

GEMEINDE WUSTERMARK

BEBAUUNGSPLAN NR. E 26 "AN DER SCHULE" TEIL B "SCHULZENTRUM"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziel des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 26 "Ander Schule, Teil B "Schulzentrum" umfasst das Flurstück 36 der Flur 1 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 64 der Flur 3, beide in der Gemarkung Elstal, abzüglich der durch den Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule, Teil A "Parkplatz" überplanten Fläche sowie einer Teilfläche des Flurstückes 64, der Flur 3, Gemarkung Elstal mit baulichen Anlagen der zum Teil denkmalgeschützten Heinz-Sielmann-Oberschule. Er hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung Elstal im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Es handelt sich um eine Brachfläche, auf der in großen Teilen ein Vorwald aufgewachsen ist. Dieser wird von offenen Bereichen, die von Gräsern und Hochstauden bewachsen sind durchsetzt. Im Westen, entlang des Dyrotzer Rings, grenzt ein mit Büschen bewachsener Wall an, der das Plangebiet zu dem angrenzenden Gewerbegebiet (Demex-Park) begrenzt. Im Osten wird die Fläche von einem unbefestigten Weg durchzogen. Im Nordosten grenzt eine kleine, als Parkplatz genutzte Fläche und im Südosten Gärten und Gartenbrachen an. Die Flächen des Plangebietes sind bis auf einige Schutzhütten und die während der Planaufstellung nach § 35 Abs. 3 BauGB im Norden errichtete Dreifeld-Sporthalle nicht bebaut.

Ziel des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Areals zur Errichtung und zum Betrieb eines Schulzentrums mit ergänzenden Einrichtungen rund um die Betreuung, Beschulung und Versorgung von Kindern. Hierzu können unter anderem zählen:

- eine Frischeküche für die Versorgung der den Schulstandort nutzenden Kinder / Schüler,
- Sporteinrichtungen und -anlagen,
- Spielplätze und ein Skaterpark.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen neben der Errichtung des Grundschulgebäudes mit einem Hort, der Sporthalle und dem Skaterparks auch soziale Einrichtungen in Form von Nachmittagsbetreuung und Schulsozialarbeit sowie die Nutzung einer Frischeküche ermöglichen. Die Sporthalle ist neben der schulischen Nutzung auch für den Breiten- und Vereinssport bereitzustellen. Dem für das Schulzentrum zu erwartenden Stellplatzbedarf ist durch die Festsetzung ausreichend großer Flächen für Stellplätze Rechnung zu tragen.

Das in 2018 erstellte Grobkonzept "Neubau einer Dreifeldsporthalle, Entwicklung Schulcampus Elstal, Grobkonzept - Schulstraße 1 14461 Wustermark" dient der städtebaulichen Herleitung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und wenn erforderlich, auch zur Bauweise und zur Höhe der baulichen Anlagen. Ob die Bestimmung von Dachformen und -neigungen sowie weiterer bauordnungsrechtlicher baugestalterischer Regelungen erforderlich sind, ist im Aufstellungsverfahren zu klären.

Für die Umweltbelange ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. Soweit erforderlich sind hierbei auch die immissionsschutzrechtlichen Belange in die Abwägung einzustellen. Der Artenschutz ist auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" wurden neben dem Umweltbericht, ein faunistischer Fachbeitrag, eine Biototypenkartierung und eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Für die Luftreinhaltung sind Beratungsleistungen, für den Bereich der zwischenzeitlich errichteten Dreifeld-Sporthalle eine Baugrundstellungnahme eingeholt worden. Die Ergebnisse sind in die Planungen einfließen.

Mit dem Bebauungsplan sind erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter verbunden.

Arten- und Biotopschutz: Bei allen nachgewiesenen Brutvogelarten und Revieren handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten vom Baubeginn bis zum sicheren Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlust der Entwicklungsstadien (Eier und Jungvögel) geschützt sind. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung, die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können, die vorhabenbedingt zu beachten sind. Auf Grund der vorgesehenen Bebauung der Fläche wird eingeschätzt, dass auch ein Verbleib der Zauneidechse auf der Fläche nicht weiter möglich ist.

Bezogen auf die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt ist festgestellt worden, dass im Untersuchungsgebiet v. a. der Birken-Vorwald, die Gras- und Staudenfluren und die Brombeerhecken Bedeutung haben. Diese Biotope sind bezüglich der Wertstufe als mittel und hoch eingestuft, da es sich um nicht genutzte Flächen mit teilweise hoher Artenvielfalt und Strukturierung bzw. ein geschütztes Biotop mit langer Regenerationszeit handelt.

Die mit dem Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungen und hier auch schon vor Rechtsverbindlichkeit des Plans errichtete Dreifeld-Sporthalle im Norden seines räumlichen Geltungsbereichs haben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hervorgebracht. Dieses hat die Gemeinde erkannt und frühzeitig die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs bzw. Ersatzmaßnahmen (Kompensation) eingeleitet.

In dessen Folge sind mit der am 26.06.2019 erteilten Baugenehmigung für die Errichtung einer Dreifeldsporthalle im Schulzentrum naturschutzrechtliche Nebenbestimmungen zur Umsiedlung der Zauneidechsen sowie bedingend die dauerhafte Sicherung der Aufforstungsfläche formuliert worden. Für die übrigen Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland aus Antrag der Gemeinde Wustermark in Verbindung mit Bedingungen

- für die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen die Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Beseitigung von Revieren von 13 Brutvogelarten,

- die Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nm. 1 und 3 BNatSchG zum Fangen, Umsiedeln und Töten von Zauneidechsen sowie für die Beseitigung des Lebensraumes der Zauneidechse,
- die Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops "Birkenvorwald trockener Standorte" und
- die Genehmigung für den Eingriff gemäß § 17 Abs. 3 BNatSchG

erteilt.

Entsprechend der **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** stehen 3 planexterne Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 30.198 m² zur Kompensation für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung. Als weitere Kompensationsfläche werden noch 8.852 m² benötigt, die über die Flächenagentur Brandenburg sichergestellt werden. Konkret wird in der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz des Bebauungsplanes die Notwendigkeit einer planexternen Kompensation von

- 3.172 m² Flächenextensivierung und 5.680 m² Feldgehölzpflanzung auf extensivierter Fläche festgestellt (Summe 8.852 m²) und
- 32.478 m² Aufforstung für den Verlust von 16.239 m² geschütztem Biotop Vorwald (Kompensationsfaktor 2 = 32.478 m² abzüglich der Maßnahmen
 - 15.119 m² Aufforstungsfläche inkl. Waldmantel und
 - 11.679 m² Aufforstungsfläche inkl. Waldmantelergeben sich 5.680 m² Extensivierungsfläche aus Flächenpool Dyrotz-Luch (Umwandlung in Extensivgrünland mit Hecken und Staudensäumen (Feldgehölzpflanzung); siehe Spiegelstrich oben

ermittelt.

Die genau in diesem Umfang entsprechende Kompensationsfläche des Kompensationsflächenpools im Bereich Dyrotz-Luch mit bereits umgesetzten Maßnahmen wird dem Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" verbindlich zugeordnet.

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung von Wustermark hat auf seiner Sitzung am 19.08.2021 im nichtöffentlichen Teil beraten und beschlossen, den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule, Teil B "Schulzentrum" ausgehandelten Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur Brandenburg GmbH über die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool Wustermark abzuschließen, um planexterne Kompensationsbedarfe, die - neben der Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung - innerhalb der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgestellt wurden, vollständig zu decken. Damit ist die Kompensationsmaßnahme und deren flurstücksbezogene Lagebestimmung vor dem Satzungsbeschluss definiert und gesichert worden.

Bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird die **Umwandlung von Wald** in eine andere Nutzungsart erforderlich. Anzusetzendes Kompensationsverhältnis 1 : 1. Diesbezüglich hat Oberförsterei Brieselang als Untere Forstbehörde die forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) auf Flächen in der Gemarkung: Wustermark erteilt. Sie sieht die forstrechtliche Kompensation als solche für den Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" als im Prinzip gesichert an. Damit die Voraussetzungen des § 8 (2) Satz 3 LWaldG als erfüllt gelten, ist folgende Kompensationsmaßnahme - nach Forstrecht: Erstaufforstungsfläche - bestimmt worden.

	Wo?	Stand	Flächengröße	Anmerkung
betroffene Waldumwandlungsfläche	im B-Plangebiet E 26, Teil B	Bebauungsplanaufstellungsverfahren	26.798 m ²	ohne Dreifeldsporthalle
Teil 1 forstrechtliche Kompensation	Gemarkung Buchow-Karpzow Flur 2, Flurstück 17 (teilweise)	auf Grundlage der Erstaufforstungsgenehmigung wurde die Fläche im Dezember 20202 bepflanzt	11.679 m ²	von insgesamt 24.708 m ² Erstaufforstung an diesem Standort
Teil 1 forstrechtliche Kompensation	Gemarkung Wustermark Flur 14 und 18, diverse Flurstücke	Erstaufforstungsgenehmigung vom 17.08.2021 liegt vor	15.119 m ²	von insgesamt 68.312 m ² Erstaufforstung an diesem Standort

Die Erstaufforstung des Teils 2 der forstrechtlichen Kompensation mit einer Gesamtfläche von 15.119 m² erfolgt auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Wustermark	Flur 18	Flurstück 285 (teilweise)	9.817 m ²
Gemarkung Wustermark	Flur 18	Flurstück 183/2 (teilweise)	3.383 m ²
Gemarkung Wustermark	Flur 18	Flurstück 172 (teilweise)	1.919 m ²
1.919 m ² von insgesamt 2.531 m ² Ersatzaufforstung auf diesem Flst.			

15.119 m²

Bei den **Schutzgütern Fläche und Boden** erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung. Durch das geplante Vorhaben wird das Areal großflächig bebaut bzw. umgenutzt. In der vorliegenden Planung ergibt sich dahingehend eine Flächeneinsparung, dass die bestehende Infrastruktur durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen (bestehende Wohnbebauung, Schule etc.) in ökonomischer Weise genutzt werden kann. Dies betrifft vor allem die Erschließung. Jedoch ist durch die geplante Bebauung eine Versiegelung und ohne Überschreitungsmöglichkeiten für alle baulichen Anlagen einschließlich Zuwegungen, Sport- und Spielanlagen und Neben- und Versorgungsanlagen von 27.873 m² zulässig. Nach Abzug der bereits bilanzierten Versiegelungen in Verbindung mit dem Neubau der Dreifeld-Sporthalle und der Bestandsversiegelung beträgt die auszugleichende Versiegelungsfläche 21.027 m². Die Kompensation erfolgt durch die Anlage planexterner Extensivierungs- und Aufforstungsflächen. Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit des Grundstückes ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

In Bezug auf das **Schutzgut Wasser** konnten erhebliche Auswirkungen nicht festgestellt werden. Es sind nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei. Der

südliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Elstal, deren Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Zuge ihres Erlasses beachtet werden.

Der Bebauungsplan bewirkt bezogen auf das **Schutzgut Klima / Luft** eher geringe Eingriffe. Zudem werden vorhandene Bäume erhalten bzw. es werden neue Bäume im Plangebiet angepflanzt. Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt nicht festgestellt werden. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Schul-, Sport- und Freizeitanlagen sowie Verkehrsflächen neu errichtet werden.

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das **Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt** nicht festgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes, auch in keinem Naturschutzgebiet und in keinem Landschaftsschutzgebiet. Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das bestehende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind. Auf die Verwendung gebietseigenem Pflanz- und Saatgut sowie gebietseigner Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur wird geachtet.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Schallimmissionsschutz – Verkehrslärmimmissionen: Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der "maßgeblichen Außenlärmpegel" eingehalten werden. Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt dabei im vorliegenden Fall durch die Ermittlung des Beurteilungspegels der Verkehrslärmimmissionen für den Tag (es sind keine zur Nachtzeit zu schützenden Nutzungen vorgesehen). Zusätzlich ist der Gewerbelärm zu berücksichtigen. Für die Gebäude im Plangebiet ergeben sich als Anforderung für den baulichen Schallschutz maximal folgende bewertete Bau-Schalldämm-Maße:

$$R'_{w,ges} = 63,5 - 30 = 33,5 \text{ dB für Schulungsräume}$$

$$R'_{w,ges} = 63,5 - 35 = 28,5 \text{ dB für Büroräume}$$

Diese Anforderungen werden bei üblicher Bauweise in der Regel erfüllt. Ungeachtet dessen gilt es im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 nachzuweisen.

Schallimmissionsschutz – Schul-, Sport- und Freizeitlärmimmissionen: Im Rahmen der Aufstellung des (Angebots-)Bebauungsplans können keine exakten Gebäudeanordnungen oder organisatorischen Maßnahmen festgesetzt werden. So weit wie möglich ist eine Gliederung des Grundstückes vorgenommen worden und die vorliegende Planung mittels planzeichnerischer Festsetzungen bestimmt worden. Der Schalltechnische Untersuchung liegen insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen Einfluss auf ihre Ergebnisse haben:

- Nutzung der Anlagen im Plangebiet ausschließlich im Tageszeitraum, mit Ausnahme der Mensa, deren Nutzung für Vermietungen auch im Nachtzeitraum unter den folgenden Bedingungen möglich ist:
 - o Veranstaltungsbetrieb mit begrenzter Personenzahl (wie angegeben) nur im Innern, keine Musikbeschallung im Freien
 - o Keine immissionsrelevante Musikbeschallung des Innenraums nach 22:00 Uhr
- Ende der Nutzungen der Sportanlagen (Halle und Außensportanlagen) durch Vereine oder die Öffentlichkeit vor 22:00 Uhr, so dass auch mit Berücksichtigung von Umkleidezeiten keine Pkw-Fahrten im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) stattfinden.
- Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist die Anregung, ob zum Schutz angrenzender Wohnbebauungen immissionsschutzrechtliche Festsetzungen erforderlich sind, fachgutachterlich wie folgt nur bedingt für notwendig erachtet worden:

"Die Schallemissionen aus den geplanten bzw. evtl. möglichen Vereins- und Freizeitnutzungen wirken auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ein. Die Berechnung zeigt, dass mit den berücksichtigten Annahmen und Rahmenbedingungen an den in allgemeinen Wohngebieten liegenden zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete in der Ruhezeit und in der Nacht unterschritten werden.

In Bezug auf die zu schützenden Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten. Der Berechnung liegen für die Nutzungsintensität insgesamt auf der sicheren Seite liegende Annahmen zugrunde. Die schalltechnisch relevanten Rahmenbedingungen (s. u.), die einen Einfluss auf die Ergebnisse der Berechnung haben, sind in den weiteren Planungen jedoch zu berücksichtigen.

Weiter zeigt die Berechnung, dass am Rand der südlich des Plangebietes liegenden, derzeit ungenutzten Fläche die IRW der 18. BImSchV für Mischgebiete sowohl in der Ruhezeit und in der Nacht um 1 dB überschritten werden. In der abendlichen Ruhezeit ist die dabei die Nutzung des Skateparks die maßgebliche Schallquelle. Während der Nacht trägt die Nutzung des südlich gelegenen Parkplatzes am stärksten zur Gesamtmission bei.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz für die südlich des Plangebietes gelegene Mischgebietsfläche erforderlich." ¹

¹ Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg
Niederlassung Berlin, Geneststraße 5, 10829 Berlin, www.woelfel.de
**Gemeinde Wustermark, Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B
Schallimmissionsprognose Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm**
Berichtsnummer: Y0752.002.01.002 vom 20.05.2021

Empfohlen wird, gemeindeverbindliche Vorkehrungen zu treffen, so dass für die anstehenden Planungen, die die südlich gelegene Fläche betreffen, die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden. Insbesondere bedeutet dies, die zukünftig zu schützenden Nutzungen in ausreichendem Abstand zum Skatepark sowie dem südlichen Parkplatz im Plangebiet zu planen, so dass an den zukünftigen Baugrenzen die IRW der 18. BImSchV sicher eingehalten werden.

Sollte die Ausführungsplanung der Objektplanung für das Schulzentrum erheblich von den untersuchten Rahmenbedingungen abweichen, so eine Anpassung der Berechnung empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden **Luftschadstoffimmissionen** sowie die vom Plangebiet ausgehenden und auf die zu schützenden Nutzungen in der Nachbarschaft einwirkenden Luftschadstoffimmissionen untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet unter Berücksichtigung einer typischen Vorbelastung sowie verkehrsbedingter Zusatzbelastungen durch das Fahrzeugaufkommen auf der A10 und der B5 Immissionswerte zu erwarten sind, die für die untersuchten Schadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2.5) sowie Stickstoffdioxid (NO₂) deutlich unter den Grenzwerten der 39. BImSchV liegen. Anhand der ermittelten Immissionskonzentrationen im Jahresmittel kann abgeschätzt werden, dass auch hinsichtlich der Kurzzeitwerte (Tagesmittel bei PM10 bzw. Stundenmittel bei NO₂) keine Überschreitung der zulässigen Werte zu erwarten ist. Für weitere Schadstoffe, die in der 39. BImSchV geregelt sind, sind ebenfalls keine kritischen Immissionskonzentrationen zu erwarten.

Die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie durch das zusätzliche anlagenbezogene Fahrzeugaufkommen werden als unkritisch eingestuft. Die geruchsrelevante Abluft der zukünftig geplanten Frischeküche ist gemäß Erfahrungswerten aus vergleichbaren Anlagen prinzipiell geeignet, im Anlagenumfeld erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen. Zur Vermeidung relevanter Geruchsmissionen werden quellseitige Minderungsmaßnahmen, wie z.B. die Verwendung eines entsprechend dimensionierten Aktivkohlefilters oder eine Ableitung der Abluft in den freien Luftstrom empfohlen. Auf Grund der anteilig an den Gesamtjahresstunden als vergleichsweise gering anzunehmenden Betriebsstunden der Frischeküche, sind Überschreitungen der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) nicht zu erwarten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine **Kultur- und sonstigen Sachgüter**. Auch sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. An den räumlichen Geltungsbereich und zum Teil diesen überlagernd liegt jedoch der Denkmalsbereich "Eisenbahner-Siedlung Elstal", zu dessen Erhaltung im Sinne des BbgDSchG ein öffentliches Interesse besteht. Die denkmalpflegerischen Belange, insbesondere bezüglich der geplanten zulässigen Gebäudestellungen und Gebäudehöhen, als auch der im Anschluss an die bestehende Oberschule bestimmten zwei optionale Flächen für ein Erweiterungsgebäude werden berücksichtigt. In Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine konkretisierende Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" fand gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, seiner Begründung einschließlich der Umweltinformation in Vorbereitung des Umweltberichtes in der Zeit vom 18. November 2019 bis zum 23. Dezember 2019 statt. Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der E-Mail vom 22. November 2019 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Dezember 2019 statt.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- die erforderliche Präzisierung der Zweckbestimmungen der Fläche für Gemeinbedarf auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes,
- mögliche Belastungen für das Plangenbiet und von diesem ausgehend durch den Freizeit- und Sportlärm, den Gewerbe- und Verkehrslärm sowie den Luftschadstoffen,
- die Erforderlichkeit der Festsetzung forst- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen,
- die gebietsbezogenen verkehrlichen Auswirkungen,
- den Kampfmittelverdacht,
- den Umweltbericht und die Eingriffsregelung,
- den gesetzlichen Biotopschutz,
- den besonderen Artenschutz,
- den Ablauf der artenschutzrechtlichen Prüfung,
- die Vermeidung und zu CEF-Maßnahmen,
- die Ausnahmeregelungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten, der Zauneidechse
- die Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 Abs.3 Bundesartenschutzverordnung (BArtschV) sowie dem Kurzmähen von Ruderalflächen,
- den Trinkwasserschutz, insbesondere das Wasserschutzgebiet Elstal,
- abfallwirtschafts- und bodenschutzrechtliche Belange,
- die Beachtung des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes der Anlagen des Denkmalbereichs Eisenbahnersiedlung Elstal sowie des Bodendenkmalschutzes,
- Belange des Gesundheitsschutzes,
- den Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung,

- die Erschließungserfordernisse der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Elektroenergieversorgung und
- die Sicherung unterirdischer Gasversorgungsleitungen und Telekommunikationslinien,

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist das städtebauliche Konzept unter Zuhilfenahme der Ergebnisse des Vergabeverfahrens für die Objektplanung der Grundschule und seiner Freianlagen fortgeschrieben worden.

Fachplanerische Beratungsleistungen zur Luftreinhaltung, eine Schallimmissionsprognose Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm, Anträge auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Biotopschutzes, den artenschutzrechtlichen Verboten und ein Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen sowie ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG berücksichtigen die von der Planung berührten Umweltbelange.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden erneut untersucht und auf bezogen das fortgeschriebene städtebauliche Konzept konkretisiert.

3.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der E-Mail vom 07. Juli 2021 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. August 2021 statt.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- einzelne Fortschreibungserfordernisse der Begründung des Bebauungsplans,
- die Korrektheit der Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange,
- die Erforderlichkeit der Festsetzung forst- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen und deren formell einzuleitende Schritte,
- die Beachtung des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes der Anlagen des Denkmalsbereichs Eisenbahnersiedlung Elstal sowie des Bodendenkmalschutzes,
- die immissionsschutzbezogenen verkehrlichen Auswirkungen,
- die Bestätigung der artenschutzrechtlichen Prüfung und der erteilten Ausnahmegenehmigungen ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG,
- der Sicherstellung der planexternen Kompensationsmaßnahmen,
- den Trinkwasserschutz, insbesondere das Wasserschutzgebiet Elstal,
- abfallwirtschafts- und bodenschutzrechtliche Belange,
- den Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung,

- die Erschließungserfordernisse der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Elektroenergieversorgung und
- die Sicherung unterirdischer Gasversorgungsleitungen und Telekommunikationslinien,

In Auswertung dieser Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" und der bedurfte es keiner Planänderungen. Im Zuge der Erteilung des Katastervermerks sind einige Bemaßungen der Planzeichnung ergänzt bzw. entfernt worden, ohne dass dieses die Planinhalte verändert hat.

Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "Ander Schule", Teil B "Schulzentrum" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, seiner Begründung, des Umweltberichts und der Fachgutachten in der Zeit vom 09. August 2021 bis zum 20. September 2021 statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und auch keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht. In Auswertung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" bedurfte es keiner Planänderungen.

4 Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH zu planexternen Kompensationsmaßnahmen

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung von Wustermark hat auf seiner Sitzung am 19.08.2021 im nichtöffentlichen Teil beraten und beschlossen, den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" ausgehandelten Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur Brandenburg GmbH über die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool Wustermark abzuschließen, um planexterne Kompensationsbedarfe, die innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanz festgestellt wurden, vollständig zu decken.

5 Alternativenprüfung

Mit der Planung wird der bestehende Oberschulstandort sowohl in seinen Flächen als auch in seinen Funktionen weiterentwickelt. Die standortkonzentrierte Errichtung einer den derzeitigen Anforderungen genügenden Dreifeld-Sporthalle, Grundschule, auch für die Öffentlichkeit nutzbarer Sport- und Spielanlagen stärkt die Entwicklung des Ortsteils in ihrer räumlichen Bündelung von Bildungs- und Sporteinrichtungen.

Der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort stehen keine anderen räumlichen und funktionalen Nutzungen der Bildungs- und Sportinfrastruktur entgegen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden dem auszubildenden Schulzentrum eine langfristig angelegte Bestandssicherung und eine Entwicklungsperspektive gegeben. Die Anforderungen

gleichwertig erfüllend, sind im Ortsteil Elstal für die angestrebte Entwicklung der Bildungs- und Sportinfrastruktur räumliche Standortalternativen nicht vorhanden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" basiert auf den Ergebnissen der in 2018 erstellten Grobkonzepts "Neubau einer Dreifeld-Sporthalle, Entwicklung Schulcampus Elstal, Grobkonzept - Schulstraße 1 14461 Wustermark", welches in einem umfassenden Prozess zusammen mit der Kommunalpolitik in ihrem Umfang und den funktionalen Verknüpfungen einzelner Nutzungen hinterfragt wurde. Die so fortgeschriebene Aufgabenstellung bildete eine Grundlage für das im Juli 2020 eingeleitete Vergabeverfahren zur Beauftragung von Generalplanungsleistungen der Objektplanung für den Neubau einer Grundschule mit Mensa, Schulverwaltung und Außenanlagen.

Der im Ergebnis des Vergabeverfahrens von der beauftragten Objektplanerin unterbreitete Bebauungs- und Freiflächenentwurf ist erneut mit der Gemeindeverwaltung und einem beratenden Gremium der Gemeindevertretung diskutiert worden. Dieser intensiv geführte Prozess beinhaltete auch die Konkretisierung der vorerst umzusetzenden Nutzungen mit den perspektivisch zu ermöglichenden Erweiterungsoptionen des Schulzentrums. Letzteres betrifft

- die Einrichtung einer Frischeküche an Stelle der zuerst zu realisierenden Ausgabeküche,
- einen an zwei alternativen Standorten umsetzbaren Erweiterungsbau der an das Plangebiet angrenzenden Oberschule,
- die Erweiterung der Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebietsteil und
- die Berücksichtigung der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Anlage eines weiteren Kleinspielfeldes.

Das daraus entworfene städtebauliche Konzept, zuletzt fortgeschrieben am 27.05.2021, begründet den Bebauungsplan in seinen städtebaulichen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6 Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" basiert auf den Ergebnissen der im Kapitel 5 "Alternativenprüfung" beschriebenen Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Betroffenheitsbelange der Öffentlichkeit sind dabei nicht vorgebracht worden. Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Belange fanden vollumfänglich ihre Berücksichtigung.

Abwägung städtebaulicher Belange

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans beantwortet die zum Zeitpunkt der Planaufstellung an das Plangebiet gestellten städtebaulichen Anforderungen:

- Erweiterung des Schulstandortes der bestehenden Heinz-Sielmann-Oberschule zu einem Schulzentrum mit Gebäuden für eine Grundschule mit Mensa und Küche, einer Dreifeldsporthalle und Ergänzungsgebäuden für die Oberschule,
- Integration von Sport- und Spielanlagen für die Schul- als auch für die öffentliche Freizeitanutzung,
- Anlage erforderlicher Stellplatzanlagen für Pkw und Fahrräder.

Dabei waren aufgrund der angrenzenden Eisenbahnersiedlung Elstal denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Dieses betraf insbesondere die geplanten zulässigen Gebäudestellungen und Gebäudehöhen. Im Zuge der bereits weit vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans errichteten Dreifeld-Sporthalle wurden zu berücksichtigende denkmalpflegerische Sichtachsen und Höhenbegrenzungen mit den zuständigen Behörden erörtert. Einzelne zu beachtende Sachverhalte wie

- die Anordnung der neuen Gebäude zur Sichtachse Lindenstraße,
- die Sichtbeziehung von der Schulstraße,
- die Geschossigkeit der neuen Gebäude (max. 3 Geschosse, nicht höher als die Dreifeld-Sporthalle,
- die Fassadenfarbe der neuen
- die Fassadenfarbe der neuen Gebäude und
- die Freiflächenplanung

sind Gegenstand der Objektplanung, in Teilen jedoch auch schon im Bebauungsplan berücksichtigt.

In Abwägung der von der zeitgleich laufenden Objektplanung für das Grundschulgebäude bestimmten Planinhalte und den prognostizierten Entwicklungsbedarfen hat die Gemeinde sich dafür entschieden, einen Plan aufzustellen, der langfristig Bestand haben kann. So ist das städtebauliche Konzept um die Erweiterung der Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebietsteil und rechnerisch um die Anlage eines weiteren Kleinspielfeldes ergänzt worden. Damit können die höchstmöglichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Darüber hinaus sind angrenzend an die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Oberschule zwei Flächenoptionen für deren Erweiterung bestimmt worden. Nicht beide dafür bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen können realisiert werden. Die Gemeinde wird sich im Falle der Erweiterung der Oberschule für einen der beiden Standorte entscheiden müssen. Etwas Anderes lässt die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht zu. Dieses gebietet sich aus dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Begrenzung der städtebaulichen Dichte auf ein die angrenzenden Denkmale respektierendes Maß.

Bezüglich gebietsbezogener verkehrlicher Auswirkungen ist auch der Einfluss auf die Anschlussstellen zur Bundesstraße (B) 5 zu beachten gewesen. Mit der Entwicklung des Schulzentrums Elstal werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Grundschule und für die Erweiterung der bestehenden Oberschule geschaffen. Bei den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen handelt es sich um nähräumigen KFZ-Verkehr, welcher sich im kommunalen Straßennetz verteilt. Der durch die zulässigen Neubaumaßnahmen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

Der Schulstandort, insbesondere der der Grundschule dient dem Sozialraum Elstal. Es ist nicht zu begründen, ihn aus den verkehrlichen Konflikten der beiden Anschlussstellen der Bundesstraße (B) 5 "Elstal / Olympisches Dorf" und "Elstal / Priort / Wustermark" an einem anderen Standort im Ortsteil Elstal zu verlegen. Zu einem gibt es keine für die Ausbildung eines Schulzentrums geeigneten kommunalen Flächenpotenziale, zum anderen würde dem bestehenden Schulstandort der Oberschule eine Entwicklungsperspektive genommen, was ggf. auch eine Verlegung an eine derzeit nicht vorhandene Ortslage bewirken kann.

Die Schüler werden das Schulzentrum vorrangig zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichen. Gerade die Grundschule dient dem Sozialraum Elstal. Dort wo es einen Kfz-gebundenen Bringeverkehr gibt, sollte die Gemeinde mit Ihrem Verkehrsentwicklungen zugunsten des Umweltverbundes gegensteuern. Dass dieses gerade im Vor-Ort-geprägten Siedlungsraum ein langwieriger Prozess sein wird, ist der Gemeinden bekannt. Diese zu lösenden Verkehrskonflikte können jedoch nicht Ausschlussgrund für das dringend zu entwickelnde Schulzentrum für den Ortsteil Elstal sein.

Abwägung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Insbesondere sind durch

- fachplanerische Beratungsleistungen zur Luftreinhaltung,
- eine Schallimmissionsprognose Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm,
- einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG für das geschützte Biotop Birkenvorwald trockener Standorte (082816) im Bereich des B-Plangebiets E 26 Teil B "An der Schule",
- einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und § 29 BbgNatSchAG von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG für die Vogelarten Gelbspötter, Neuntöter und Pirol, im Bereich des B-Plan E 26 Teil B "An der Schule",
- einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und § 29 BbgNatSchAG von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG zum Fang von Zauneidechsen im Bereich des B-Plan E 26 Teil B "An der Schule",

- ein Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem B-Plangebiet E 26 Teil B "An der Schule" in eine Fläche in der Gemarkung Buchow-Karpzow, Flur 2, Flurstücke 15/1 und 17 und
- einen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG,

die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, einschließlich der ermittelten Kompensationserfordernisse sowie die umweltrelevanten Anregungen sind im Zuge der planerischen Abwägung durch Festsetzungen vollumfänglich berücksichtigt worden.

In der textlichen Festsetzungen Nr. 6 des Bebauungsplans wird bestimmt, dass je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Nach städtebaulichem Konzept werden 96 Stellplätze errichtet, so dass hier 24 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. In der Fläche für den Gemeinbedarf sollen 13 und in der Fläche für Sport- und Spielanlagen 15 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schrittweise erfolgen wird. Somit werden nicht zu Beginn der Realisierung des Bebauungsplans alle in Bezug auf die zu errichtenden Stellplätze erforderlichen Laubbaumpflanzungen (1 Laubbaum / 4 Stellplätze) vorgenommen.

Abwägung der sozialen Belange

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für dauerhafte Festigung der Bildungs-, der sportlichen und der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Die standortkonzentrierte Errichtung einer den derzeitigen Anforderungen genügenden Dreifeld-Sporthalle, Grundschule, auch für die Öffentlichkeit nutzbarer Sport- und Spielanlagen stärkt die Entwicklung des Ortsteils in ihrer räumlichen Bündelung von Bildungs- und Sporteinrichtungen.

Der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort stehen keine anderen räumlichen und funktionalen Nutzungen der Bildungs- und Sportinfrastruktur entgegen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden dem auszubildenden Schulzentrum eine langfristig angelegte Bestandssicherung und eine Entwicklungsperspektive gegeben. Die Anforderungen gleichwertig erfüllend, sind im Ortsteil Elstal für die angestrebte Entwicklung der Bildungs- und Sportinfrastruktur räumliche Standortalternativen nicht vorhanden.

Zusammenfassung der Abwägung

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplans Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" ist in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustermark in der Sitzung am 19.10.2021 als Satzung beschossen worden. Im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

Wustermark, *1.4.21*

[Handwritten Signature]
.....
Schreiber
Bürgermeister