

G E M E I N D E W U S T E R M A R K

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8
"Neue Bahnhofstraße"

1. ÄNDERUNG

gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG
SEPTEMBER 2014

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass und Erforderlichkeit	4
2 Planungsziel	5
3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
4 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, städtebaulicher Bestand	9
5 Übergeordnete Planungen	11
5.1 Flächennutzungsplan	11
5.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	12
6 Umweltinformationen	13
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	13
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	28
7 Planung	31
7.1 Wesentlicher Planinhalt	31
7.2 Begründung der Festsetzungen	32
7.3 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung	37
7.3.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung	37
8 Auswirkungen der Planänderung	41
9 Verfahren	42
10 Rechtsgrundlagen	43
Teil B: Textliche Festsetzung	
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	44

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Wustermark stellt sich den Erfordernissen der Schulentwicklung ihrer Gemeinde. Dazu hat sie ein Konzept erarbeitet. Im Ergebnis dessen sind auf dem Grundstück der Wustermarker Grundschule "Otto Lilienthal" bauliche Erweiterungen geplant.

Der an der Hamburger Straße 8 gelegene Schulkomplex mit seiner Wandgestaltung steht unter Denkmalschutz. Somit bedürfen Erweiterungen und Ergänzungen dieses baukulturellen Zeugnisses der frühen Nachkriegsmoderne einer besonderen Wertschätzung. Zur Findung einer städtebaulichen und architektonischen Lösung beabsichtigt die Gemeinde die Auslobung eines Planungswettbewerbs.

Das Schulgrundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", der am 21.05.2005 in der Fassung 04/2005 Rechtskraft erlangte. Dafür ist im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Einrichtung "Schule" festgesetzt worden. In dieser Gemeinbedarfsfläche ist um den Schulgebäudekomplex mit einer Baugrenze ein Baufenster bestimmt worden. Weiterhin sind festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse III

zulässige Traufhöhe 6,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

zulässige Firsthöhe 11,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

Grundflächenzahl 0,2

Geschossflächenzahl 0,53

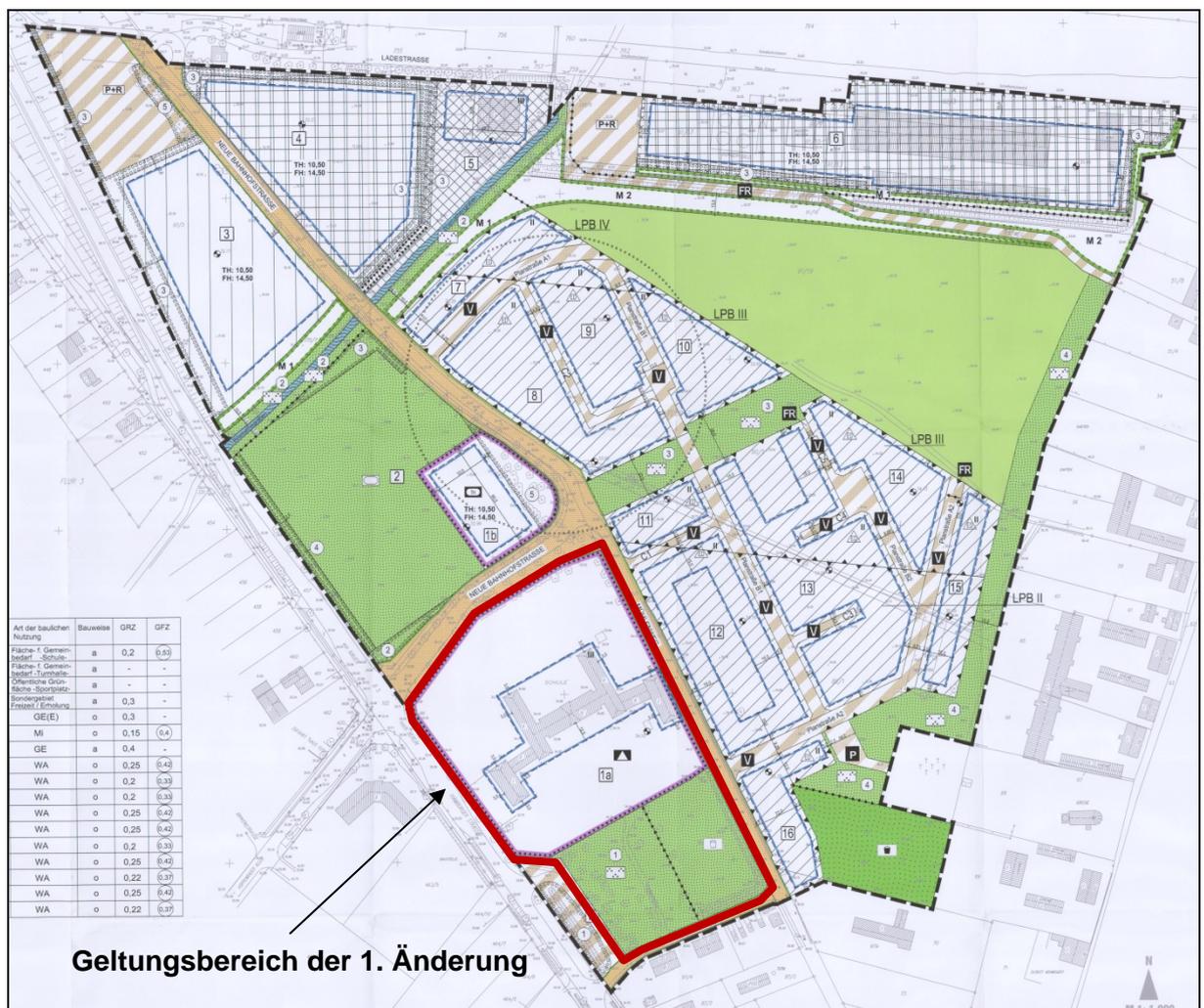
Bauweise abweichend (Die abweichende Bauweise wird mit der Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m, bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände, bestimmt.)

Südlich vor der Gemeinbedarfsfläche hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan eine zweiteilige öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" festgesetzt.

Ein bauordnungsrechtliches Antragsverfahren für einen dringend benötigten Anbau an der nördlichen Seite der Aula des denkmalgeschützten Schulgebäudes kann aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht positiv beschieden werden. Erforderlich ist eine erweiterte Ausbildung der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da bei Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen die Grundzüge der Planung berührt werden. Somit bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde Wustermark auch die beiden im rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" südlich vor der Gemeinbedarfsfläche "Schule" liegenden öffentlichen Grünflächen zu ändern und der Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen. Dazu will sie einen Planungswettbewerb durchführen. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Planungswettbewerbs von der Gemeinde übernommen werden und somit einer von der Wettbewerbsjury empfohlenen städtebaulichen und architektonischen Lösung gefolgt wird.

Die Planänderung wird unter der Bezeichnung "1. Änderung des Bebauungsplanes" geführt. Sie dient gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zum beschleunigten Verfahren der Bedarfsdeckung an Investitionen zur Verwirklichung von dringenden benötigten Infrastrukturvorhaben. Die Abwägung soll diesbezüglich in angemessener Weise Rechnung tragen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf (Einrichtung Schule) und dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes

2 Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Schulkomplexes der Wustermarker Grundschule "Otto Lilienthal". Dafür sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Höhen der baulichen Anlagen und einzelne textliche Festsetzungen zu ändern. Da die Gemeindeverwaltung den Ergebnissen des noch durchzuführenden Planungswettbewerbs nicht vorgreifen will, sollen die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Planungswettbewerbs von der Gemeinde übernommen werden und somit einer von der Wettbewerbsjury empfohlenen städtebaulichen und architektonischen Lösung gefolgt wird.

Die beiden festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" werden für die Entwicklung des Schulkomplexes benötigt und der Gemeinbedarfsfläche zugeführt.

3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung

Eine erste Voraussetzung dafür ist die **Aufhebung** des auf der Gemeindevertretersitzung am 21.06.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (**Nr. B062/2011**), dessen Planungsabsicht in der Ausweisung von Teilgebieten als Sondergebiet Nahversorgungszentrum und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung weiterer Teilgebiete ist. Diese Aufhebung wird die Gemeindevertretung zusammen mit dem Beschluss zur Aufstellung der erneuten Änderung des Bebauungsplanes sowie zur öffentlichen Auslegung seines Entwurfs beschließen.

Das angestrebte Planänderungsverfahren im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB **ist an die Erfüllung weiterer Voraussetzungen gebunden**. Nachfolgend werden diese Voraussetzungen sowie die Prüfergebnisse dargestellt.

3.1 "Was Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB betrifft - Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft - ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen." 1. Siehe auch Fußnote 2.

Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ³ erfüllt. Die hier eingeleitete Bebauungsplanänderung begründet sich in § 13a Abs. 4 BauGB: "Die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes."

1 Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 93 Oktober 2009, 1. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, Krautzberger: § 13a Rn 35

2 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung November 2009: "Zur erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens kann das beschleunigte Verfahren auch im Zusammenhang mit der Änderung- oder Ergänzung rechtskräftiger Bebauungspläne beitragen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen berührt werden, so dass ein vereinfachtes Verfahren allein auf der Grundlage von § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann. Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten (Änderungs-) Verfahrens ist dabei, dass der Änderungsbereich nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt."

3 (Abs. 1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. ...

3.2 Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan (also auch seine Änderung und Ergänzung) im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (die 1. Voraussetzung eines Schwellenwertes betreffend).

Der räumliche Geltungsbereich der nun im Jahre 2014 anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 613 und 614 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark und hat eine Größe von ca. 26.802 m². Mit der 1. Änderung wird die bisher festgesetzte Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche (Schulgrundstück) von 0,2 auf 0,6 für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes erhöht.

Unter Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB - Beschränkung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - überschreitet im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit theoretisch bis zu ca. 16.081 m² keinesfalls die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmte Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen: "Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, d. h. der Anwendung des § 13a BauGB steht es nicht entgegen, wenn ein Bauungsplangebiet von - z.B. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20 000 m² - lediglich eine Fläche von weniger als 20 000 m² ändert, sofern nur kein Fall der unzulässigen "Kumulation" gegeben ist. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB zählen die Erschließungsflächen nicht mit; vgl. dagegen § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB über die Fälle ohne Grundflächenfestsetzung. Bei der Bestimmung der Festsetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden."⁴

3.3 Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)^{5 und 6} oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen⁷.

⁴ Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 110 August 2013, 1. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, Krautzberger: § 13a Rn 41

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

⁶ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

⁷ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" soll zusätzliches Planungsrecht für die überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung "Schule" schaffen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Eine erste, im Zuge dieser Leistungs- und Honorarermittlung angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigten Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. In einer nördlichen Entfernung von ca. 3.900 m und in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 4.400 m befinden sich die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301) und "Heimische Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3442-304). Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

In einer östlichen Entfernung von ca. 3.900 m befinden sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Döberitzer Heide (Natura 2000 Nr. DE 3444-303)" und das Vogelschutzgebiet (SPA) "Döberitzer Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3444-401). Aus dem Gebietsmerkmal des FFH-Gebietes sowie aus den kürzesten Entfernungen beider Schutzgebiete zum Plangebiet mit seinen beabsichtigten Änderungsinhalten sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe BauGB genannten Schutzgüter abzuleiten.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegen-

-
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

stand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

4 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße". Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 613 und 614 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark und hat eine Größe von ca. 26.802 m². Die präzise Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild des Schulgrundstückes und der südlichen davor liegenden öffentlichen Grünanlagen

© Microsoft Corporation 2014 – Bing.com

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 613 und 614 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Städtebauliche wird das Plangebiet vom an der Hamburger Straße gelegenen, denkmalgeschützten Schulkomplex der Wustermarker Grundschule "Otto Lilienthal" bestimmt. Südlich vor dem Schulgelände befindet sich eine öffentliche, als Festwiese und Sportplatz angelegte und genutzte Grünfläche.

Das Grundstück der Grundschule ist an seinen Rändern zu den öffentlichen Straßenräumen mit zum Teil reihenartig angelegten Gehölzbeständen versehen.

Das denkmalgeschützte Schulgebäude liegt in der südlichen Grundstückshälfte. Der davor liegende Zugangsbereich ist von einer repräsentativen, mit großkronigen Einzelbäumen bestandenen Freifläche (Rasenanlage) geprägt. Der nördliche Grundstücksbereich hat die Sportanlagen aufgenommen, der westliche einzelne Spielgeräteeinrichtungen. Im östlichen Bereich am Mühlenweg befindet sich eine weitere Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit mit einem Wirtschaftshof.

Der vor dem Zugangsbereich des derzeitigen Schulgrundstückes vorhandene repräsentative, großkronige Einzelbaumbestand (Linde, Platane, Eiche, Ulme) zieht sich mittig bis auf die öffentlich genutzte Grünfläche (Wiese) für Sport und Freizeitnutzungen. Drei weitere Einzelbäume (Linde, Ahorn, Ulme) befinden sich auf der südlichen, zur Straße An der Schule hin orientierten Freifläche.

Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Verkehrsflächen, jedoch wird dieser von allen seinen Seiten durch öffentliche Straßenverkehrsflächen begrenzt:

im Norden durch die Neue Bahnhofstraße (Gemeindestraße)
im Osten durch den Mühlenweg (Gemeindestraße),
im Süden durch die Straße An der Schule (Gemeindestraße) und
im Westen durch die Hamburger Straße (Landesstraße L 204).

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Wustermark ist an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen. Somit ist die Trink- als auch die Schmutzwassererschließung im öffentlichen Bereich für das Schulgrundstück gesichert.

Löschwasserversorgung

Nach den Bestandsunterlagen beim Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) befinden sich Unterflurhydranten in der Hamburger Straße / Hoppenrader Allee, Hamburger Straße / Straße An der Schule, im Mühlenweg in Höhe des Schulgebäudes und im Mühlenweg / Straße an der Schule. Nach der dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) vorliegenden Löschwasserkonzeption und der durchgeführten hydraulischen Rohrnetzrechnung zu den Entnahmemengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird eine Löschwasserentnahme von 48 bis 96 m³/h für die Dauer von maximal 2 Stunden an diesen Hydranten ausgewiesen.

Elektroenergie- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Mittel- und Niederspannung-Elektroenergienetz der E.ON edis AG, Regionalbereich West Brandenburg, sowie an das Gasnetz der für die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH handelnden NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG angeschlossen.

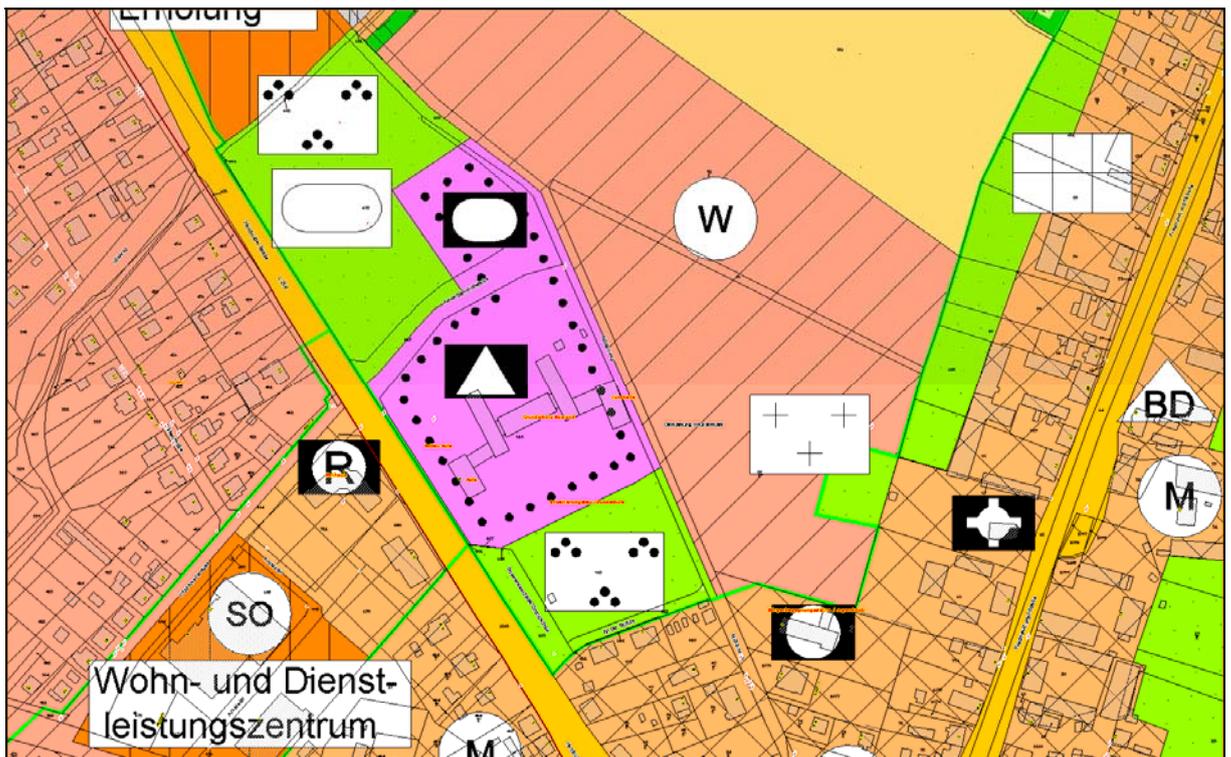
5 Übergeordnete Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung Schule sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit ist eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Er wird zu einem späteren, noch nicht näher bestimmten Zeitpunkt angepasst.



Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006

5.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom 02.07.2014, ist der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) die Planungsabsicht mitgeteilt worden.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29.07.2014 erfolgte die Übereinstimmungserklärung der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung. Die GL teilt mit, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden mitgeteilt:

Gemäß der Festlegungskarte des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Somit ist dort gemäß Ziel 4.5⁸ LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich.

Dem Grundsatz (G) 4.1⁹ wird mit der Planänderung entsprochen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung informiert darüber, dass die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen hat. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die in der Fassung des 2. Entwurfs vom 24.10.2013 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i. S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Planungsabsicht ist jedoch von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung nicht betroffen.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt hat. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zur möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

⁸ LEP B-B, Ziel (Z) 4.5:
Abs. 1: Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich

1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,
2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,
4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.

⁹ LEP B-B, Grundsatz (G) 4.1:
Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

6 Umweltinformationen

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

6.1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Von Bedeutung für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4), (Zugriffsverbote).

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Für das anstehende Bebauungsplanänderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sowie einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, europäisches Vogelschutzgebiet), eines Natur- oder eines Landschaftsschutzgebietes.

In einer nördlichen Entfernung von ca. 3.900 m und in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 4.400 m befinden sich die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301) und "Heimische Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3442-304). Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

In einer östlichen Entfernung von ca. 3.900 m befinden sich das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Döberitzer Heide (Natura 2000 Nr. DE 3444-303)" und das Vogelschutzgebiet (SPA) "Döberitzer Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3444-401).

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG a. F. 2002) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19 a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c)¹⁰ überhaupt geeignet sind, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können.

Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt. Das Planvorhaben ist nicht geeignet, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Begründung: Mit der o.g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erheblich Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig **nicht geeignet** sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen, so u.a.:

- bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 Metern. Sollen bauliche Anlagen innerhalb des Mindestabstandes von 300 Metern errichtet werden, ist, insbesondere bei Abgrabungen, im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebiete vorliegen kann;

¹⁰ Buchstabe a) erfasst antrags- und anzeigepflichtige sowie von einer Behörde durchgeführte Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines "Natura 2000" - Gebietes

Buchstabe b) erfasst zulassungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 10 BbgNatSchG

Buchstabe c) erfasst nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die nach dem WHG einer Erlaubnis oder einer Bewilligung bedürfen

- bei Wohnbebauung, Sportanlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Umgebung von FFH-Gebieten ist von einer erheblichen Beeinträchtigung regelmäßig nicht auszugehen;
- Vorhaben, die von außen auf ein "Natura 2000"-Gebiet durch Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdende Stäube einwirken (die Gebiete wurden vorrangig zum Schutz von Lebensräumen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewählt, die durch diese Umweltfaktoren in der Regel nicht beeinträchtigt werden; außerdem sind die "Natura 2000"-Gebiete in der Regel so abgegrenzt, dass die maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie durch ausreichende räumliche Entfernung von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind).

Von der räumlich erweiterten zulässigen Gemeinbedarfsnutzung des Änderungsbebauungsplanes geht keine Gefährdung auf FFH-Gebiete aus.

Immissionsschutzgesetzgebung und -normung

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990, in der jeweils aktuellen Fassung
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) geändert worden ist“
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989

Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2012

Die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Gemeinde Wustermark. Unter anderem sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden geschützt. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können.

Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

6.1.2 Fachnormen

- DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau" - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002
- DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987

6.1.3 Fachplanungen

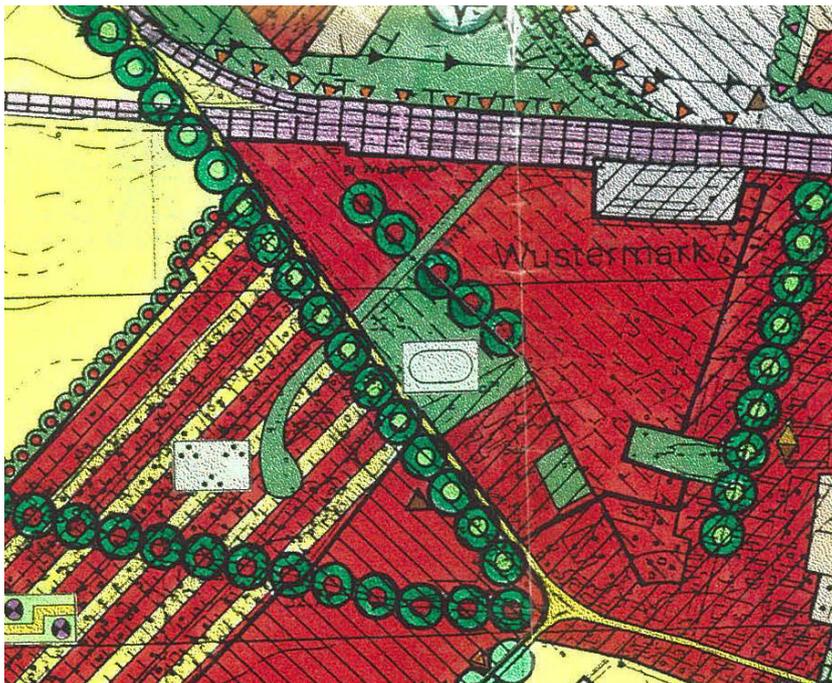
Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung Schule sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar.

Landschaftsplan

Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark vom Juli 1997 weist für das Plangebiet der 1. Änderung eine zusammenhängende Siedlungsfläche im Bestand (Wohn-/Mischgebiet einschließlich Gärten / Sondergebiet), die im Bereich des bestehenden Sportplatzes am Mühlenweg sowie nördlich des Schulgebäudes jeweils von einer Grünfläche unterbrochen bzw. begrenzt wird.

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.



Ausschnitt aus dem
Teillandschaftsplan 1
des Amtes Wustermark,
1997

Durch die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird den Inhalten der Landschaftsplanung in einem Teilbereich (Bolz- und Sportplatz Straße An der Schule / Mühlenweg) nicht Rechnung getragen, da die dargestellte Grünfläche mit einer Gemeinbedarfsfläche überplant wird.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches - wodurch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten – ist die Abweichung von einer Darstellung des Landschaftsplanes zugunsten der städtebauliche zukunfts-trächtigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden hinnehmbar. Die Abweichung berührt keine "Natura 2000-Gebiete" oder andere Gebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und betrifft eine kleine unbebaute Fläche im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Wustermark

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist im vorliegenden Fall zwischen derzeitiger Realität und dem planungsrechtlich zulässigen Zustand von Natur und Landschaft zu unterscheiden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Verhältnis zur den bisherigen Festsetzungen zu einer Veränderung der Bewertung einiger Schutzgüter führen. Ziel dieses Kapitels ist es, die Folgen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufzuzeigen.

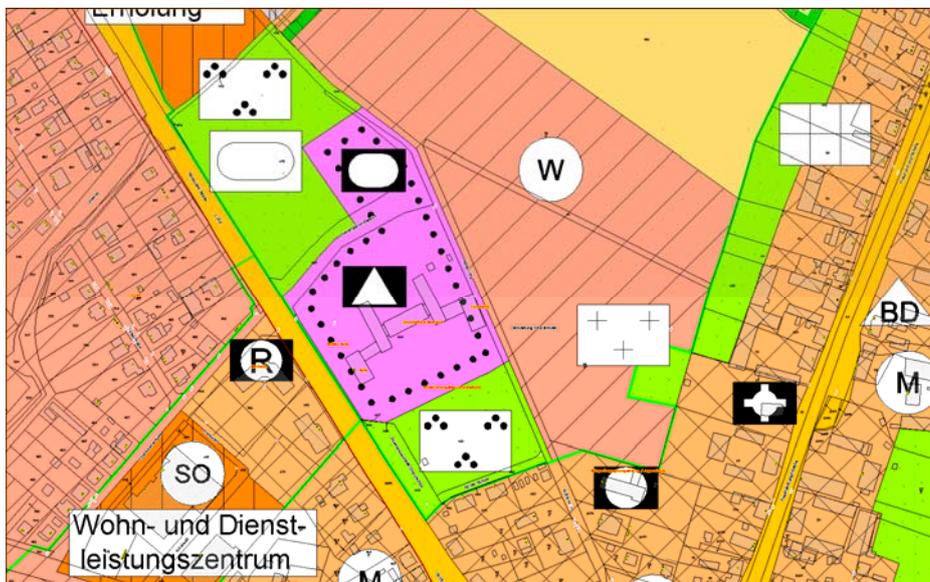
Aufgrund der für diesen Bebauungsplan gewählten Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches - wodurch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten - wird in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter verzichtet.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind dem Schulgelände direkt gegenüber die Allgemeinen Wohngebiete WA 11 bis WA 16 geplant. Die neue Baugrenze der 1. Änderungsplanung läge zwischen 10 bis 20 m Entfernung zu den Baugrenzen des WA 12 und WA 16. Eine Bebauung ist jedoch noch nicht realisiert worden. Westlich und südlich des Bebauungsplanes und hier auch des räumlichen Geltungsbereichs seiner 1. Änderung schließen sich in Gegenüberlage zur Hamburger Straße und zur Straße An der Schule gemischte Quartiere an. Dieses stellt auch die rechtsverbindliche Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006 dar. Siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung.

Die Lage der Allgemeinen Wohngebiete ist dem auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthaltenen Übersichtsplan sowie dem Kapitel 1 "Planungsanlass und Erforderlichkeit" der Begründung zu entnehmen.



Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006

Somit liegt das Plangebiet der Grundschulerweiterung zwischen gemischt genutzten und für die Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereiteten Quartieren. Hinsichtlich ihres Störgrades als auch ihrer Nutzergruppe kann die Schulnutzung in allgemeinen Wohngebieten sowie in gemischten Baugebieten zulässig sein. Aufgrund der besonderen baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die Grundschule eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind nach der Eigenart der Baugebiete in Anlehnung an die Kategorisierung des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung gegliedert. Daher sind in der DIN-Vorschrift für Gemeinbedarfsnutzungen keine Orientierungswerte aufgeführt.

Die Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung "Schule" ist sowohl mit der allgemeinen Wohnnutzung als auch mit den in gemischt genutzten Quartieren zulässigen Nutzungen verträglich. Die Grundschule wird allgemein tagsüber betrieben. Insofern sind nur tags-

über zu betrachtende Immissionen von Belang. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A), für Dorfgebiete und Mischgebiete tags 60 dB(A). Bei der immissionsrechtlichen Bewertung im 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan werden für die Schulerweiterungsfläche aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu bestehenden gemischt genutzten Quartieren die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) herangezogen.

Die Erweiterung der Schulanlage fällt aus Sicht der Immissionsschutzbehörde (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) unter die Vorschrift des § 22 Abs. 1a BImSchG. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Darüber hinaus unterliegt eine Schulanlage nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm (vgl. Ziffer 1 der TA Lärm). Dennoch wäre aufgrund der geringen Entfernung von der Schulanlage zu den WA 11 bis WA 16 von einer deutlich hörbaren Lärmentwicklung auszugehen.

Das Plangebiet ist ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Landestraße (L) 204 (Hamburger Straße) ausgeht, zu schützen. Gemäß der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg ist für den betreffenden Abschnitt der L 204 im Jahr 2025 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 2.000 Kfz/24h mit einem SV-Anteil von 20% zu erwarten.

Die vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) herausgegebene Strategische Lärmkarte der 2. Stufe für die Gemeinden Wustermark vom 19.09.2012 gemäß der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) weist für die Hamburger Straße auf dem der Aula des Schulgebäudes vorgelagerten Grundstücksflächen eine Isophonenfläche für den Gesamttag (L_{DEN}) mit 55 bis 60 dB(A) aus. Quelle: http://luaplms01.brandenburg.de/laermkart_www/pdf_2012/12063357T.pdf

Beeinträchtigungen aus Schienenverkehrslärm-, Gewerbelärm- und Staubimmissionen der im Norden des Plangebietes des Ursprungs-Bebauungsplans verlaufenden Schnellbahnstrecke Berlin-Hannover sowie der innerhalb des Ursprungs-Bebauungsplans im Norden festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind im Rahmen der erfolgten Abwägung sowie im Plan abschließend berücksichtigt worden, so dass diese Belange nicht erneut in den Abwägungsprozess eingestellt werden müssen.

Bewertung der Erholungsfunktion

Die Bedeutung des Planungsgebietes als Erholungsfläche ist als gering einzuschätzen.

Bewertung der Lärmsituation

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen mit einem zusätzlichen motorisierten Quell- und Zielverkehr sind die angrenzenden von der Wohnnutzung geprägten oder dazu planerisch bestimmten Siedlungsbereiche des Ortsteils Wustermark sehr gering betroffen.

Aufgrund der geringen Entfernung von der Schulanlage zu den WA 11 bis WA 16 kann nach Einschätzung der Immissionsschutzbehörde von einer hörbaren Lärmentwicklung ausgegangen werden. Die Stellung der Gebäude in diesen Baugebieten (architektonische Selbsthilfe) zugunsten schutzbedürftiger Räume in Bezug auf Lärmimmissionen würde eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Konzeption der abgeschlossenen Bauleitplanung er-

fordern. Dieses ist jedoch nicht vorgesehen. In Abwägung dieses immissionsschutzrechtlichen Belangs wird festgestellt:

Die Schulplanung betrifft funktional die bauliche Erweiterung mit Räumen für die Nutzung als Ganztagschule und für den Hort. Die schulische Nutzungserweiterung betrifft vorrangig das Gebäudeinnere. Schulische Außenbereichsnutzungen sind bereits im nördlichen Grundstücksteil vorhanden und planungsrechtlich zulässig. Denkmalpflegerische Belange und der vorgesehene Planungswettbewerb werden eine behutsame bauliche Erweiterung einfordern bzw. berücksichtigen. Eine Orientierung möglicherweise zusätzlich anzulegender immissionsrelevanter Außenbereichsnutzungen soll sich von Wohngebietsbauflächen ab- und zur Hamburger Straße hin wenden. Dazwischenliegende Schulerweiterungsbaukörper werden im Sinne der "architektonischen Selbsthilfe" eine Schallschutzfunktion übernehmen können. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete werden als gering eingeschätzt.

Seitens der Immissionsschutzbehörde (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - LUGV) kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die von der Landestraßenverwaltung Brandenburg für den betreffenden Abschnitt der L 204 prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 2.000 Kfz/24h für das Jahr 2025 vernachlässigt werden. Die, in der vom LUGV herausgegebenen Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Hamburger Straße auf dem Schulgrundstück ausgewiesene Isophonenfläche für den Gesamttag (L_{DEN}) mit 55 bis 60 dB(A) erfüllt den Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Dorf- und Mischgebiete mit tags 60 dB(A).

Da bei der immissionsrechtlichen Bewertung im 1. Änderungsverfahren zum B-Plan für die Schulerweiterungsfläche die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) herangezogen werden, sind auf dem Schulgelände keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Lärmsituation zu erwarten. Der zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) wird demnach nicht überschritten.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von der Schulnutzung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gemeinbedarfsnutzung (Schule) sind für die Entwicklung des Plangebietes nicht erforderlich. Der durch die Schulweiterung für eine Ganztagschule und für den Hort ggf. geringfügig hinzukommende Zielverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Siedlungsflächen durch Abgase führen.

Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundschulstandort (mit zahlreichen Frei-, Bewegungs- und Spielflächen) sowie als Bolzplatz und Bushaltestelle heute intensiv genutzt und entsprechend gepflegt. Er ist im Wesentlichen dem Biotoptyp 12331 (Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil) zuzuordnen.

Naturschutzfachlich wertvolle Arten sind durch die intensive Nutzung und durch die relativ zentrale Siedlungslage zwischen mäßig bis stark befahrenen Straßen nicht zu erwarten. Auch durch die Begehung wurden keine entsprechenden Hinweise gefunden.

Die Strauchpflanzungen zur Eingrünung des aktuellen Grundschulstandortes werden intensiv gepflegt und vielfach auch bespielt. Die Grün- und Rasenflächen werden (auch aufgrund der langjährigen Kenntnis des Standortes) als artenarm eingeschätzt.

2. Der ältere und alte Baumbestand unterliegt den Schutzregelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Schulstandortes (Bolzplatz und Umfeld) sind dabei vor allem folgende Bäume mit jeweils folgender Einzeleinschätzung relevant:

1 Hybrid-Pappel

geringe Reststandzeit, da erheblicher Pilzbefall / Verkehrssicherheit wurde vor einigen Jahren durch Absetzen großer Kronenteile noch mal hergestellt / Fällung in den nächsten Jahren zu erwarten / keine Nisthöhlen festgestellt

1 Linde

am Rand des Erweiterungsbereiches zur Straße An der Schule / mittlere Reststandzeit von mehr als 15 Jahren / keine Nisthöhlen festgestellt / erhaltenswerter Baum, der nach Möglichkeit in den Entwurf der Schulerweiterung einbezogen werden sollte

2 Zuckerahorne

zentral im Erweiterungsbereich / keine Nisthöhlen festgestellt / das fortgeschrittene Alter der Bäume, mehrere Zwiesel im Kronenaufbau, die Bruchgefahr bei dieser Art bei älteren Bäumen sowie der zunehmende Mistelbefall lassen eine Reststandzeit von weniger als 15 Jahren erwarten / für die Einbeziehung in die Schulerweiterung aufgrund der artbedingten Bruchgefahr eher ungeeignet

1 Platane

Altbaum mit großem Druckzwiesel (durch Seilverspannung gesichert) / keine Nisthöhlen festgestellt / bisher im Druckzwiesel keine Fäule festgestellt, dadurch mittlere Reststandzeit von mehr als 15 Jahren zu erwarten / erhaltenswerter Baum, der nach Möglichkeit in den Entwurf der Schulerweiterung einbezogen werden sollte

1 Eiche

Alt- und Zukunftsbaum ohne größere erkennbare Defekte mit langer Reststandzeit / keine Nisthöhlen festgestellt / die Erhaltung des Baumes sollte ggf. als Vorgabe für den Entwurf der Schulerweiterung festgeschrieben werden

Baumbestand entlang Mühlenweg und An der Schule (vorwiegend Linde)

zahlreiche Straßenbaumpflanzungen (überwiegend Linde) in der Reifephase / keine Nisthöhlen festgestellt / Baufenster im B-Plan sollte so gezogen werden, dass ein Erhalt möglich ist

Bewertung

Im Plangebiet führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich betrachtet zu keinen erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen gemäß Naturschutzgesetz. Der Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung ist dort als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Neuversiegelung von Flächen, für die durch den Bebauungsplan erstmals Bau-recht geschaffen wird, geht vorhandene Vegetationsfläche verloren; Biotopflächen werden beeinträchtigt und teilweise zerstört.

Der naturschutzfachliche Wert der durch den geplanten Eingriff betroffenen Arten ist eher gering. Zu erwartende mobile Arten können auf die Fläche nördlich des Mühlenweges ausweichen. Die Wiederherstellbarkeit der betroffenen Biotope und die Wahrscheinlichkeit der Wiederbesiedlung mit verdrängten mobilen Arten sind bei einer durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung sehr hoch. Ein Ausgleich bzw. Ersatz für die betroffenen Arten ist durch entsprechende Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen im Zuge der Schulbauerweiterung leicht herstellbar.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden der MMK-Standortgruppe (mittelmaßstäbliche Landwirtschaftliche Standortkartierung der DDR) "Tieflehm der ebenen bis welligen Platten" mit dem Ausgangssubstrat Tieflehm und der Bodenform "Salmtieflehm-Fahlerde" zugeordnet. Die Bodenwasserverhältnisse sind demnach vernässungsfrei, sickerwasserbestimmt und anhydromorph bis hydromorph. Diese Böden sind gute Ackerböden mit einer Ackerwertzahl > 44.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit mehr als 50 Jahren Schulstandort (mit zahlreichen Frei-, Bewegungs- und Spielflächen) sowie als Bolzplatz und Bushaltestelle heute intensiv genutzt und entsprechend gepflegt ist er im Wesentlichen dem Biotoptyp 12331 (Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil) zuzuordnen. Dadurch ist die Plangebietsfläche von einer möglichen Nutzung als Ackerfläche weit entfernt.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 26.802 m², wovon von den 19.197 m² großen Schulgrundstück durch die Festsetzungen des Bebauungs-Ursprungs-Planes W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bereits 5.759 m² überbaubar sind (unter Anwendung der 50 %-igen Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und der gemäß § 19 Abs. 4 zulässigen 50 %-igen Überschreitungsmöglichkeit – jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 – sind insgesamt für die neu konzipierte Gemeinbedarfsfläche 21.441 m² und somit zusätzlich zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 15.682 m² überbaubar. Dieser sehr hohe Versiegelungsgrad resultiert aus den im Freien bereits angelegten und möglicherweise noch hinzukommenden Anlagen der Schulnutzung, die teilweise der Hauptnutzung zugeordnet werden müssen.

Dem von der Gemeindeverwaltung beabsichtigten Planungswettbewerb (Architektenwettbewerb) zur Schulerweiterung sollen jedoch vorerst keine zu engen Entwurfsgrenzen zu Grunde gelegt werden. In die Auslobung des Planungswettbewerbes sollten sowohl die Erfordernisse des Raum- und Nutzungsprogramms der Schulerweiterung als auch die dieser Begründung beigefügten städtebaulichen, landschaftsplanerischen und denkmalpflegeri-

schen Hinweise ihre Berücksichtigung finden. Im Ergebnis des Planungswettbewerbs und mit dem denkmalpflegerischen Einvernehmen, wird die planungsrechtlich zulässige Grundfläche voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden.

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus dessen Sicht ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. In die Begründung wird ein Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Kampfmitteln aufgenommen.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Flächenanteil, auf dem erstmals eine Neuversiegelung zulässig wird, ist jedoch hoch. Die Fläche wird dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen und die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren. Dieser sehr hohe Versiegelungsgrad resultiert aus den im Freien bereits angelegten und möglicherweise noch hinzukommenden Anlagen der Schulnutzung, die teilweise der Hauptnutzung zugeordnet werden müssen. Mit dem von der Gemeindeverwaltung beabsichtigten Planungswettbewerbs (Architektenwettbewerb) zur Schulerweiterung und einer empfohlenen Aufnahme der städtebaulichen, landschaftsplanerischen und denkmalpflegerischen Hinweise werden Voraussetzungen für die Nichtausschöpfung der zulässigen Grundfläche bestimmt.

Die Größe der beeinträchtigten Fläche sowie die verfahrensseitige Zuordnung des aufzustellenden Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung führen zu der Beurteilung, dass die entstehenden Beeinträchtigungen als mittlere Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Gemäß § 31 ff. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Wasserwirtschaftliche Anlagen, Belange des Hochwasserschutzes und von Überschwemmungsgebieten werden nicht berührt. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnit-

te, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte im Land Brandenburg durch GIS-technische Ausspiegelung von Wasserständen bzw. durch hydronumerische Berechnungen (Modellierung).

Die Ergebnisse dieser Bearbeitung werden im Internet als PDF-Karten zur Verfügung gestellt: <http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/karten> Die erarbeiteten Geodaten, benannt als "Hochwasser-Überflutungsflächen in Brandenburg" sind unter: <http://www.mugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.310481.de> verfügbar. Diese Flächen befinden sich südlich und südwestlich des Plangebietes.

Das Plangebiet kann von den Wasserständen des Havelkanals (Wasserstraße des Bundes) beeinflusst sein, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Bewertung

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, gilt auch für das Schutzgut Wasser die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Neuversiegelung als Beeinträchtigung des Schutzgutes. Es wird jedoch durch die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Bauflächen eine Minderung der Eingriffe erreicht und die Grundwasserneubildung nur in geringem Maße verringert. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Aus klimatischer und lufthygienischer Sicht betrachtet, liegen innerhalb der Wustermarker Siedlungsflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen vor. Das räumliche Geltungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird von Luftschadstoffimmissionen der an das Planänderungsgebiet angrenzenden Landesstraße (L) 204, Hamburger Straße, geringfügig belastet. Aufgrund der sehr offen und luftdurchströmt gehaltenen Bebauungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung verflüchtigen sich die Immissionen schnell.

Das Plangebiet wird als klimatisch geringfügig belasteter Bereiche bewertet.

Bewertung

Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet geringe Vorbelastungen auf. Die durch die Bebauungsplanänderung erweiterte zulässige Bebauung hat einen solchen geringen Umfang, dass Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation nicht zu erwarten sind. Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild der an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist im Norden und Osten von bereits mit den Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden und Westen durch Siedlungsflächen mit Verwaltungsbauten und einzeln stehenden Wohnhäusern und ihren Hausgärten geprägt. Das Bild des Plangebietes wird durch eine zum Teil bebaute Landschaftssituation mit einigen dominierenden großkronigen, meist straßenbegleitenden Laubbäumen bestimmt.

Bewertung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des vorhandenen und des planungsrechtlich vorbereiteten Siedlungszusammenhanges. Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild durch die Planung sind nicht festzustellen.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Ein solches Gut, ein Baudenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Schulbau der Grundschule "Otto-Lilienthal" vorhanden. In der Liste der Baudenkmale des Landes Brandenburg ist hierzu der Eintrag "Schule mit Wandgestaltung" erfolgt. Das am Südgiebel der Turnhalle im Außenputz reliefartig aufgetragene Wandbild stammt von dem Künstler Ronald Paris. Die Errichtung der Schule wird auf die Jahre 1955-1956 datiert.

An diesem repräsentativen, schlossartigen Baukörper wurden noch Prinzipien der DDR-Architektur der frühen 1950er Jahre umgesetzt (Bauen entsprechend "nationaler Traditionen", vgl. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Beurteilung des Denkmals von 23.03.2009). Es weist eine strenge, symmetrische Konfiguration der Teilgebäude auf.

Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind nicht bekannt.

Bewertung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen des Schulkomplexes. Zum einen sollen weitgehende Baubauungsoptionen für die bereits festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Schule" geschaffen werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche deutlich erweitert wird. Zum anderen sollen darüber hinaus bislang als Grünflächen festgesetzte Flächen südöstlich der Schule (Flurstück 613) in die bebaubare Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

Bei Neubebauungen ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schulgebäudes zu vermeiden. Es ist insbesondere zu vermeiden, dass das noch weitgehend erlebbare klare architektonisch-städtebauliche Konzept des historischen Schulbaus durch Neubebauungen am oder im Umfeld des Baukörpers (weiter) verunklart wird.

Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieses baukulturell bedeutsamen und denkmalgeschützten Schulgebäudes in weiteren, dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren

nachgelagerten Objektplanungen zu bewirken, wird in die Begründung des Bebauungsplanes ein Hinweis zum beabsichtigten Planungswettbewerb (Architektenwettbewerb) für die Schulbauerweiterungen aufgenommen.

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht festzustellen. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) unterzogen. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen;
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind;

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw. bei derzeit schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird;
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt und sich nicht weiter verschlechtert (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Der Gemeinde Wustermark sind keine Anhaltspunkte über das Vorliegen der Verbotstatbestände im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes bekannt. Im März 2014 führte die Gemeinde im Sinne der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eine fachliche Begehung und Bewertung mit folgendem Ergebnis durch:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundschulstandort (mit zahlreichen Frei-, Bewegungs- und Spielflächen) sowie als Bolzplatz und Bushaltestelle heute intensiv genutzt und entsprechend gepflegt. Er ist im Wesentlichen dem Biotoptyp 12331 (Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil) zuzuordnen.

Naturschutzfachlich wertvolle Arten sind durch die intensive Nutzung und durch die relativ zentrale Siedlungslage zwischen mäßig bis stark befahrenen Straßen nicht zu erwarten. Auch durch die Begehung wurden keine entsprechenden Hinweise gefunden.

Die Strauchpflanzungen zur Eingrünung des aktuellen Grundschulstandortes werden intensiv gepflegt und vielfach auch bespielt. Die Grün- und Rasenflächen werden (auch aufgrund der langjährigen Kenntnis des Standortes) als artenarm eingeschätzt.

2. Der ältere und alte Baumbestand unterliegt den Schutzregelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Schulstandortes (Bolzplatz und Umfeld) sind dabei vor allem folgende Bäume mit jeweils folgender Einzeleinschätzung relevant:

1 Hybrid-Pappel

geringe Reststandzeit, da erheblicher Pilzbefall / Verkehrssicherheit wurde vor einigen Jahren durch Absetzen großer Kronenteile noch mal hergestellt / Fällung in den nächsten Jahren zu erwarten / keine Nisthöhlen festgestellt

1 Linde

am Rand des Erweiterungsbereiches zur Straße An der Schule / mittlere Reststandzeit von mehr als 15 Jahren / keine Nisthöhlen festgestellt / erhaltenswerter Baum, der nach Möglichkeit in den Entwurf der Schulerweiterung einbezogen werden sollte

2 Zuckerahorne

zentral im Erweiterungsbereich / keine Nisthöhlen festgestellt / das fortgeschrittene Alter der Bäume, mehrere Zwiesel im Kronenaufbau, die Bruchgefahr bei dieser Art bei älteren Bäumen sowie der zunehmende Mistelbefall lassen eine Reststandzeit von weniger als 15 Jahren erwarten / für die Einbeziehung in die Schulerweiterung aufgrund der artbedingten Bruchgefahr eher ungeeignet

1 Platane

Altbaum mit großem Druckzwiesel (durch Seilverspannung gesichert) / keine Nisthöhlen festgestellt / bisher im Druckzwiesel keine Fäule festgestellt, dadurch mittlere Reststandzeit von mehr als 15 Jahren zu erwarten / erhaltenswerter Baum, der nach Möglichkeit in den Entwurf der Schulerweiterung einbezogen werden sollte

1 Eiche

Alt- und Zukunftsbaum ohne größere erkennbare Defekte mit langer Reststandzeit / keine Nisthöhlen festgestellt / die Erhaltung des Baumes sollte ggf. als Vorgabe für den Entwurf der Schulerweiterung festgeschrieben werden

Baumbestand entlang Mühlenweg und An der Schule (vorwiegend Linde)

zahlreiche Straßenbaumpflanzungen (überwiegend Linde) in der Reifephase / keine Nisthöhlen festgestellt / Baufenster im B-Plan sollte so gezogen werden, dass ein Erhalt möglich ist

3. Insgesamt wird eingeschätzt, dass auf eine gesonderte artenschutzfachliche Untersuchung des Bebauungsplangebietes verzichtet werden kann. Der naturschutzfachliche Wert der durch den geplanten Eingriff betroffenen Arten ist eher gering. Zu erwartende mobile Arten können auf die Fläche nördlich des Mühlenweges ausweichen. Die Wiederherstellbarkeit der betroffenen Biotope und die Wahrscheinlichkeit der Wiederbesiedlung mit verdrängten mobilen Arten sind bei einer durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung sehr hoch. Ein Ausgleich bzw. Ersatz für die betroffenen Arten ist durch entsprechende Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen in den der Bauleitplanung nachgelagerten Bau- und Freiraumplanungen leicht herstellbar.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland geht in ihrer Funktion als zuständige Artenschutzbehörde davon aus, dass Aufgrund der erfolgten Angaben zur intensiven Nutzung des Änderungsbereiches im Zusammenhang mit der zentralen Lage artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG der Planung nicht entgegenstehen.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG wird folgender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

7 Planung

7.1 Wesentlicher Planinhalt

Die im Planungsziel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Schulkomplexes erfordert eine grundsätzliche Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Höhen der baulichen Anlagen sowie die Überplanung der beiden öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" hin zu einer Gemeinbedarfsfläche. Deshalb werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

Die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 6 bleibt bestehen. Sie ist zur Erklärung der weiterhin planzeichnerisch festgesetzten abweichenden Bauweise notwendig.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 15 werden gestrichen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird durch eine planzeichnerische Festsetzung zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ersetzt. Die Bestimmung von zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Grundschule Otto Lilienthai mit der Wandgestaltung an der Turnhalle nicht mehr erforderlich. Für die den Schulkomplex erweiternden Neubauten wird der beabsichtigte Planungswettbewerb Architektur und damit Gebäudeausbildung und Gebäudehöhen empfohlen. Auch diese Gebäudekonfiguration wird der denkmalrechtlichen Erlaubnis unterworfen sein. Für die textliche Festsetzung Nr. 15 besteht angesichts der vorhandenen und der durch einen Planungswettbewerb neu hinzukommenden Stellplatzmöglichkeiten des Schulkomplexes kein Regelungserfordernis. Sie entfällt ersatzlos.

7. ~~Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete festgesetzt. Für die Teilgebiete 1a, 5 und 7 bis 16 gelten folgende höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhen:~~

Zahl der Vollgeschosse	II	III
zulässige Traufhöhe (m)	4,5	6,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5

15. ~~Auf den Park+Ride-Parkplätzen sind Anlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Pflanzinseln (Mindestbreite 1,50 m) zu gliedern, so dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Sonstige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.~~

Der textlichen Festsetzung Nr. 10 fehlt aufgrund des Fortfalls der öffentlichen Grünfläche zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche die Bestimmungsgrundlage. Sie entfällt ersatzlos. Durch die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist ein ausreichender Mindestschutz bzw. ein Kompensationserfordernis sicher gestellt.

10. ~~Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind wie folgt anzulegen:~~
- ~~— Innerhalb der Parkanlage Nr. 1 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. >>>> Baumschutzsatzung~~
 - ~~— Die Parkanlagen Nr. 2 sind als Wiesen anzulegen.~~
 - ~~— Die Parkanlagen Nr. 3 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 200 m² anzupflanzen.~~
 - ~~— Die Parkanlagen Nr. 4 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 150 m² anzupflanzen. Der Anteil von Obstbäumen an den Neupflanzungen muss mindestens 50% betragen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Arten der Pflanzliste handelt.~~

Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 21 werden neu gefasst.

Die für eine Schulerweiterung vorzunehmende Planung des Grundstückes wird mit Eingriffen in Natur und Landschaft einhergehen. In Anwendung des § 13a BauGB gelten mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Begründung der Festsetzungen

Die nachfolgende Begründung der Festsetzungen der Planzeichnung als auch der textlichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" umfasst nur die gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan geänderten Planinhalte.

Festsetzungen der Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes kann und muss sich die Grundflächenzahl nicht an der vorhandenen benachbarten Bauungs- und Grundstücksstruktur orientieren, da es sich hierbei um eine Gemeinbedarfsnutzung und im konkreten Fall um eine öffentliche Einrichtung handelt. Sie wird insofern mit 0,6 sehr hoch bestimmt, da die im Freien bereits angelegten und möglicherweise noch hinzukommenden Anlagen der Schulnutzung teilweise der Hauptnutzung zugeordnet werden können.

Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ¹¹ als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Somit wird für die Gemeinbe-

¹¹ Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

darfsfläche die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der Vorprägung des Grundstückes mit seinem, im Dachgeschoss ausbaufähigen Schulgebäude als auch an den bestehenden Bebauungen auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Straße.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nicht mehr erforderlich.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit wird das bauliche Einzeldenkmal "Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8 in 14641 Wustermark" berücksichtigt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird festgesetzt, da einerseits die zu sichernde städtebauliche Struktur des denkmalrechtlich geschützten Schulgebäudes dieses vorgibt, andererseits die zu entwickelnde Schulerweiterung und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes zulassen kann (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Damit können Gebäude mit einer Länge über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes in zu bebauende und nicht zu bebauende Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die an den Rändern zu den Straßenverkehrsflächen vorhandenen und zu schützenden Gehölzpflanzungen und das Plangebiet prägenden Bäume einschließlich der Wurzelschutzbereiche.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", festgesetzt durch Satzung in der Fassung vom 04 / 2005 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12 Nr. 2 vom 20.05.2005) wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" - 1. Änderung wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

Zur Begründung siehe hierzu auch Kapitel 6.1 "Wesentlicher Planinhalt".

B Die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 6 bleibt bestehen:

6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Begründung siehe hierzu auch Kapitel 6.2 "Begründung der Festsetzungen".

- C *Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 15 werden gestrichen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird durch eine zeichnerische Festsetzung ersetzt.*

Zur Begründung siehe hierzu auch Kapitel 6.1 "Wesentlicher Planinhalt" und Kapitel 6.2 "Begründung der Festsetzungen".

- D *Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 21 werden neu gefasst:*

9. *Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer und Treppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Treppen" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen.

21. *Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches)

DENKMALSCHUTZ

Das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Baudenkmal "Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8 in 14641 Wustermark" ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen und unterliegt den denkmalrechtlichen Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Hinweise ohne Normencharakter

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 des Satzungsbeschlusses 08.11.2011 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 09.12.2011) zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus dessen Sicht ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen."

PLANUNGSWETTBEWERB

Zur Findung der städtebaulichen Einordnung und der architektonischen Ausdrucksweise des Schulerweiterungsbaus sieht die Gemeinde Wustermark die Auslobung eines Planungswettbewerbs (Architektenwettbewerb) vor. Hierzu werden Anregungen und Hinweise gegeben:

P 1 Der Bund hat zum 01.03.2013 die novellierte **Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW)** in Kraft gesetzt und damit die seit 2009 geltenden Regelungen abgelöst. Gegenüber der bisherigen Richtlinie sind einige Anpassungen mit dem Ziel einer größeren Praxistauglichkeit des Instruments Planungswettbewerb erfolgt. So wird der offene Wettbewerb gestärkt und eine stärkere Bindungswirkung der Auslober an das Wettbewerbsergebnis, im Hinblick auf die Berücksichtigung des Siegerentwurfs angestrebt.

Eine wichtige Rolle bei der Ausgestaltung von Wettbewerbsverfahren kommt weiterhin der Architektenkammer und der Ingenieurkammer zu. Sie beraten die Auslober und können in begründeten Sonderfällen Abweichungen vom RPW-Text zulassen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) erwartet von den Neuregelungen der RPW eine weitere Steigerung der Zahl der Planungswettbewerbe im Land Brandenburg. Die Richtlinie wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht.

P 2 Der in der Liste der Baudenkmale des Landes Brandenburg als "Schule mit Wandgestaltung" eingetragene, repräsentative, schlossartige Schulbau der heutigen Grundschule "Otto-Lilienthal" wurden noch Prinzipien der DDR-Architektur der frühen 1950er Jahre umgesetzt (Bauen entsprechend "nationaler Traditionen", vgl. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Beurteilung des Denkmals vom 23.03.2009). Eine strenge, symmetrische Konfiguration der Teilgebäude ist an dieser Schule prägend.

Bei Neubebauungen auf dem Schulgrundstück ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schulgebäudes zu vermeiden, insbesondere eine Verunklärung des noch weitgehend erlebbaren und klaren architektonisch-städtebaulichen Konzepts des historischen Schulbaus durch Neubebauungen am oder im Umfeld des Baukörpers.

Die Neubebauungen am Denkmal oder in seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. Die frühzeitige Abstimmung von neuen Bauvorhaben wird ausdrücklich empfohlen. Deshalb sollte die Auslobung des Planungswettbewerbes folgende städtebauliche und denkmalpflegerische Belange berücksichtigen:

P 2.1 Der Vorplatzbereich auf der Seite des Haupteinganges des Schulgebäudes bis etwa zur Grenze zwischen den Flurstücken 613 und 614 ist von Bebauung frei zu halten.

P 2.2 Möglich ist eine Schulbauerweiterung auf dem bisher als Frei- und Grünflächen genutztes Flurstück 613. Neue Baukörper hier sollten eine moderne Architektursprache aufweisen und den städtebaulichen Kontext, der wesentlich durch den Schulbau geprägt ist, beachten. Sie sollten sich aber weder in Konkurrenz zum Denkmal setzen, noch sich ihm "historisierend" angleichen.

- P 2.3 Geprüft werden können nordwestlich des Schulgebäudes ein oder zwei kleinere, untergeordnete Baukörper, die jedoch in einem deutlichen Abstand zum Denkmal angeordnet werden müssen.
- P 3 Die Anordnung von Baukörpern sollte eine schallschützende Wirkung gegenüber den östlich angrenzenden, im Ursprungsbebauungsplan W 8 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erreichen.
- P 4 Als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch entsprechende Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen herzustellen. Dafür sollte in die Auslobung des Planungswettbewerbes der Entwurf einer Freiflächenkonzeption durch die Einbindung eines Landschaftsplaners aufgenommen werden. Diese Konzeption soll auch den erhaltenswerten Baumbestand würdigen, in dem die Eingriffe auf ein Minimum beschränkt werden.

7.3 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

7.3.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, seine Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2014 bis zum 15.08.2014 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur (Zimmer 226) und im Auslegungsraum (Zimmer 221) in der Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 02.07.2014 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie sechs Nachbargemeinden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom März 2014 aufgefordert. Von 15 Behörden / TÖB's und drei Nachbargemeinden gingen Stellungnahmen ein.

Keine Rückäußerungen machten das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR), der Bereich Denkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, die Polizeidirektion West / Polizeirevier Nauen, die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH, die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Brieselang und Dallgow-Döberitz.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** und die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** teilen mit, dass der Bebauungsplanentwurf den Zielen der Raumordnung bzw. den Belangen der Regionalplanung nicht entgegensteht.

Die Fachämter des **Landkreises Havelland** nehmen seine Fachämter wie folgt.

Der **Bereich Bauleitplanung des Bauordnungsamtes** hat keine Anregungen und Hinweise zu den Planunterlagen. Sein Hinweis, dass dem Anbau an der nördlichen Seite der Aula zurzeit Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Im zeitgleich zur B-Planänderung laufenden Baugenehmigungsverfahren sind die Belange Denkmalschutz bereits abgestimmt worden. Die Bauvorlagen wurden dementsprechend angepasst.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** weist auf Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes dieses baukulturell bedeutsamen und denkmalgeschützten Schulgebäudes hin. Um diese Beeinträchtigungen in weiteren, dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren nachgelagerten Planungen auszuschließen, wird in die Begründung des Bebauungsplanes ein Hinweis zu beabsichtigten Planungswettbewerb (Architektenwettbewerb) für die Schulbauerweiterungen aufgenommen. Dieser Hinweis übernimmt vollinhaltlich die in der Teilstellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde angeführten Anregungen, ergänzt um Hinweise zur Auslobung des Planungswettbewerbs, zum Immissionsschutz und zum Landschaftsschutz.

Die **Untere Naturschutzbehörde** geht aufgrund der erfolgten Angaben zur intensiven Nutzung des Änderungsbereiches im Zusammenhang mit der zentralen Lage davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG der Planung nicht entgegenstehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG Bauzeitenregelungen während der Nist- und Brutzeit erforderlich sein können. In die Begründung des Bebauungsplanes wird ein artenschutzrechtlicher Hinweis aufgenommen.

Der Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde**, gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter des Naturschutzes und der biologischen Vielfalt etc. zu beschreiben, wird berücksichtigt. In die Begründung zur Bebauungsplansatzung wird das Kapitel "Umweltinformationen" aufgenommen, welches den Intentionen des § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB folgt.

Der Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde**, den erhaltenswerten Baumbestand im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes zu berücksichtigen, wird in der Begründung ein Hinweis "Planungswettbewerb" aufgenommen, welcher verschiedene, in die Auslobung eines Planungswettbewerbs (Architektenwettbewerb) aufzunehmende städtebauliche, denkmalrechtliche und naturschutzfachliche Belange beinhaltet. Demnach sollte in die Auslobung des Planungswettbewerbes der Entwurf einer Freiflächenkonzeption durch die Einbindung eines Landschaftsplaners aufgenommen werden. Diese Konzeption soll auch den erhaltenswerten Baumbestand würdigen, in dem die Eingriffe auf ein Minimum beschränkt werden.

Auch dem Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde**, dass nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen ist, wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, wird gefolgt. Da den Inhalten der Landschaftsplanung teilweise nicht Rechnung getragen werden kann, wird dieses gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG im Kapitel 6.1 "Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan" begründet.

Die **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** hat zum Planänderungsverfahren keine Einwände.

Die Stellungnahme des **Sachgebietes Brandschutz des Ordnungs- und Verkehrsamtes** wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Deren Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Im Zuge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen möglichen städtebaulichen Entwicklung wird es vorhabenbedingte Baugenehmigungsverfahren geben. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erfordernisse der Sicherstellung des Löschwasserbedarfs sind in der Vorhaben Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit von Gebäuden und Grundstücksteilen, die Kennzeichnung der dauerhaft freizuhaltenden Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieses erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und ver-

kehrrechtlichen Anordnungen. Nach der dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) vorliegenden Löschwasserkonzeption und der durchgeführten hydraulischen Rohrnetzrechnung zu den Entnahmemengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird eine Löschwasserentnahme von 48 bis 96 m³/h für die Dauer von maximal 2 Stunden an diesen Hydranten ausgewiesen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung West** (LUGV) gibt sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit.

Den Hinweisen und Anregungen des **Fachreferates RW 4 (Immissionsschutz)** wird gefolgt. Da bei der immissionsrechtlichen Bewertung im 1. Änderungsverfahren zum B-Plan für die Schulerweiterungsfläche die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) herangezogen werden, sind auf dem Schulgelände keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Lärmsituation zu erwarten. In die Begründung zur Bebauungsplansatzung wird das Kapitel "Umweltinformationen" aufgenommen, welches im Abschnitt Schutzgut Mensch die immissionsschutzrechtlichen Belange behandelt.

Auch die Hinweise des **Fachreferates RW 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie)** zur Versiegelung der künftigen Bebauungsflächen, zur Grundwasserneubildung und zur Niederschlagsversickerung werden berücksichtigt. In die Begründung zur Bebauungsplansatzung wird im Kapitel 6.1 "Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan" ein Hinweis auf die Niederschlagswassersatzung aufgenommen.

Das **Fachreferat RW 6 (Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung)** teilt mit, dass seine zu vertretende Belange vom Plan nicht betroffen sind. Seine Hinweise finden Eingang im Kapitel "Umweltinformationen" der Begründung zur Bebauungsplansatzung.

Dem **Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) sind für das Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Somit bestehen aus Sicht des BLDAM keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, macht die Bodendenkmalpflege auf Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg aufmerksam. Der in der Begründung des Entwurfs bereits aufgenommene Hinweis Archäologische Bodenfunde erfüllt bereits die bodendenkmalpflegerischen Hinweise. Der Hinweis wird geringfügig fortgeschrieben.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg** teilt mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden sind. Deshalb ist es nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen. In Auswertung der Stellungnahme wird in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Kampfmitteln aufgenommen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg** stimmt der Änderung des Bebauungsplanes zu. Vorsorglich weist er darauf hin, dass das Plangebiet ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der L 204 ausgeht, zu schützen ist. In seiner Stellungnahme teilt er die Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für den betreffenden Abschnitt der L 204 im Jahr 2025 mit. In der Auswertung dieser Belange wird festgestellt, dass die, in der vom LUGV herausgegebenen Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Hamburger Straße auf dem Schulgrundstück ausgewiesene

Isophonenfläche für den Gesamttag (LDEN) mit 55 bis 60 dB(A) den Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Dorf- und Mischgebiete mit tags 60 dB(A) erfüllt. Da bei der immissionsrechtlichen Bewertung im 1. Änderungsverfahren zum B-Plan für die Schulerweiterungsfläche die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) herangezogen werden, sind auf dem Schulgelände keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Lärmsituation zu erwarten. In die Begründung zur Bebauungsplan-satzung wird das Kapitel "Umweltinformationen" aufgenommen, welches im Abschnitt zum Schutzgut Mensch diesbezügliche Darlegungen enthält.

Die **Kreishandwerkerschaft Havelland**, das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** mit der Außenstelle Cottbus, die **50Hertz Transmission GmbH**, die **E.DIS AG Regionalbereich West Brandenburg**, die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**, der **Wasser- und Abwasserverband "Havelland"** (WAH), der **Wasser- und Bodenverband "GHHK-HV-Havelseen"** Nauen und die **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** sind von der Planänderung nicht betroffen oder haben keine Einwände. Zum Teil geben sie Hinweise zum Umgang mit Ihren technischen Anlagen. Deren Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die **Landeshauptstadt Potsdam**, die **Stadt Ketzin** und die **Stadt Nauen** haben keine Hinweise und Anregungen zur Planänderung.

8 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Umsetzung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes W 8 "Neue Bahnhofstraße" bestimmten Planinhalte werden die vorhandenen Baurechte neu bestimmt, bisher festgesetzte Grünflächen zugunsten der Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung "Schule" aufgegeben.

Während der das Plangebiet begrenzende Gehölzbestand und seine Wurzelschutzbereiche in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind der vor dem Zugangsbereich des derzeitigen Schulgrundstückes vorhandene repräsentative, großkronige Einzelbaumbestand (Linde, Platane, Eiche, Ulme) und weitere, die Freiflächen prägende Einzelbäume mit der Änderung der Baugrenzen in die überbaubaren Grundstücksflächen gelangt.

Da die Gemeindeverwaltung den Ergebnissen des noch durchzuführenden Planungswettbewerbs (Architektenwettbewerb) nicht vorgreifen will, legt sie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen großzügig aus. Es wird angenommen, dass die Ergebnisse des Planungswettbewerbs von der Gemeinde übernommen werden und somit einer von der Wettbewerbsjury empfohlenen städtebaulichen und architektonischen Lösung gefolgt wird. Ob die mittig im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume alle oder teilweise erhalten werden können, hängt von der Wettbewerbsauslobung und den Wettbewerbsergebnissen ab. Durch die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern jedoch ein ausreichender Mindestschutz bzw. ein Kompensationserfordernis sichergestellt werden.

Die beiden bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" werden für die Entwicklung des Schulkomplexes benötigt und der Gemeinbedarfsfläche zugeführt. Ob Teile von Ihnen als Freifläche erhalten bleiben, hängt wiederum auch von den Ergebnissen des Planungswettbewerbs ab.

Mit der Erweiterung des Schulkomplexes ist keine wesentliche Zunahme des individuellen, motorisierten Ziel- und Quellverkehrs und damit keine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die verkehrliche und die Grundstückerschließung zu erwarten. Die durch Umverlagerung des Hortes an diesen Standort und durch die Erweiterung der Schule zunehmenden Verkehrsbewegungen können von den vorhandenen, das Plangebiet erschließenden Straßen aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Schulbusverkehr die zu erwartende Zunahme der Schülerzahl aufnehmen kann.

Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ermöglicht die ggf. erforderliche Dachgeschossnutzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes.

Mit Ausnahme des im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren befindlichen, dringend benötigten Anbau an der nördlichen Seite der Aula wird die städtebauliche Einordnung der weiteren Schulergänzungsbauten über einen Planungswettbewerb untersucht und höchstwahrscheinlich auch bestimmt. Den Ergebnissen des Planungswettbewerbs will die Gemeinde keinesfalls mit zu sehr einengenden Festsetzungen vorgreifen.

Die Änderungsplanung dient der Bedarfsdeckung an Investitionen zur Verwirklichung dringend benötigter Infrastrukturvorhaben.

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wustermark hat in ihrer Sitzung am 08.04.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" bestehend beschlossen. Dieses Planänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (Bebauungsplan der Innenentwicklung), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB¹² durchgeführt werden.

Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 08.04.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom März 2014, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung ohne Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sollen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und von den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt werden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am 03.07.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass das Änderungsverfahren nach § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2014 bis zum 15.08.2014 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur (Zimmer 226) und im Auslegungsraum (Zimmer 221) in der Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark öffentlich ausgelegt.

¹² § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren"

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.07.2014 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie sechs Nachbargemeinden mit einer Frist bis zum 05.08.2104 zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom März 2014 aufgefordert.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Teil B: Textliche Festsetzung

Der Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", festgesetzt durch Satzung in der Fassung vom 04 / 2005 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12 Nr. 2 vom 20.05.2005) wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" - 1. Änderung wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B Die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 6 bleibt bestehen:
6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- C Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 15 werden gestrichen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird durch eine zeichnerische Festsetzung ersetzt.
- D Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 21 werden neu gefasst:
9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer und Treppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
21. Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

DENKMALSCHUTZ

Das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Baudenkmal "Schule mit Wandgestaltung, Hamburger Straße 8 in 14641 Wustermark" ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen und unterliegt den denkmalrechtlichen Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Hinweise ohne Normencharakter

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 des Satzungsbeschlusses 08.11.2011 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 09.12.2011) zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus dessen Sicht ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen."

PLANUNGSWETTBEWERB

Zur Findung der städtebaulichen Einordnung und der architektonischen Ausdrucksweise des Schulerweiterungsbaus sieht die Gemeinde Wustermark die Auslobung eines Planungswettbewerbs (Architektenwettbewerb) vor. Hierzu werden Anregungen und Hinweise gegeben:

- P 1 Der Bund hat zum 01.03.2013 die novellierte **Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW)** in Kraft gesetzt und damit die seit 2009 geltenden Regelungen abgelöst. Gegenüber der bisherigen Richtlinie sind einige Anpassungen mit dem Ziel einer größeren Praxistauglichkeit des Instruments Planungswettbewerb erfolgt. So wird der offene Wettbewerb gestärkt und eine stärkere Bindungswirkung der Auslober an das Wettbewerbsergebnis, im Hinblick auf die Berücksichtigung des Siegerentwurfs angestrebt.

Eine wichtige Rolle bei der Ausgestaltung von Wettbewerbsverfahren kommt weiterhin der Architektenkammer und der Ingenieurkammer zu. Sie beraten die Auslober und können in begründeten Sonderfällen Abweichungen vom RPW-Text zu lassen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) erwartet von den Neuregelungen der RPW eine weitere Steigerung der Zahl der Planungswettbewerbe im Land Brandenburg. Die Richtlinie wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht.

P 2 Der in der Liste der Baudenkmale des Landes Brandenburg als "Schule mit Wandgestaltung" eingetragene, repräsentative, schlossartige Schulbau der heutigen Grundschule "Otto-Lilienthal" wurden noch Prinzipien der DDR-Architektur der frühen 1950er Jahre umgesetzt (Bauen entsprechend "nationaler Traditionen", vgl. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Beurteilung des Denkmals vom 23.03.2009). Eine strenge, symmetrische Konfiguration der Teilgebäude ist an dieser Schule prägend.

Bei Neubebauungen auf dem Schulgrundstück ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schulgebäudes zu vermeiden, insbesondere eine Verunklärung des noch weitgehend erlebbaren und klaren architektonisch-städtebaulichen Konzepts des historischen Schulbaus durch Neubebauungen am oder im Umfeld des Baukörpers.

Die Neubebauungen am Denkmal oder in seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. Die frühzeitige Abstimmung von neuen Bauvorhaben wird ausdrücklich empfohlen. Deshalb sollte die Auslobung des Planungswettbewerbes folgende städtebauliche und denkmalpflegerische Belange berücksichtigen:

P 2.1 Der Vorplatzbereich auf der Seite des Haupteinganges des Schulgebäudes bis etwa zur Grenze zwischen den Flurstücken 613 und 614 ist von Bebauung frei zu halten.

P 2.2 Möglich ist eine Schulbauerweiterung auf dem bisher als Frei- und Grünflächen genutztes Flurstück 613. Neue Baukörper hier sollten eine moderne Architektursprache aufweisen und den städtebaulichen Kontext, der wesentlich durch den Schulbau geprägt ist, beachten. Sie sollten sich aber weder in Konkurrenz zum Denkmal setzen, noch sich ihm "historisierend" angleichen.

P 2.3 Geprüft werden können nordwestlich des Schulgebäudes ein oder zwei kleinere, untergeordnete Baukörper, die jedoch in einem deutlichen Abstand zum Denkmal angeordnet werden müssen.

P 3 Die Anordnung von Baukörpern sollte eine schallschützende Wirkung gegenüber den östlich angrenzenden, im Ursprungsbebauungsplan W 8 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erreichen.

P 4 Als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch entsprechende Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen herzustellen. Dafür sollte in die Auslobung des Planungswettbewerbes der Entwurf einer Freiflächenkonzeption durch die Einbindung eines Landschaftsplaners aufgenommen werden. Diese Konzeption soll auch den erhaltenswerten Baumbestand würdigen, in dem die Eingriffe auf ein Minimum beschränkt werden.