸, was auf die eher durchlässigen Böden zurückzuführen ist.

Die Bodenverhältnisse erlauben es nach bisheriger Einschätzung, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg.

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.

Das Planungsgebietes ist bereits durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet, weist aber nur eine mäßige klimatische Belastung⁹ auf. Diese Einschätzung betrifft den gesamten besiedelten und bebauten Bereich Elstals.

Die Hauptstraße ist für den Ortsteil Elstal neben der Nauener Straße im Westen eine wichtige Zufahrtstraße von der B5 aus. Es ist daher davon auszugehen, dass hier entsprechende Emissionen zu erwarten sind.

Biotop- und Artenschutz

Flora, Vegetation, Biotoptypen

Die heutige vorgefundene Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun unter den heutigen aktuellen Standortverhältnissen eingestellt hat. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig.

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

Die Situation weicht aufgrund der erheblichen Beeinflussung (Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen) erheblich von der natürlichen Vegetation ab.

Die Flächen des Geltungsbereichs waren bzw. sind mit Garagen und den entsprechenden Nebenanlagen (Erschließungsflächen) bebaut. Der größte Teil der Erschließungsflächen wurde bereits entsiegelt. Derzeit sind nur noch kleinere versiegelte Teil-

⁸ Teillandschaftsplan 1; Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearbeitet durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing J. Hoffmann, Berlin

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

flächen vorhanden. Nur in Rest- und Randbereichen befindet sich offener, mit Vegetation bewachsener Boden.

Die Krautschicht ist ruderal geprägt (ruderaler Gras- und Staudenflur). Dabei sind in den langjährigen Beständen Dominanzen mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Quecke (*Elymus repens*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) festzustellen. In Teilbereichen ist bereits eine Entsiegelung vorgenommen worden. Die Flächen haben sich nur mit einer lückigen Vegetation bedeckt, in der ein- bis mehrjährige Ruderalarten vorkommen wie Katzenschweif (*Conyza canadensis*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Königskerze (*Verbascum spec.*). Es ist ein erster Säumlings-Aufwuchs von Birken, Robinien und Eschenahorn festzustellen.

Für die gepflanzten Gehölze wurden überwiegend Nadelgehölze verwendet. Tanne (*Abies alba*), Fichte (*Picea abies*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Schwarzkiefer (*Pinus austriaca*). Entlang der Hauptstraße wurden Buchen (*Fagus sylvatica*) gepflanzt. Weitere vereinzelt vorkommende Baumarten: Birke (*Betula pendula*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Eschenahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Stellenweise hat sich ein ruderales Gebüsch aus Brombeere (*Rubus fruticosus*) gebildet.

Der Gesundheitszustand eines Teils der Bäume (insbesondere der Buchen) ist wahrscheinlich aufgrund der ehemaligen Nutzung (Anfahrsschäden, Befahren des Wurzelteilers) reduziert.

Im Folgenden werden alle im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen aufgelistet:

- anthropogene Rohbodenstandorte mit lückiger Ruderalflur (teilweise regelmäßig befahren),
- ausdauernde ruderaler Gras- und Staudenfluren (mit wechselnden Dominanzen von Landreitgras, Goldrute und Quecke),
- ruderaler Brombeer-Gebüsche,
- Einzelbäume (Laub, Nadel), Baumgruppen,
- Gebäudeflächen (Garagen),
- Betonflächen.

Fauna

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind stark durch die ehemalige militärische und menschliche Einwirkungen beeinflusst. Die Flächen sind überwiegend überbaut (ca. 60 %). Auf den nicht überbauten Flächen wurden unterschiedliche Nadelgehölze gepflanzt. Hinzu kommt das Störpotenzial, das von der B5 und der Hauptstraße ausgeht. Damit sind keine optimalen Lebensbedingungen für Tierarten vorhanden.

Bei einer Begehung wurden keine dauerhaft geschützten Lebensstätten (Nester und Baumhöhlen) festgestellt. Bei der Begehung der Gebäude wurde ersichtlich, dass sie sich nicht als Quartier für Fledermäuse (fehlende Spaltenquartiere, glatte Decken, ungünstiges Klima, fehlende Frostfreiheit) eignen. Keller und Gewölbe gibt es nicht. Nester in Spalten und Mauerabsätzen wurden ebenfalls nicht festgestellt. Andere spezielle Lebensräume (Trockenstandorte, feuchte oder nasse Lebensräume) gibt es auch nicht.

Bei der Begehung des Geländes wurden keine Erdbauten von Säugetieren festgestellt.

Der Geltungsbereich stellt einen kleinen Ausschnitt eines großflächig zusammenhängenden Brachebereichs gleicher Lebensraumstrukturen dar. Die Vegetationsstruktur eignet sich grundsätzlich trotz der beschriebenen Beeinträchtigungen als Lebensraum für heimische Brutvögel.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs und seinem weiteren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder NATURA 2000-Gebiete nach Naturschutzrecht.

Südlich der B 5 befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar südlich der B 5 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“¹⁰. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen weitere Schutzgebiete, die in diesem Landschaftsbereich dieselbe Abgrenzung haben und daher alle mindestens ca. 700 m südlich vom Planungsgebiet entfernt liegen. Es handelt sich dabei um das Schutzgebiet „Döberitzer Heide“, das als SPA-, FFH- und Naturschutzgebiet unter Schutz steht.

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

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

Altbäume mit Höhlungen kommen im Geltungsbereich ebenfalls nicht vor. Dauerhaft nach § 42 BNatSchG geschützte Lebensräume wurden nicht festgestellt.

Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark¹¹. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume und Sträucher, die nach dieser Satzung geschützt sind.

Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet wird von den Garagen-Gebäuden dominiert, denen große befestigte, überwiegend betonierte Flächen zugeordnet sind bzw. waren. Der Geländestreifen entlang der Hauptstraße ist durch einen Gehölzbestand gekennzeichnet, der aus unterschiedlichen Nadelgehölzen und Buchen besteht. Auf den ungenutzten Restflächen wurden in größerem Umfang ebenfalls Nadelgehölze gepflanzt. Die dunklen Nadelgehölze dominieren derzeit die optische Erscheinung des Gebietes.

Die Fläche steht einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Um das Gebiet herum verlaufen inoffizielle Wege und Pfade, die u. a. von Fußgängern genutzt werden, um z. B. von der Radelandbergsiedlung zum neuen Versorgungszentrum und der Kita zu gelangen.

¹⁰ 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)

¹¹ Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 07.08.2003 geltenden Fassung

2.3.3 Verkehr

Die ehemaligen Fahrzeughallen befinden sich unmittelbar westlich der Hauptstraße, die die Hauptzufahrt zur östlichen Auffahrt zur B5 darstellt.

Die Hauptstraße stellt heute eine der beiden Hauptzufahrten von der B5 aus zum Ortsteil Elstal dar. Sie führt in Richtung Norden über einen Verschwenk über die Rosa-Luxemburg-Allee in die Bahnhofstraße mit Anbindung des Bahnhofes Elstal und führt weiter in westliche Richtung zur Nauener Straße zum zweiten Anschlussknoten an die B5.

Die Hauptstraße wurde im Rahmen des Baues der neuen Anschlussknoten an die B5 neu gebaut.

Das Planungsgebiet kann direkt von der Hauptstraße erschlossen werden.

Ruhender Verkehr

In der Hauptstraße sind auf der östlichen Seite öffentliche Stellplätze vorhanden.

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 die Haltestellen in der Hauptstraße/Zum Olympischen Dorf.

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.

Trink- und Abwasser

Die Trink- und Abwasserversorgung des Planungsgebietes 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. Für die Abwasserentsorgung steht ebenfalls eine in der Rosa-Luxemburg-Allee verlegte Leitung zur Verfügung. In der Hauptstraße liegen Trinkwasser- und Abwasserleitungen.

Gas

Des Weiteren liegt in der Rosa-Luxemburg-Allee eine Gashochdruckleitung, die bei Bedarf der Versorgung des Planungsgebietes zur Verfügung steht. Im Bereich Radelandberg Nord befindet sich südlich der Rosa-Luxemburg-Allee eine Gasübergabestation.

II PLANINHALT

1. INTENTION DER PLANUNG

Die städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklungsziele für das Planungsgebiet ergeben die sich einerseits aus der geplanten Umnutzung u.a. für besondere Wohnformen, den Denkmalschutzbelangen und andererseits aus den Erfordernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wichtigste Rahmenbedingung für die zukünftige Gestaltung ist die Erhaltung der städtebaulichen Struktur einschl. der denkmalgeschützten Gebäude. Die Freiflächen sind neu zu ordnen und sollen wesentlich zur Attraktivität des Gebietes beitragen. Hierzu ist geplant, zwischen den Gebäuden neue Wohnhöfe zu gestalten. Die Abgrenzung dieser Höfe zur Hauptstraße erfolgt durch die Errichtung von Holzwänden. Hierdurch werden die denkmalgeschützten Gebäude als Gesamtensemble von der Hauptstraße wahrnehmbar. Die einheitliche Gestaltung der Wände gewährleistet, dass dieser Eindruck noch zusätzlich verstärkt wird.

Um die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke von Stellplatzanlagen freizuhalten bzw. als Wohnhöfe zu sichern, sollen die erforderlichen Stellplätze überwiegend in der Zone zwischen der Hauptstraße und dem neu gestalteten Gebäudeensemble angeordnet werden. Um hierbei den Blick auf die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude nicht zu beeinträchtigen, sind in diesem Bereich keine Carports oder Müllanlagen zulässig. Hierfür werden Flächen vor den geplanten Einfriedungen freigehalten. Die Abgrenzung des neuen Wohnquartiers zum geplanten Wohngebiet „Heidesiedlung“ westlich des Areals erfolgt durch die Gestaltung eines Grünstreifens mit neu zu pflanzenden Bäumen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein 10 m breiter Grünstreifen eingerichtet, der gleichzeitig die fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem westlich angrenzenden neu geplanten Wohngebiet sichert.

Der Siedlungscharakter wird sich nicht wesentlich verändern, soll aber erkennbar mit Bäumen („Parkbaumcharakter“) gestaltet werden. Der bestehende Baumbestand ist überwiegend nicht erhaltenswert. Bei der Anpflanzung neuer Gehölze sollen standortgerechte und einheimische Arten bei der Gehölzauswahl bevorzugt werden. Dabei können die teilweise bereits vorhandenen Waldkiefern berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass bei allen Planungsstufen die Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörden erforderlich ist.

2. VERKEHRSLÄRM

Die schalltechnische Prognose enthält für das Plangebiet folgende Aussagen bzw. Empfehlungen:

Die zur Hauptstraße orientierten Giebel der Gebäude liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV, die Nord- und Südfassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,s}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- für die im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäude mindestens 35 dB
(Büroräume 30 dB)
- für die im Lärmpegelbereich IV liegenden Gebäude mindestens 40 dB
(Büroräume 35 dB)

3. GRÜNORDNUNG

Wie in Kapitel IV.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt, ist eine Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist durch die denkmalgeschützten Garagen gekennzeichnet, die zu Wohnhäusern umgenutzt werden sollen. Hier sind architektonisch anspruchsvolle Lösungen erforderlich, zu denen eine angemessene Freiraumgestaltung gehört. Der derzeitige Baumbestand ist überwiegend nicht erhaltenswert (Fichten- und Douglasienpflanzungen). Wichtige grünräumliche Strukturen sollen durch markante Einzelbaumpflanzungen neu entwickelt werden.

III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Zulässig sind somit neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu einer Durchmischung und Lebendigkeit eines Wohngebietes beitragen.

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

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes wird als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in diesem Siedlungsbereich nicht erwünscht sind und sich städtebaulich nicht in das Gebiet einfügen.

Darüber hinaus wurden Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Gemäß Brandenburgischen Wassergesetz ist die Errichtung von Tankstellen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche (GR), die Festlegung der Oberkante der Gebäude bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen dabei die städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben für die geplante Umnutzung sowie für die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Sie bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, lassen aber auch genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung, die sich aus der Umnutzung ergeben.

Mit den festgesetzten **Grundflächen** innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets wird rechnerisch die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze des

Maßes der baulichen Nutzung für die GRZ (WA = 0,4; MI = 0,6) sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet nicht überschritten.

Die festgesetzten Grundflächen (GR) beziehen sich auf die Hauptgebäude; diese dürfen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 60 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GR von 800 m² entspricht einer Gesamtversiegelung von max. 1.280 m². Innerhalb des Mischgebiets dürfen diese u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 60 % begründet sich durch die erforderlichen Maßnahmen auf den Baufeldern zur Erschließung sowie der Sicherung von Flächen für Nebenanlagen.

Für die Festsetzung der **Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen** wird im Bebauungsplan auf die Festlegung der Höhe der Flachdächer (Oberkante Gebäude) als Höchstmaß zurückgegriffen. Als Höhenbezugspunkt gilt der jeweils festgesetzte Höhenpunkt im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet.

Bei der Festsetzung der Gebäudeoberkante wurde berücksichtigt, dass für die Dächer zusätzlich die Aufbringung einer entsprechenden Wärmedämmung möglich ist.

3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde eine relativ enge Fassung um die vorhandenen Gebäude vorgenommen, um die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern. Berücksichtigung findet aber die mögliche Errichtung von Terrassen, Eingangsbereiche und ähnliches.

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

Die Bauweise wird bis auf die Halle 14 als **offene Bauweise** festgesetzt.

Da die Halle 14 im Bestand länger als 50 m ist, wird für diese eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, wobei die Länge auf 60 m beschränkt wird. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist dabei zu beachten.

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten **Flächen für Nebenanlagen** zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes werden **Flächen** festgesetzt, **die von einer Bebauung freizuhalten sind**. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anla-

gen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten **Flächen für Nebenanlagen (NA)** zulässig ist. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der **Flächen für Stellplätze (St₁)** sowie der **Flächen für Stellplätze, Carports und Müllanlagen (St₂)** zulässig ist.

Carports und **Müllanlagen** sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Carports und Müllanlagen (St₂) zulässig.

Durch die Festsetzungen soll verhindert werden, dass die bestehende städtebauliche Struktur (insbesondere die „Hofbereiche“ nicht durch eine unkontrollierte Errichtung z.B. von genehmigungsfreien Anlagen (wie Gartenhäuser, Garagen u.ä.), verunstaltet wird.

Der **notwendige Stellplatzbedarf** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark¹². Danach sehen z.B. die Richtzahlen für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m² Nutzfläche.

4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche und Private Grünflächen

Die **öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage** bzw. **Gemeinschaftsanlage** dienen der Eingrünung des Planungsgebietes gegenüber der noch brachliegenden Flächen westlich und südlich des Gebietes.

Sie sind als Vegetationsfläche anzulegen und sollen mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden. Die Mindestdichte von 1 Baum je 75 m² soll eine nicht vollständig geschlossene, gliedernde Grünstruktur sicherstellen und einen gestalteten räumlichen Abstand zu den zukünftigen benachbarten Baugebieten herstellen. Die Möglichkeit der Anrechnung von vorhandenen Bäumen soll Doppelbelastungen vermeiden.

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

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

Die öffentliche Grünfläche wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen. In dieser Fläche sind Baumpflanzungen vorzusehen, die wegen der erforderlichen Fällmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes beseitigt werden.

Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten von Bäumen

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

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

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Immissionsschutz werden Festsetzungen zu den Außenbauteilen, die ein bestimmtes Luftschalldämm-Maß aufweisen müssen, getroffen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Abgrenzung der Hofbereiche zum Straßenraum (Hauptstraße) sind zwischen den einzelnen Hallen Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bis höchstens 3,00 m zulässig. Diese verbindenden Elemente verstärken die Wirkung der denkmalgeschützten Hallen als einheitliches Gesamtensemble. Dem entsprechend sind die Einfriedungen in einem einheitlichen Material (Holz) zu gestalten

Gleichzeitig erhöhen diese Einfriedungen die Aufenthaltsqualität auf den geplanten Wohnhöfen, da hierdurch spürbare Geräuschminderungen für die Freiräume zu erwarten sind.

7 HINWEISE

Die Hinweise auf die erforderliche Einholung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, zu möglichen archäologischen Bodenfunden, Kampfmitteln sowie Bodenverunreinigungen wurden hier informell aufgenommen; diese sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

8 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in m ² (ca.)
▪ Öffentliche Grünfläche	904
▪ Private Grünfläche	2.351
▪ Allgemeines Wohngebiet	12.869
▪ Mischgebiet	3.712
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	19.836

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



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

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



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

GR

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GR 550 m²

**OK max.
6,0 m**

MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER FLACHDÄCHER OBERKANTE GEBÄUDE) (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. 6,0 m (als Höchstmaß)

48,29



HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z.B. 48,29 ü.NHN

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

0

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

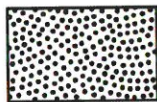


FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NA FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

St₁ STELLPLÄTZE

St₂ STELLPLÄTZE, CARPORTS UND MÜLLANLAGEN



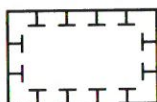
ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



PARKANLAGE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)



GEMEINSCHAFTSANLAGE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)



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

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die Nummern 6, 7, 8 nach § 6 Abs. 2 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als maximal zulässige Oberkante über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt:

4. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstrepfen, Rampen für Rollstühle) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
5. Innerhalb der überbaubaren Fläche für das Baufeld „Halle 14“ kann in abweichender Bauweise ein Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
6. Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 60 % überschritten werden.
8. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und mit Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 75 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
9. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm anrechenbar. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

BÄUME:

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

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,s}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- für die Nord- und Südfassaden der Gebäude zwischen den Punkten a und b (Lärmpegelbereich III) mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)
- für die der Hauptstraße zugewandten Fassaden der Gebäude (Lärmpegelbereich IV) mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)

11. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von **Stellplätzen** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Stellplätze (St_1) sowie der Flächen für Stellplätze, Carports und Müllanlagen (St_2) zulässig.

Carports und **Müllanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Carports und Müllanlagen (St_2) zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Fläche ABCD sind Einfriedungen aus Holz mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bis höchstens 3,00 m zulässig. Farbanstriche sind nicht zulässig.

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

DER GESAMTE GELTUNGSBEREICH BEFINDET SICH INNERHALB DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III DES WASSERWERKES RADELANDBERG.

D

EINZELDENKMAL

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



GEBÄUDEBESTAND



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

48.63

EINGEMESSENER HÖHENPUNKT



FLÄCHE ABCD



Lärmpegelbereich III zwischen den Punkten a und b, Abstand=15,0m

HINWEISE

1. DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS

Für alle Veränderungen an und im Denkmal ist gemäß § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Beispiele für erlaubnispflichtige Maßnahmen können sein: Abriss, Anbauten, neuer Putz und Anstriche, Fenstererneuerungen, Dacheindeckungen, Reparaturen am Mauerwerk. Auch Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen im Innern des Denkmals sind Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis muß gemäß § 19 BbgDSchG vor der Durchführung bzw. Beauftragung der geplanten Maßnahmen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich beantragt werden.

Ist für die geplante Maßnahme eine bauordnungsrechtliche Genehmigung (Baugenehmigung) erforderlich, wird die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland im bauaufsichtlichen Verfahren direkt beteiligt. Die Baugenehmigung schließt dann die denkmalrechtliche Erlaubnis mit ein.

2. BAUMSCHUTZSATZUNG

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

3. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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

4. KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten 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, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5. BODENVERUNREINIGUNGEN

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)

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) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

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

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan ist bestandsorientiert. Das Siedlungsgebiet im Geltungsbereich ist durch eine offene Baustruktur gekennzeichnet. Die ehemaligen Garagen sollen zu Wohnhäusern umgenutzt werden. Der Bebauungsplan dient damit planungsrechtlich der Innenentwicklung.

Als städtebauliche Planungsziele gelten die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche baulicher Hauptanlagen und Sicherung der vorhandenen Hauptanlagen.

Aus grünordnerischer Sicht steht die Entwicklung eines baumgeprägten Siedlungsscharakters im Vordergrund.

Naturschutzrechtliche Eingriffsthematik

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die bebaubaren Grundflächen liegen mit ca. 10.100 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m². Es gelten demnach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Dennoch soll im Folgenden eine kurze Übersicht über die Situation bzw. vorhandene und geplante Versiegelung dargestellt werden.

Das gesamte Baugebiet gliedert sich in ein ca. 12.730 m² großes Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein ca. 3.710 m² großes Mischgebiet (MI) sowie eine ca. 3.360 m² große Grünfläche.

Im Folgenden soll für beide Teilbaugebiete (WA und MI) sowie die Grünfläche eine kurze Darstellung erfolgen, in welchem Umfang eine Bestandsversiegelung vorliegt. Dazu ist grundsätzlich zu sagen, dass einzelne Flächen für das Entsiegelungskonto schon entsiegelt wurden. Demnach war die Fläche zum großen Teil bebaut bzw. versiegelt.

Die bereits entsiegelten Flächen sind im Bestandsplan gekennzeichnet als „Vegetationsarme Sandflächen“.

Art der vorhandenen Bebauung im geplanten WA	Fläche in m ²
Gebäude/ Garagen	2.730
vorhandener Beton (Hofflächen, Fahrgassen)	1.475
entsiegelte Flächen (ehemalige Betonflächen, teilweise kleinere Gebäude)	3.710
Gesamt (Gesamt-WA 12.730 m ²)	7.915
Geplante Bebauung inkl. GR und 60 % Überschreitung	7.360
Reduzierung um	555

Art der vorhandenen Bebauung im geplanten MI	Fläche in m ²
Gebäude/ Garagen	820
vorhandener Beton (Hofflächen, Fahrgassen)	455
entsiegelte Flächen (ehemalige Betonflächen, teilweise kleinere Gebäude)	1.185
Gesamt (Gesamt-MI 3.710 m ²)	2.460
Geplante Bebauung inkl. GR und 50 % Überschreitung	1.950
Reduzierung um	510

Es wird deutlich, dass mit der Neunutzung der Flächen die Versiegelung in den Baugebieten verringert wird (insgesamt um 1.065 m²).

Hinzu kommt, dass in der Grünfläche im Gesamtumfang von 3.360 m² vor der Bepflanzung ebenfalls erst Flächen im Umfang von ca. 620 m² entsiegelt werden müssen. Gleichzeitig sind auch hier bereits Entsiegelungen im Umfang von ca. 645 m² vorgenommen worden.

Die Berechnung hat gezeigt, dass eine Kompensation von Eingriffen auch dann nicht erforderlich gewesen wäre, wenn das baurechtliche Verfahren nicht vereinfacht durchgeführt worden wäre. Eine weitere naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Da eine naturschutzrechtliche Kompensation im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich ist, können alle Entsiegelungsflächen dem Entsiegelungskonto gutgeschrieben werden.

Es gibt weitere Rechtsbereiche, die unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 10 BbgNatSchG zu beachten sind und ein Kompensationserfordernis auslösen können bzw. beachtenspflichtig sind.

Besonderes Artenschutzrecht

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde das Gelände nach dauerhaft geschützten Lebensstätten (Dauernester, Bruthöhlen) abgesucht.

Der Geltungsbereich ist mit hoher Wahrscheinlichkeit 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.

Eine Beräumung des Geländes (Abtrag der Vegetation und Fällung von Bäumen) 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 einer Neubebauung des Grundstücks 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. Vielmehr wird sie durch eine naturnähere Gestaltung (Entsiegelung von Flächen und Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze) verbessert. Ökologisch herausragende und isolierte Biotope, die eine lokal begrenzte Population beherbergen könnte, gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Der Erhaltungszustand einer lokalen Population wird daher nicht erheblich gestört (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Baumschutzsatzung Wustermark

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 07.08.2003. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es voraussichtlich zu Fällung von geschützten Bäumen, die entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung kompensiert werden müssen. Die genaue Anzahl wird im Rahmen der Bauanträge ermittelt, da diese Anzahl insbesondere von der Positionierung der Nebenanlagen auf den Grundstücken abhängt.

Schutzgebiete

Aufgrund der Abstände sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

2 BODENORDNUNG

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

3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird über die Umsetzung der Maßnahmen ein Erschließungsvertrag und Folgekostenvertrag abgeschlossen.

V VERFAHREN

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde am 17.09.2008 gefasst.

2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29. Oktober 2009 bis einschließlich 30. November 2009 statt. Dazu hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2009, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung ausgelegen. Zusätzlich haben folgende umweltbezogene Informationen ausgelegen:

- Schalltechnische Prognose für die Bebauungspläne E 27 „Garagen an der Hauptstraße“ und E 28 „Heidesiedlung“ in Elstal/Wustermark, erarbeitet durch KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin vom 10.08.2009
- Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes – Boden und Bausubstanz - erarbeitet durch HGN Hydrologie GmbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg Hennigsdorf vom 11.11.2003

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2009 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 26.11.2009 eingeräumt.

Ergebnisse

Insgesamt wurden 22 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 3 keine Stellungnahme mehr abgegeben, 17 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind. Anregungen kamen vom Landkreis Havelland sowie vom Landesumweltamt zu den festgesetzten GR-Werten, den Baugrenzen sowie den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus wurden 6 Nachbargemeinden beteiligt, von denen 4 keine Stellungnahme mehr abgaben und 2 Gemeinden äußerten dass ihre Belange nicht berührt werden.

Von Bürgern wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

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

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Es wurden 2 Hinweise zum Umgang mit bei Erdarbeiten auftretenden Kampfmitteln sowie Bodenverunreinigungen in die Planzeichnung unter dem Punkt Hinweise aufgenommen. Die Rechtsgrundlage für „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ wurde angepasst.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)

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) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

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