

# GEMEINDE WUSTERMARK

---

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8  
"Neue Bahnhofstraße"

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG  
01. September 2021

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung Wustermark vom 19.10.2021

ausgefertigt am 1.11.2021.....

  
.....  
Bürgermeister

---

Erstellung des Bebauungsplanes  
und des städtebaulichen Konzepts

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekt Potsdam

[www.pfrogner-stadtplaner.de](http://www.pfrogner-stadtplaner.de)

Prüfung der Umweltbelange /  
Prüfung der artenschutzrechtlichen  
Voraussetzungen für eine Zulassung  
des Vorhabens

**BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN**  
Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue

## INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....	6
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	15
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung .....	15
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung .....	18
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0... ..	19
3.5	Flächennutzungsplan .....	21
3.6	Gemeindeentwicklungskonzept 2020 - März 2006.....	22
3.7	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie - April 2020 .....	22
3.8	Verkehrsentwicklungsplan Modul 1 - Juni 2019 .....	22
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>23</b>
4.1	Entwicklung des städtebaulichen Konzepts .....	23
4.2	Wesentlicher Planinhalt .....	27
4.3	Begründung der Festsetzungen .....	28
TEIL II	UMWELTBERICHT .....	<b>49</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	49
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	51
1.b.1	Fachgesetze .....	51
1.b.2	Fachplanungen.....	59
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	61
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>62</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	62
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	63
2.a.1.1	Biotoptypen.....	64
2.a.1.2	Flora .....	69
2.a.1.3	Gehölze .....	71
2.a.1.4	Fauna .....	72
2.a.1.4.1	Brutvögel .....	73
2.a.1.4.2	Rast- und Zugvögel .....	77
2.a.1.4.3	Säugetiere .....	77
2.a.1.4.4	Fledermäuse.....	78
2.a.1.4.5	Amphibien / Reptilien.....	78
2.a.1.4.6	Insekten .....	78
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	79
2.a.3	Schutzgut Boden .....	80
2.a.4	Schutzgut Wasser .....	82

2.a.5	Schutzgut Klima / Luft .....	83
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	83
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	84
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	86
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	87
2.a.10	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	87
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	89
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	89
2.b.1.1	Biotoptypen .....	90
2.b.1.2	Flora .....	91
2.b.1.3	Gehölze.....	92
2.b.1.4	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens .....	95
2.b.2	Schutzgut Fläche .....	105
2.b.3	Schutzgut Boden.....	108
2.b.4	Schutzgut Wasser .....	110
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft .....	112
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	113
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	114
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	116
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	126
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB).....	127
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	148
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	148
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	148
2.b.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes...	149
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen .....	150
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans .....	152
2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB .....	153
3	Zusätzliche Angaben.....	153
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren .	153
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	153
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	154
3.d	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	155
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	156
1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....</b>	<b>156</b>
2	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>156</b>

<b>3</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>162</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>163</b>
<b>5.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>167</b>
5.1	Verfahrenskosten .....	167
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	167
5.3	Grunderwerb.....	167
5.4	Planungsschaden.....	167
<b>6</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>167</b>
TEIL IV	VERFAHREN.....	<b>168</b>
<b>1</b>	<b>Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung .....</b>	<b>168</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	168
1.2	Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB.....	168
1.3	Ergebnisse der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Planänderung..	169
1.4	Ergebnisse der 1. Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	170
1.5	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Planänderung..	178
1.6	Ergebnisse der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	179
1.7	Beratung und Beschlussfassung über den Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH zu planexternen Kompensationsmaßnahmen.....	182
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....	<b>183</b>
<b>1</b>	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....</b>	<b>183</b>
<b>2.</b>	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>183</b>
<b>2.1</b>	<b>Abwägung städtebaulicher Belange.....</b>	<b>183</b>
<b>2.2</b>	<b>Abwägung der Umweltbelange .....</b>	<b>183</b>
<b>2.3</b>	<b>Abwägung der sozialen Belange .....</b>	<b>184</b>
<b>2.4</b>	<b>Abwägung ökonomischer Belange.....</b>	<b>184</b>
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN .....	<b>185</b>
BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....		<b>186</b>

BESTANDSPLAN MIT FAUNA (inkl. Biotoptypenkartierung) in der Fassung Oktober 2019

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "NEUE BAHNHOFSTRASSE" - 2. ÄNDERUNG  
MIT STÄDTEBAULICHEM KONZEPT  
KONZEPT-VARIANTE 4.3 (alternativ) + Flächenaufteilung in der Fassung vom 01.09.2021  
(auf der Begründung liegend)

Dieser städtebauliche Konzeptplan hat informellen Charakter. Ihm ist der Bebauungsplan hinterlegt. Die eine Ausführungsoption darstellende städtebauliche Konzeption begründet insbesondere die planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

## TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Erweiterungsbau der Grundschule "Otto Lilienthal" mit Hort und Sporthalle ist auf der Fläche errichtet worden, die bisher als Bolzplatz genutzt worden ist. Somit ist der Bolzplatz umzuverlegen, damit diese Nutzung weiterhin im Ortsteil Wustermark sichergestellt werden kann. Der neue Standort für den Bolzplatz sollte sich in der Nähe der Grundschule befinden, da diese Fläche auch von der Schule für ihre Sportfeste beziehungsweise im regulären Unterrichtsbetrieb genutzt wird.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist zwischen der Hamburger Straße und der Neuen Bahnhofstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Turnhalle" festgesetzt. Der Bolzplatz ist planungsrechtlich auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" zulässig.

Inwiefern hier auch die Errichtung eines Festplatzes für temporäre Veranstaltungen möglich ist, soll städtebaulich und immissionsschutzrechtlich geprüft werden.

Die gemeindliche Fläche zwischen Hamburger Straße und der Neuen Bahnhofstraße ist nicht mehr an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet und liegt daher ackerbaulich brach. Die Gemeinde Wustermark hat den Pachtvertrag zum 01.10.2017 gekündigt, um den Bolzplatz auf diese Fläche zu verlagern. Seitdem steht diese gemeindliche Fläche nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung.

**Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit dieser städtebaulichen Entwicklungsabsichten erfordert die erneute, hiermit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße".**

Die bisherige Planungsgeschichte der Aufstellung und Änderungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" und seiner Änderung stellt sich wie folgt dar.

21. Mai 2005 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"  
Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12, Nr. 2, 20.05.2005

24. Oktober 2014 Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB  
Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 21, Nr. 4, 23.10.2014

Die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommene 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der südlich vor der Gemeinbedarfsfläche "Schule" liegenden öffentlichen Grünflächen in eine der Schulnutzung dienende Fläche für den Gemeinbedarf.

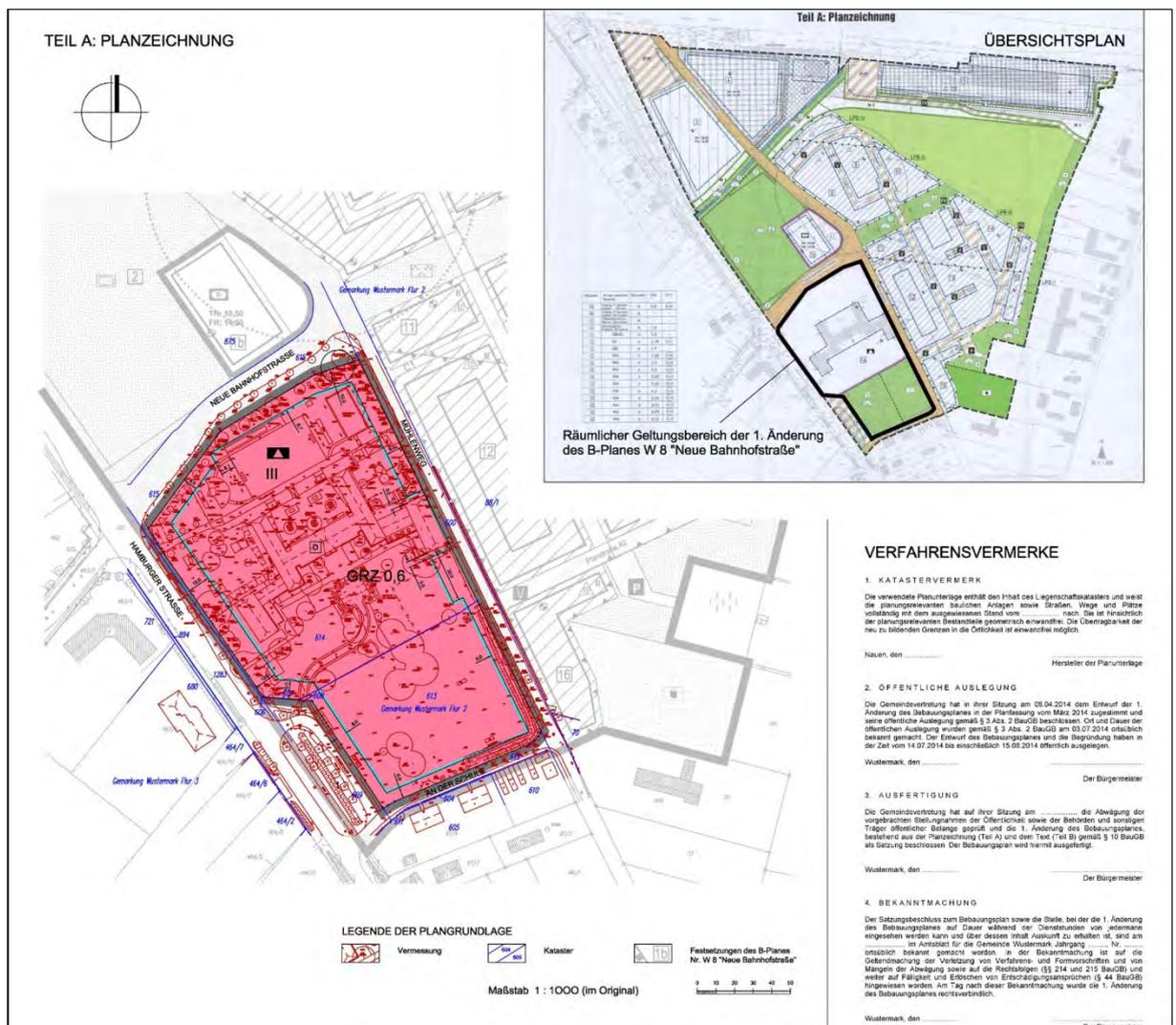


Abb. 01 Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", 1. Änderung, Teil A: Planzeichnung

27. Juni 2017 Beschluss über den neuen Standort an der Neuen Bahnhofstraße für den durch den Schulerweiterungsbau umzuverlegenden Bolzplatz in Verbindung mit der Anlage eines Festplatzes.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" ist zwischen der Hamburger Straße und der Neuen Bahnhofstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und eine Fläche für eine Turnhalle festgesetzt. Der Bolzplatz wäre planungsrechtlich zulässig. Inwiefern hier auch die Errichtung eines Festplatzes für temporäre Veranstaltungen möglich ist, soll geprüft werden.

24. Oktober 2017 Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (B-137/2017), Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

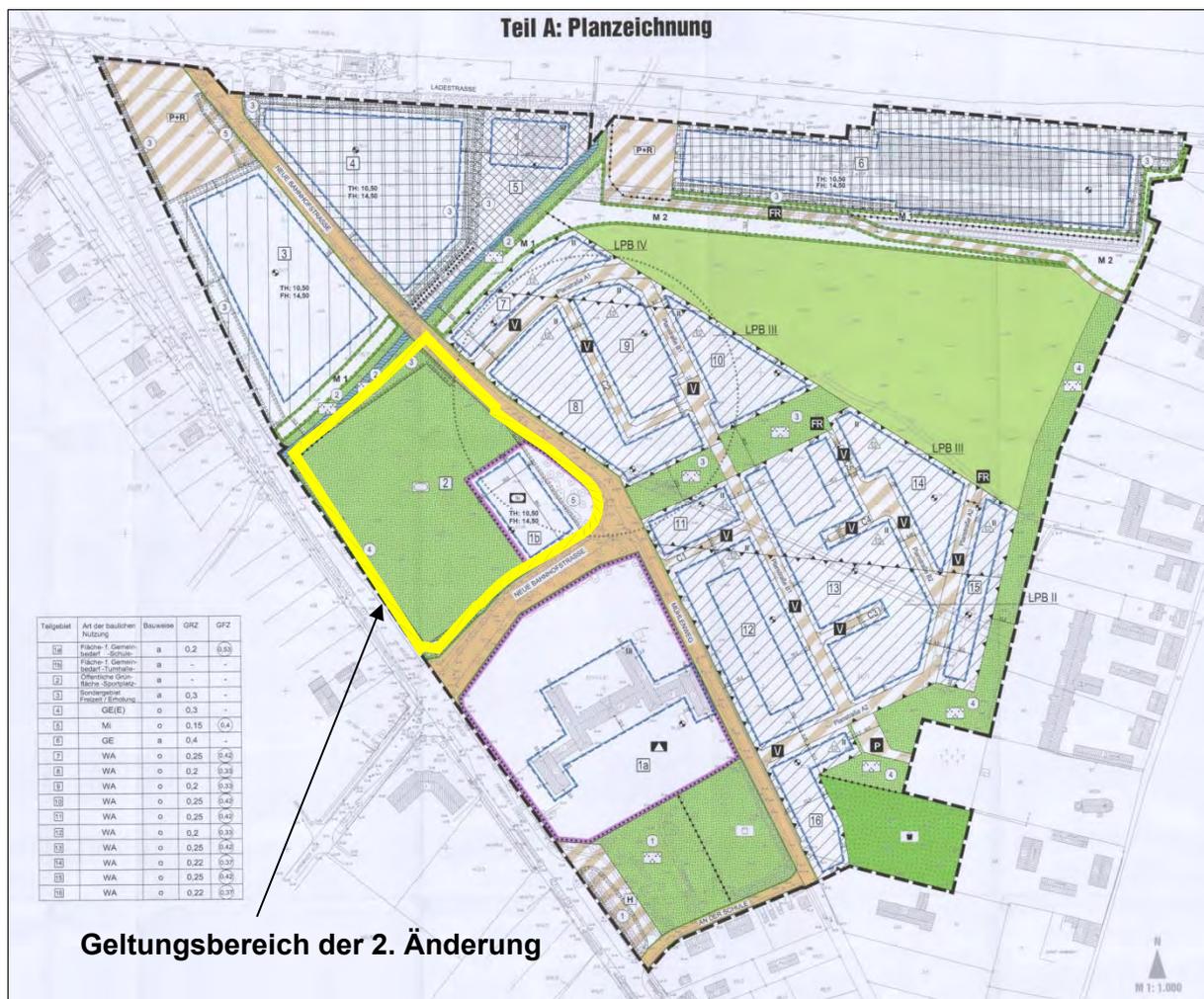


Abb. 02 Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" Teil A: Planzeichnung mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (gelbe Umrandung)

01. November 2017 Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Information gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, wo und wann der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben ist, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern zu können.

08. Mai 2018 Entscheidung über die Auswahl einer Variante zur Gestaltung der Festwiese/des Bolzplatzes im Bereich Neue Bahnhofstraße/Mühlenweg im OT Wustermark, Beschlussvorlage: B-050/2018

Auf der Grundlage des Beschlusses B-012/2018 vom 07.03.2018 und auf der Grundlage von landschaftsplanerischen Gestaltungsvorschlägen beschließt die Gemeindevertretung die Variante 3, mit Planungsstand vom März 2018, mit einem Bolzplatzmaß von 45 m x 90 m ohne asphaltierte Laufbahn in den Jahren 2018 und 2019 baulich umzusetzen.

- 19.09.2019 3./VII Sitzung des Ortsbeirates Wustermark der Gemeinde Wustermark mit Diskussion zur Ausbildung des Bolzplatzes und der Festwiese Wustermark (Schleichweg, Halbpipeline bzw. kleines Skatergelände), Votum zur weiteren Bearbeitung der konzeptionellen Variante 4 mit der diagonal fußläufigen Querungsmöglichkeit des Plangebietes
- 24.10.2017 Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erneut, zum zweiten Mal zu ändern.
- Januar 2021 Die unter Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 unterbreiteten Hinweise des Bauordnungsamtes mit dem SG: 63.2 Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung des Landkreises (LK) Havelland zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind geprüft worden. Das Verfahren der 2. Änderung des B-Plans W 8 wird auf das Normalverfahren mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz umgestellt.

Die vom 12. Oktober 2020 bis einschließlich 04. Dezember 2020 erfolgte Offenlage mit dem Entwurf 2. Änderung des B-Plans W 8 idF vom 15.07.2020 wird in Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des LK Havelland als erste Beteiligungsphase gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

## Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verfolgt die Konkretisierung der für sportliche Nutzungen festgesetzten Grün- und Gemeinbedarfsflächen. Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese gegenüber der Grundschule "Otto Lilienthal" an der Neuen Bahnhofstraße geschaffen werden.

Das Spielfeld des Bolzplatzes war mit Aufnahme der Planungen in einer Größe von 30 x 50 m geplant. Es wird jedoch im Zuge der weiteren Planung nochmals auf seine optimale Größe überprüft und soll mit einem Ballfangzaun umgeben sein.

Zusätzlich sollen für die geplanten Nutzungen Bolzplatz und Festwiese Stellplätze gemäß den Regelungen der 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Februar 2019 angelegt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Neue Bahnhofstraße" müssen hinsichtlich der Art der Bodennutzung umfassend geändert werden. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den Schutzansprüchen der an den räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung angrenzenden bestehenden und festgesetzten Wohnnutzungen ist zu prüfen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen.

Wenn es erforderlich sein wird, ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" umfasst zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses zu ca. 3/5 das Flurstück 675 sowie in einem vorhandenen Zufahrtsbereich der Neuen Bahnhofstraße eine kleine Fläche des Flurstückes 600, beide in der Flur 2 der Gemarkung Wustermark.

Im Zuge der Planänderung sind das Flurstück 675 vollständig - somit bis an den Wismathengraben herangezogen - und das schmale, an der Hamburger Straße gelegene Flurstück 674 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung einbezogen worden. Die teilweise Einbeziehung des Straßenflurstücks 600 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark in den räumlichen Geltungsbereich wurde zurückgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" hat eine Fläche von ca. 2 ha und wird begrenzt

- im Norden vom Wismathengraben und der ihn begleitenden, festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",
- im Osten und Süden von den Verkehrsanlagen der Neuen Bahnhofstraße und
- im Westen von der Flurstücksbegrenzung der Hamburger Straße, der Landesstraße (L) 204.

### **Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung liegenden Flurstücke 674 und 675 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

### **Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

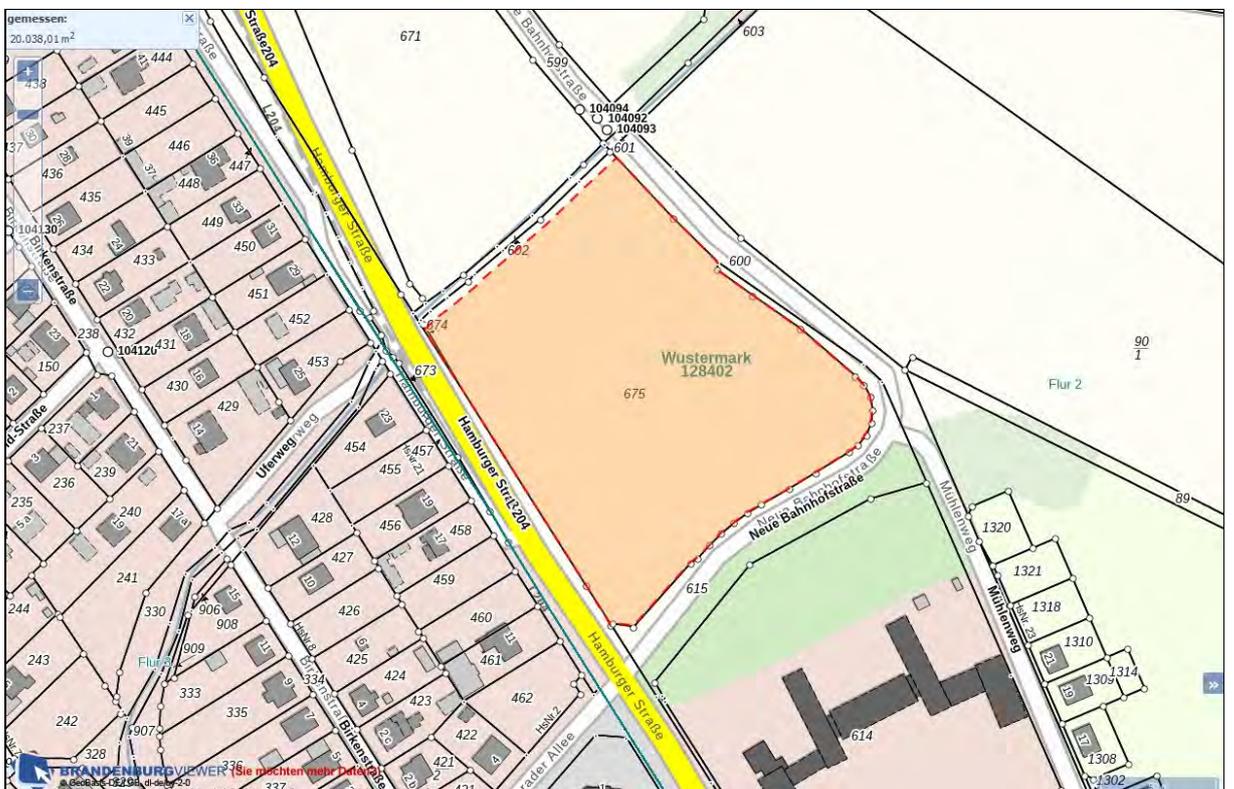
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist unbebaut und liegt seit Kündigung des Pachtvertrages Ende 2017 in seinen wesentlichen Teilen ackerbaulich brach.

Im südöstlichen Plangebietsteil gegenüber der Straßeneinmündung des Mühlenweges in die Neue Bahnhofstraße ist innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Anpflanzfläche ein Versickerungs- und Verdunstungsbecken für Niederschlagswasser vom südlich gelegenen Erweiterungsbau der Grundschule Wustermark angelegt worden. Die dazugehörige bauordnungsrechtliche Genehmigung wurde am 11.01.2018 erteilt.

Südlich des Plangebietes und der Neuen Bahnhofstraße befindet sich der denkmalgeschützte Schulkomplex der Wustermarker Grundschule "Otto Lilienthal". Westlich liegt die Alte Siedlung Wustermark. Die nördlichen und östlichen, im Bebauungsplan festgesetzten Siedlungsentwicklungen sind bisher nicht vollzogen. Diese Flächen werden daher noch landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 03 und 04: Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 12.02.2020, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (rote Umgrenzung)



## **Straßenverkehrsflächen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 befinden sich keine Verkehrsflächen, jedoch wird dieser von öffentlichen Straßen tangiert; im Osten und Süden von der gemeindlichen Neuen Bahnhofstraße und im Westen von der Hamburger Straße, der Landesstraße (L) 204.

## **Entwässerungsgraben**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante der vom Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen" unterhaltene Graben 01/13 (Wismathengraben), ein Gewässer II. Ordnung. Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Planänderung nichts geändert.

## **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist derzeit nicht an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen. Gegenwärtig besteht für das Plangebiet keine Inanspruchnahmemöglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung.

In der Hoppenrader Allee befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN200 und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN80. Ferner ist der angrenzende Knotenpunkt von der Hoppenrader Allee 1 mit einer Trinkwasserleitung DN150 ausgebaut.

## **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 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von maximal 2 Stunden an diesen Hydranten ausgewiesen.

## **Elektroenergieversorgung**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist an das Mittel- und Niederspannung-Elektroenergienetz der E.ON edis AG, Regionalbereich West Brandenburg angeschlossen. Bei den im Plangebiet befindlichen Anlagen der E.DIS Netz GmbH handelt es sich um eine Mittelspannungsstromleitung im Fußwegbereich des Straßenknotens der Landesstraße (L) 204 mit der Neuen Bahnhofstraße.

Anlagen wie z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen der 50Hertz Transmission GmbH befinden sich nicht im Plangebiet. Es sind auch keine in der nächsten Zeit geplant.

## Gasversorgung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird von einer unterirdischen Gas-Hauptversorgungsleitung der für die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH handelnden NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG berührt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung verläuft in der westlichen Seite der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße vom Straßenknoten mit der Neuen Bahnhofstraße bis in Höhe der Mitte des Flurstückes 460, Flur 3 ein in Betrieb befindlicher Leitungsabschnitt mit > 4 bar.

Der 4 m breite Schutzstreifen liegt innerhalb der Straßenverkehrsflächen, wo im Grundsatz keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Die Straßenbaulastträgerschaft liegt beim Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen. Das Grundstück der unterirdischen Hauptversorgungsleitung kann aufgrund seiner Lage in der Straßenverkehrsanlage zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verlaufen

- in der westlichen Seite der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße vom Straßenknoten mit der Neuen Bahnhofstraße bis in Höhe des Flurstückes 461, Flur 3 (Grundstück Hamburger Straße Nr. 11)
- in der westlichen und der südlichen Seite der Neuen Bahnhofstraße

jeweils ein in Betrieb befindlicher Leitungsabschnitt mit 0,1 bis 1 bar. Diese beiden Leitungsabschnitte sind von der 2. Planänderung nicht betroffen.

Nach Auskunft der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH gibt es im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber:

- Erdgasspeicher Peissen GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- ONTRAS Gastransport GmbH,
- VNG Gasspeicher GmbH.

Die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG hat mitgeteilt, dass die GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im Plangebiet befinden sich keine von der GDMcom verwalteten Anlagen der GasLINE, ggf. muss aber mit Anlagen der GasLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH - Telekommunikationslinien**

Unterhalb der östlichen Fahrbahnseite der Landesstraße (L) 204, somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verläuft ein nicht im Betrieb befindliches vorhandenes Erdkabel der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Im Bereich des Knotenpunktes der Landesstraße mit der Hoppenrader Allee bzw. Neuen Bahnhofstraße quert eine Kabelrohrtrasse der Deutsche Telekom Technik GmbH mit mindestens einem Rohr die Landesstraße und verläuft in einem Abstand zur Fahrbahnkante in südlicher Richtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" weiter und hier innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 01. Juli 2019 in Kraft (GVBl. II, Nr. 35).

Mit dem Landesentwicklungsplan erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen. Der Landesentwicklungsplan LEP HR trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird. Die Regelungen / Instrumente des LEP HR sind:

- Ziele der Raumordnung (beachtenspflichtig und in der Abwägung nicht mehr zugänglich)
- Grundsätze der Raumordnung (berücksichtigungspflichtig - als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen)

#### **3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung**

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009)<sup>1</sup> und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen den hochstufigen Raumordnungsplänen und den Regionalplänen verdrängen Ziele und Grundsätze des höherrangigen Planes entgegenstehende Ziele und Grundsätze in Regionalplänen, soweit diese noch nicht an einen inzwischen geänderten oder später erlassenen landesweiten Raumordnungsplan angepasst sind.

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung** Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR).

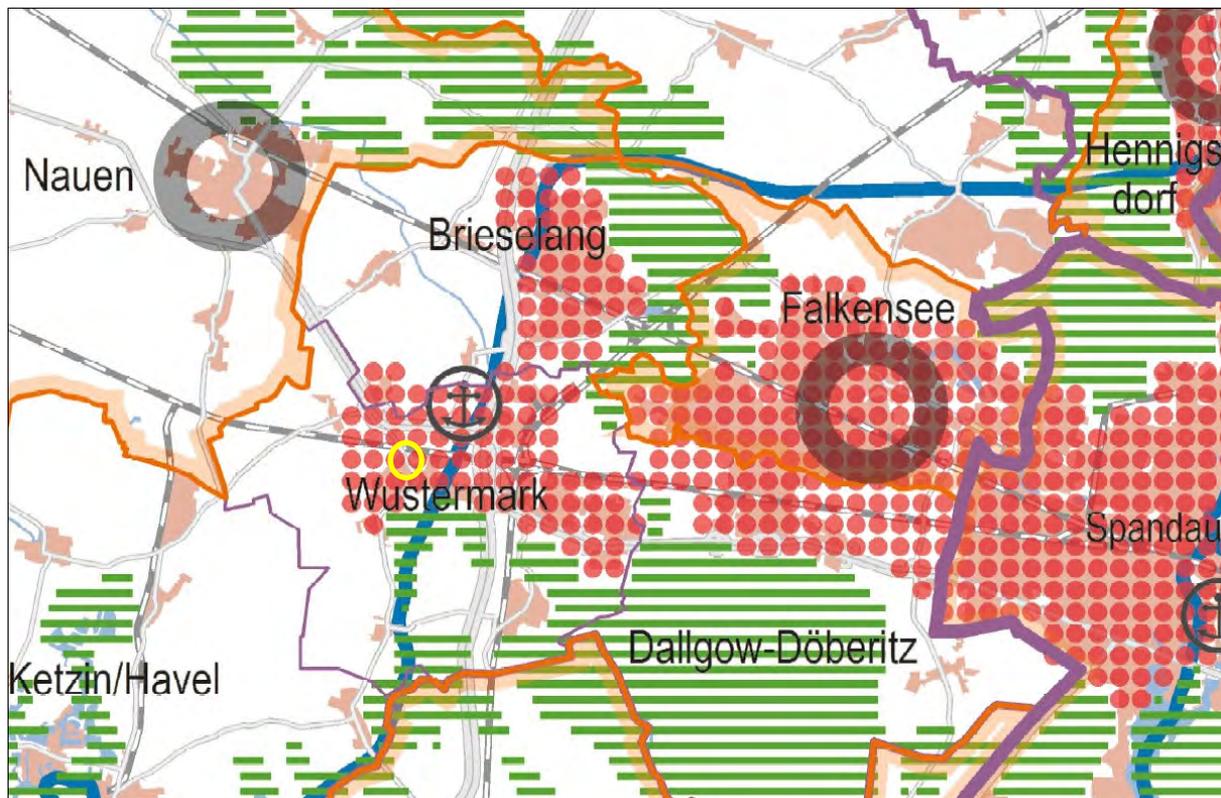


Abb. 05 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des Plangebietes (gelbe Umrandung)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit ihrer Stellungnahme vom 08.04.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## Ziele der Raumordnung

- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR 1: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

## Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 <sup>2</sup>: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 <sup>3</sup>: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR <sup>4</sup>: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR <sup>5</sup>: Freiraumentwicklung

---

### 1 **LEP HR, Ziel (Z) 5.6 Abs. 1**

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

### 2 **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

### 3 **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3**

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

### 4 **LEP HR, Grundsatz (G) 5.1**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

### 5 **LEP HR, Grundsatz (G) 6.1**

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

### **3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung**

#### Ziel der Raumordnung 5.6 LEP HR

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" liegt im Gestaltungsraum Siedlung, der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von sozialen und sportlichen Folgeeinrichtungen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sichergestellt.

#### Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Die Gemeinde Wustermark hat Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.
- zu (2) Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Sie dient der Innenentwicklung im Ortsteil Wustermark. Die städtebauliche Planung folgt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich. Es wird eine bereits überplante, jedoch bisher nicht realisierte Fläche von sozialen und sportlichen Folgeeinrichtungen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung aktiviert.
- zu (3) Die 2. Änderung des Bebauungsplans schließt unmittelbar an eine innerörtliche Haupteinfahrtsstraße an. Diese ist verknüpft mit dem nahegelegenen Bahnhof Wustermark des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg.

#### Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007

- zu (2) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird kein großräumig unzerschnittener Freiraum in Anspruch genommen; auch wird ein solcher nicht zerschnitten.

#### Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 5.1 LEP HR

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert. Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, werden berücksichtigt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur eine Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Wustermark.

#### Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 6.1 LEP HR

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Inanspruchnahme großräumig unzerschnittenen Freiraums.

### 3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11) Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. Mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

**Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.**

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Der aufzustellende Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Somit soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die künftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27.06.2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht.

Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. Das geänderte Planungskonzept kann auf der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft mit der nachfolgenden URL abgerufen werden:

[https://www.havelland-flaeming.de/media/files/Planungskonzept\\_Windenergienutzung\\_August2020-01.pdf](https://www.havelland-flaeming.de/media/files/Planungskonzept_Windenergienutzung_August2020-01.pdf)

### **Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"**

**Anlass** Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit ihrer Stellungnahme vom 25.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark stellt für die Änderungsinhalte des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" sowie eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Sportplatz" dar.

Die Flächenkonfiguration der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" weicht von den Darstellungen des FNP geringfügig ab. Allerdings kann die 2. Planänderung noch aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Abgesehen von geringfügig anderen Flächenzuschnitten werden in der 2. Planänderung sowohl Grünflächen, als auch eine Gemeinbedarfsfläche sowie ein Sportplatz festgesetzt; lediglich die im FNP enthaltene Zweckbestimmung "Sporthalle" wird nicht umgesetzt.

Auch aufgrund der textlichen Darstellung Nr. 1<sup>6</sup> des FNP ist eine Änderung oder Ergänzung des FNP im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nicht erforderlich.

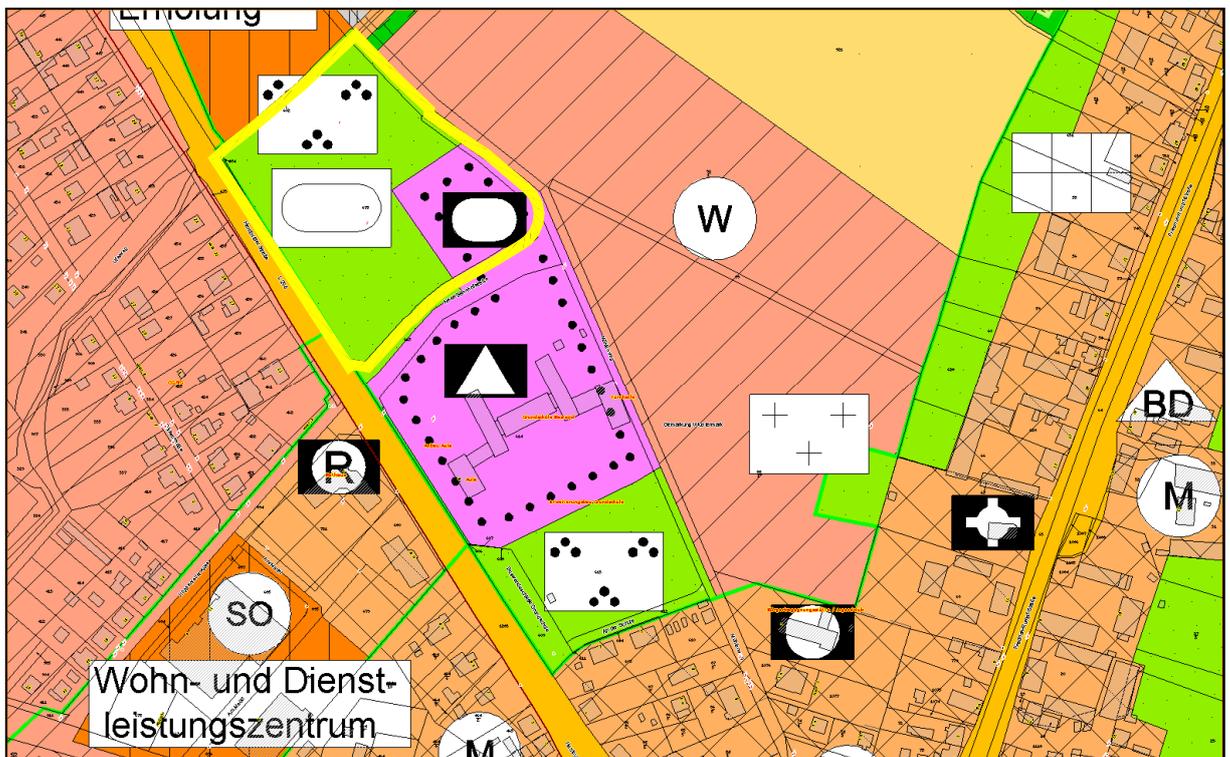


Abb. 06 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (gelbe Umgrenzung)

<sup>6</sup> Textliche Darstellung Nr. 1 des FNP Wustermark

Aus den Bauflächen können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. **Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.**

### **3.6 Gemeindeentwicklungskonzept 2020 - März 2006**

Das Gemeindeentwicklungskonzept sieht in der Gemeinde Wustermark ein erhebliches Entwicklungspotenzial im Bereich Freizeit und Tourismus. Bezogen auf die einzelnen Ortsteile ist es allerdings unterschiedlich ausgeprägt.

Grundprinzip des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die Vernetzung aller vorhandenen und geplanten Freizeit- und Tourismusangebote innerhalb der Gemeinde. Im Vordergrund steht dabei die Vernetzung durch Fuß- und Radwege sowie die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

### **3.7 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie - April 2020**

Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie analysiert auch die Wohnfolgeeinrichtungen. Mit einer wachsenden Bevölkerung und der Entwicklung neuer Wohnstandorte gehen auch wachsende Bedarfe an Sport-, Spiel- und Grünanlagen einher. Der bedarfsgerechte Erhalt und ein zielgruppenorientierter Ausbau der sozialen Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen sind für die Attraktivität der Gemeinde Wustermark als Wohnstandort maßgeblich.

Ein Grundsatz der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ist die stetige Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität. Zuzug und Entwicklung der Einwohnerzahl und -struktur sollen mit Blick auf die Anpassungserfordernisse der sozialen, kulturellen, freizeitbezogenen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der Freiraumversorgung beobachtet und begleitet werden. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation einzuleiten, auch mit Blick auf genügend Freizeiteinrichtungen und Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Senioren sowie eine Attraktivitätssteigerung aller Ortskerne.

### **3.8 Verkehrsentwicklungsplan Modul 1 - Juni 2019**

Der Verkehrsentwicklungsplan legt für den Fußverkehr fest, dass große Anteile des Verkehrs in der Nahbereichsdistanz zu Fuß zurückgelegt werden. Die Rahmenbedingungen für den Fußverkehr werden in der Gemeinde Wustermark als ungünstig eingeschätzt, so beispielsweise auch durch die teils periphere Lage der Bahnhöfe abseits der Bebauung.

Aufgrund der ebenen Topographie und der vergleichsweise größeren Standardentfernungen wird in Wustermark das Rad im Alltagsverkehr insbesondere als Zubringer zur Bahn und für den Schulweg genutzt. Analog dem Fußgängerverkehr entspricht die bestehende Radinfrastruktur nicht den aktuellen Ausbau- und Attraktivitätsstandards. Signifikante Entwicklungspotenziale bestehen u. a. bei der Entwicklung eines nachhaltigen Wegekonzeptes, der Erhöhung der Attraktivität durch direkte Wegebeziehungen und der Anbindung von Wustermark an die Regionalbahn Spandau - Nauen.

In den Handlungsoptionen für den Radverkehr wird auch auf eine bessere Anbindung an das Schienennetz bzw. die Verknüpfung mit dem ÖPNV verwiesen. Langfristige soll die Planung und Umsetzung eines regional abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes vorangetrieben werden. Dabei ist das bestehende Netz zu optimieren, auch durch barrierefreie Querungen oder direktere Führungen.

## 4 Planung

### 4.1 Entwicklung des städtebaulichen Konzepts

Der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" lag zum Zeitpunkt des Planungsbeginns eine von der Gemeindevertretung am 08.05.2018 getroffene Entscheidung über die Auswahl einer Variante zur Gestaltung der Festwiese / des Bolzplatzes im Bereich Neue Bahnhofstraße / Mühlenweg im OT Wustermark (B-050 / 2018) zu Grunde. Danach soll der Gestaltungsvorschlag der Variante 3 des Büros "Landschaftsarchitektur freianlage.de" baulich umgesetzt werden.



Abb. 07  
Festwiese / Sportplatz Wustermark  
Gestaltungsvorschlag Variante 3 des Büros "Landschaftsarchitektur freianlagen.de"  
Planungsstand vom März 2018

Im Zuge der Planänderung wurden städtebauliche Belange vertiefend betrachtet. Vorhandene Wegebeziehungen von Fußgängern zwischen dem Bahnhof Wustermark und der Ortsmitte wurden als ein zu berücksichtigendes Bedürfnis erkannt und konzeptionell untersucht.

Die beiden folgenden Entwürfe zur 2. Änderung des B-Planes Nr. W 8 mit Variante 3 vom 19.09.2019 und Variante 4 vom 22.08.2019 und konzeptioneller Darstellung der Flächennutzungen wurden dem Ortsbeirat Wustermark am 19.09.2019 vorgestellt und diskutiert. Dieser entschloss sich, die Variante 4 mit der Fußgänger und Radfahrer begünstigenden Querung des Plangebietes zur städtebaulichen Grundlage des 2. Änderungsplanung zu machen.



Abb. 08 Entwurfsvariante 3 der 2. Änderung des B-Plans W 8 vom 19.09.2019



Abb. 09 Entwurfsvariante 4 der 2. Änderung des B-Plans W 8 vom 22.08.2019

Zusätzlich zu den die 2. Änderungsplanung begründenden Nutzungen Festwiese und Bolzplatz waren weitere ermittelte Bedarfe der Sport- und Freizeitnutzung unterzubringen. Dies betrifft Flächen für den Streetball, eine Skateranlage, einen Bewegungsparcours und für Boccia / Boule.

Die nach der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Februar 2019 erforderlichen Stellplätze, auch die für Menschen für Behinderungen, sind mit Zu- und Abfahrten in der Fortschreibung der städtebaulichen Planung konzeptionell immer nachzuweisen.

Nach der Bestimmung der nutzungsbedingten Flächenaufteilung erfolgte die immissionschutzrechtliche Bewertung. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm wurde von der Unterbringung der Skateranlage im räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung Abstand genommen. Die detaillierte städtebauliche Planung wurde an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ausgerichtet.

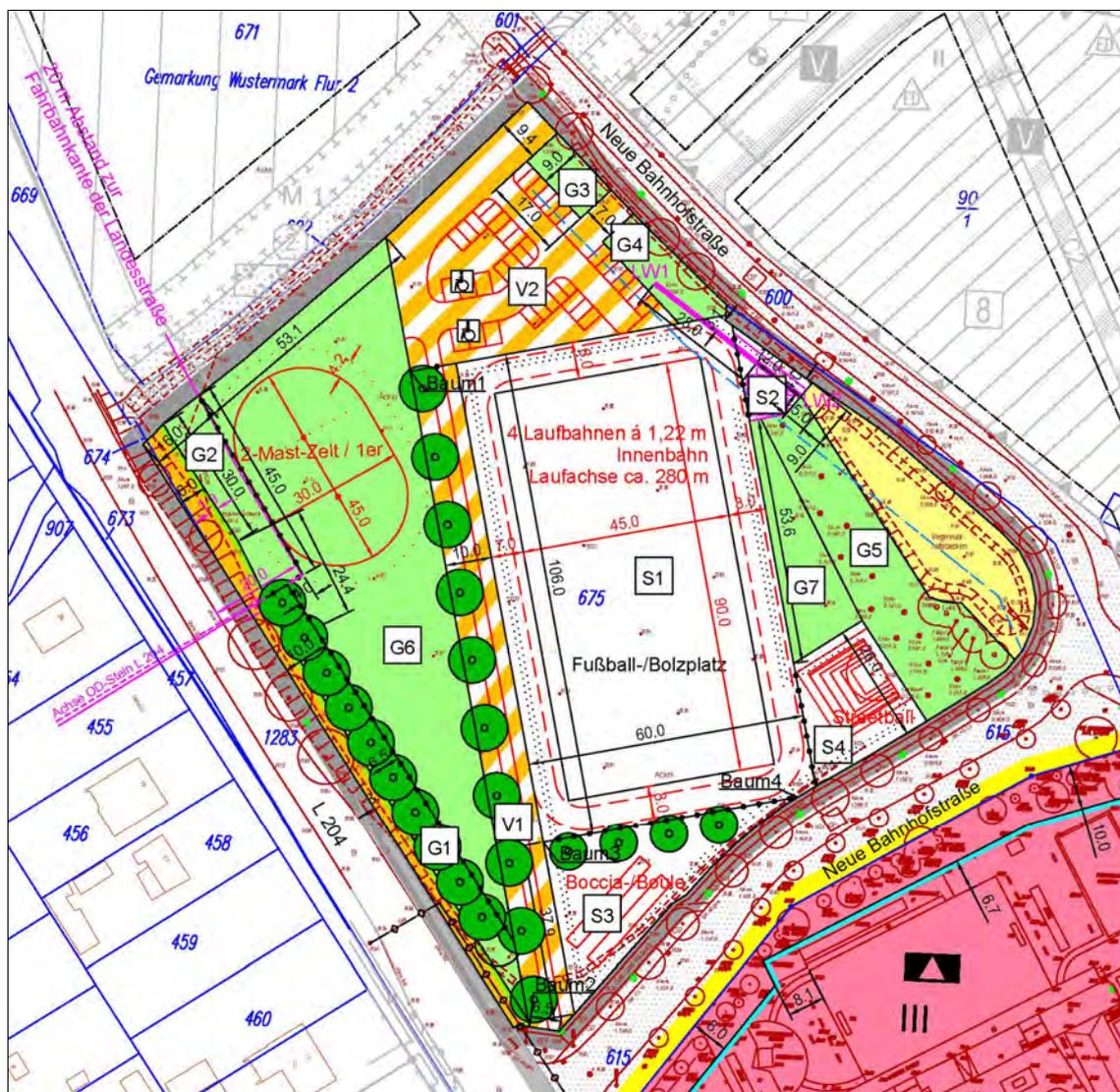


Abb. 10 Entwurfsvariante der 2. Änderung des B-Plans W 8 vom 08.06.2020 mit konzeptioneller Darstellung der Flächennutzungen

nachfolgende Abb. 11

Nutzungsübersicht der Gemeinde (Fachbereich Standortförderung und Infrastruktur) vom 30.01.2020 zur 2. Änderung des B-Plans W 8

Bebauungsplan W 8 Wustermark 2. Änderung   Nutzungsübersicht								
Kategorisierung Veranstaltungsart								
	reguläre Veranstaltung Freizeit (keine Beschallung und maximal 100 Besucher pro Tag)							
	reguläre Veranstaltung Sport (keine Beschallung und maximal 100 Besucher pro Tag)							
	seltene Veranstaltung Freizeit (Beschallung und/oder mehr als 100 Besucher pro Tag)							
	seltene Veranstaltung Sport (Beschallung und/oder mehr als 100 Besucher pro Tag)							
Fläche	Veranstaltung							
	Ausrichter	Art	Häufigkeit (in Tagen pro Jahr)	Zeit	Beschallungsanlagen	Geschätzte Höchstbesucheranzahl		Sonstige Hinweise
						insgesamt pro Tag	gleichzeitig anwesend	
Festplatz	Private	Zirkus	3 (2 Vorstellungen täglich)	13:00 - 20:00 Uhr (Vorstellungszeiten: 14:00 - 16:00 Uhr	ja (mobil)	400	200	- max. 2 Vorstellungen pro Tag - 2 Fahrgeschäfte, 2 Schautellerwagen (Gastronomie, Spiel)
	Private	Rummel mit Fahrgeschäften	2	10:00 - 22:00 Uhr	ja (mobil)	500	100	- Fahrgeschäfte/ Attraktionen: 6 Fahrgeschäfte, 3 Schautellerwagen (Gastronomie, Spiel)
	Gemeinde	Ortsfeste mit musikalischer Begleitung	1	10:00 - 00:00 Uhr (Livemusik: 20:00 - 00:00 Uhr)	ja (mobil)	1000	500	- inklusive Livemusik (Art: Pop/ Rock)
	Grundschule Wustermark	Sommerfest	1 (Juni/ Juli)	10:00 - 13:00 Uhr	ja (mobil)	400	400	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Drachenfest	1	14:00 - 18:00 Uhr	nein	60	50	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Lichterfest	1	16:00 - 20:00 Uhr	ja (mobil)	500	450	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort) in Zusammenarbeit mit	externe Veranstaltungen für Kinder	1	09:00 - 12:00 Uhr + 13:00 - 17:00 Uhr	ja (mobil)	150	150	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Weihnachtsmarkt	1	14:00 - 18:00 Uhr	ja (mobil)	300	200	- Fahrgeschäfte/ Attraktionen: 1 Karussell, 1 Schautellerwagen, 3 Stände
	Freiwillige Feuerwehr Wustermark	Löschangriff (Training)	15 (Montag-Freitag)	19:00 - 21:00 Uhr	nein	15	15	- Wettkampfbahn: 95 x 20 m - keine Fahrzeuge - Pumpe: Tragkraftspritze TS8/8 - akustisches Startsignal: Starterklappe
Freiwillige Feuerwehr Wustermark	Löschangriff (Training)	15 (Samstag)	15:00 - 17:00 Uhr	nein	15	15	- Wettkampfbahn: 95 x 20 m - keine Fahrzeuge - Pumpe: Tragkraftspritze TS8/8 - akustisches Startsignal: Starterklappe	
Freiwillige Feuerwehr Wustermark	Löschangriff (Wettkampf)	1 (Samstag)	10:00 - 16:00 Uhr	ja (mobil)	200	150	- Wettkampfbahn: 95 x 20 m - keine Fahrzeuge - Pumpe: Tragkraftspritze TS8/8 - akustisches Startsignal: Starterklappe	
Bolzplatz	öffentliche Nutzung (Nutzungsordnung notwendig)		täglich	09:00 - 20:00 Uhr	nein	100	20	
	Sportverein	Vereinsport	täglich (Montag - Freitag)	16:00 - 20:00 Uhr	nein	40	20	
	Grundschule Wustermark	Schulsport	täglich (Montag-Freitag)	07:45 - 13:45 Uhr	nein	150	30	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Sportliche Nachmittage mit Eltern	2	14:00 - 17:00 Uhr	ja (mobil)	200	200	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Sportliche Angebote für Kitakinder im Kitaalltag	täglich	09:00 - 12:00 Uhr	nein	30	15	
Bouleanlage	öffentliche Nutzung (Nutzungsordnung notwendig)		täglich	09:00 - 20:00 Uhr	nein	60	20	
	Jugendklub/ Sonstige	Bouleturnier	2	10:00 - 18:00 Uhr	nein	80	50	
Boulderwand (= Lärmschutzwand)	öffentliche Nutzung (Nutzungsordnung notwendig)		täglich	09:00 - 20:00 Uhr	nein	80	10	
	Grundschule Wustermark	Schulsport	täglich (Montag-Freitag)	07:45 - 13:45 Uhr	nein	50	10	
Bewegungsparcours	öffentliche Nutzung (Nutzungsordnung notwendig)		täglich	09:00 - 20:00 Uhr	nein	100	20	
	Sportverein	Vereinsport	täglich (Montag - Freitag)	16:00 - 20:00 Uhr	nein	40	20	
	Grundschule Wustermark	Schulsport	täglich (Montag-Freitag)	07:45 - 13:45 Uhr	nein	100	20	
	Kita Spatzennest	Sportliche Angebote für Kitakinder im Kitaalltag	täglich	09:00 - 12:00 Uhr	nein	30	15	
Streetball	öffentliche Nutzung (Nutzungsordnung notwendig)		täglich	09:00 - 20:00 Uhr	nein	50	10	
Festplatz + Bolzplatz	Jugendklub/ Sportverein	Fußballturnier	2	10:00 - 18:00 Uhr	nein	100	60	
	Grundschule Wustermark	Sportfest	1 (Juni)	07:45 - 18:00 Uhr	ja (mobil)	500 (davon 450 Kinder, 50 Angehörige)	500 (davon 450 Kinder, 50 Angehörige)	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Sportfest	2	08:00 - 12:00 Uhr	ja (mobil)	150	80	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Arbeitsgemeinschaften	täglich (Montag-Freitag)	13:00 - 15:00 Uhr	nein	20	20	
	Kita Spatzennest (mit Schulhort)	Hortaktivitäten in Ferienzeiten	täglich (Montag-Freitag in Ferienzeiten)	09:00 - 12:00 Uhr + 14:00 - 17:00 Uhr	nein	80	40	

Darüber hinaus hat sich im Planungsprozess herausgestellt, dass entgegen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans die vom Straßenbaulastträger der an das Plangebiet westlich angrenzenden Landesstraße (L) 204, dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, vorgebrachten Sicherheits- und Entwässerungsanforderungen zu berücksichtigen sind.

Das betrifft einerseits die Anbauverbotsregelung des § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG), nach der außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen. Die entlang des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verlaufende Landesstraße (L) 204 wird in den nördlichen 42 Metern des Änderungsplangebietes als Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt geführt. Somit hat der Bebauungsplan auf Nutzungsbeschränkungen zu reagieren.

Andererseits sind die der oberirdischen Straßenentwässerung dienenden vorhandenen Anlagen (Mulden) planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche zu sichern.

Die verschiedenen zu berücksichtigenden nutzungsseitigen und umweltbezogenen Belange flossen in die städtebauliche Konzeption ein. Das hat zur konzeptionellen Entwurfsvariante der 2. Bebauungsplanänderung vom 22.08.2019 geführt. Folgende städtebauliche Ansätze werden die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung prägen.

Die Anordnung und räumlichen Ausdehnung der Festwiese und der Flächen für Sport- und Spielanlagen wird durch eine annähernd diagonal vom Nordosten nach Südosten geführte Verkehrsfläche für den Fußgänger\*innen- und den Radverkehr bestimmt. Damit greift die Planung einen derzeit in der Ackerfläche nachzuvollziehenden Trampelpfad auf, der auf Gewohnheiten und Bedürfnisse von Fußgänger\*innen und Pendler\*innen hinweist. Er soll legalisiert und planungsrechtlich - städtebaulich geordnet - gesichert werden.

Westlich von dieser fußläufigen Achse wird in dreieckiger Ausprägung die Festwiese angeordnet. Zur landschaftsräumlichen Betonung wird ein, mit Baum- und Sträuchern zu bepflanzender Schutzstreifen zwischen der Festwiese und der Landesstraße, hier der Hamburger Straße, konzipiert.

Zur Wahrung der Sicherheitsanforderungen des außerorts geführten Abschnittes der Landesstraße fällt dieser Schutzstreifen breiter aus, hat keine Pflanzgebote, jedoch Beschränkungen für bauliche Anlagen, aber auch Zulässigkeiten für Wege und Zufahrten.

Östlich der fußläufigen Achse werden die Flächen für Sport- und Spielanlagen angeordnet. Den größten Flächenanteil hat dabei der Fußball- und Bolzplatz mit seinen vier umlaufen Laufbahnen. In die davon verbleibenden Flächen östlich und südlich werden die Streetballanlage und der Boccia- / Boulebereich gelegt. Die an der nordöstlichen Bolzplatzecke konzipierte Boulderwand nimmt auch Funktionen des Lärmschutzes wahr. Der Boccia- / Boulebereich wird vom Fußball- und Bolzplatz durch eine Baumreihe freiräumlich getrennt.

Zwischen der planungsrechtlich sicherzustellenden, bauordnungsrechtlich bereits genehmigten und realisierten Niederschlagswasserversickerungsanlage an der Neuen Bahnhofstraße / Einmündung Mühlenweg und dem Fußball- / Bolzplatz werden die mit der Baugenehmigung beauftragten und ebenfalls umgesetzten Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Ergänzung erfährt dieser Bereich mit einer weiteren Grünfläche, die für einen Bewegungsparcours genutzt werden soll.

Die das Änderungsplangebiet annähernd diagonal querende, Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen vorbehalten Verkehrsfläche dient auch erschließungsseitigen Zufahrten der Fest-

wiese und wird zur landschaftsräumlichen Gestaltung sowie zum Sonnenschutz und Verbesserung des Mikroklimas von einer Baumreihe begleitet. Nordöstlich weitet sich diese Verkehrsfläche für die Anlage von Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten von bzw. auf die Neue Bahnhofstraße auf. Straßenbegleitende Grünfläche bilden eine landschaftsräumliche Trennung und Abschirmung der Stellplätze vom öffentlichen, mit der Neuen Bahnhofstraße das Änderungsplangebiet tangierenden Straßenraum.

#### **4.2 Wesentlicher Planinhalt**

Der im Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Fußball- und Bolzplatzes, der Anlage einer Festwiese sowie der, nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze wird mit der Festsetzung von

- Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- Grünflächen und
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gefolgt. Alle drei Flächenkategorien werden in mehrere planzeichnerisch festgesetzte Einzelflächen mit entsprechender Zweckbestimmung strukturiert. Es wird dabei auch nach ihrem öffentlichen oder privaten Charakter unterschieden.

Zur Bestandssicherung von Anlagen der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur werden folgende planzeichnerische flächenhafte Festsetzungen getroffen:

- eine Öffentliche Straßenverkehrsfläche für die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen, für die Straßenentwässerung angelegten Versickerungs- und Seitenanlagen der Landesstraße (L) 204, der Hamburger Straße;
- eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Niederschlagswasserversickerungsanlage" auf der Fläche der bauordnungsrechtlich genehmigten und im Zuge der Grundschulerweiterung (im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8) angelegten Niederschlagswasserversickerungsanlage.

Die Planzeichnung enthält sonstige Planzeichen, die für die Immissionsschutzvorsorge und diesbezügliche textliche Festsetzungen als auch für die Einhaltung von Regelung des Brandenburgischen Straßengesetzes wesentlicher Bedeutung sind.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- zulässige bauliche Anlagen und Unzulässigkeiten in den Grünflächen,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- immissionsschutzrechtliche bauliche Vorkehrungen (Errichtung einer Lärmschutzwand) sowie
- Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft worden.

### 4.3 Begründung der Festsetzungen

#### Festsetzungen der Planzeichnung

---

#### **Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen / Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Die Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen folgt der konzeptionellen Entwurfsvariante der 2. Bebauungsplanänderung vom 22.08.2019 und den Nutzungsanforderungen der Gemeinde Wustermark (siehe auch Nutzungsübersicht vom 30.01.2020).

Die dieser Entwurfsvariante folgende Anordnung der Flächen für Sport- und Spielanlagen wird durch eine annähernd diagonal vom Nordosten nach Südosten geführte Verkehrsfläche für den Fußgänger\*innen- und den Radverkehr bestimmt. Östlich dieser fußläufigen Achse werden die Flächen für Sport- und Spielanlagen angeordnet.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird in Flächen mit folgenden Zweckbestimmungen gegliedert:

- S1 Fußball- und Bolzplatz** (6.354 m<sup>2</sup>) mit einem Ballspielfeld von 90 x 45 m und vier das Ballspielfeld umlaufenden Laufbahnen je 1,2 m Breite; die Laufachse der Innenbahn hat eine Länge von ca. 280 m
- S2 Boulderwand** (179 m<sup>2</sup>) mit einem ca. 101 m<sup>2</sup> großen Niedersprungbereich
- S3 Boccia- / Bouleplatz** (961 m<sup>2</sup>) mit zwei Boccia- / Boulebahnen á 3 x 24 m
- S4 Streetballanlage** (583 m<sup>2</sup>) und einer 14 x 15 m großen Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand (324 m<sup>2</sup>)

In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

#### **Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche**

Das Änderungsplangebiet wird von der gemeindlichen Neuen Bahnhofstraße erschlossen. Diese Straße bindet an die, das Plangebiet tangierende öffentliche Straßenverkehrsfläche Hamburger Straße (Landesstraße 204) an. Deren, der oberirdischen Straßenentwässerung dienenden vorhandenen Anlagen (Mulden) sowie Böschungen werden planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert. Mit diesen straßenverkehrlichen Nebenanlagen sind keine zusätzlichen Versiegelungen verbunden.

#### **Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen**

Die zum Zeitpunkt der 2. Planänderung festgestellte Fußgänger\*innenfurt zwischen dem Bahnhof Wustermark und der Ortsmitte ist aufgegriffen worden. Somit wird der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit der annähernd diagonal vom Nordosten nach Südosten geführten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" für den Fußgänger\*innen- und den Radverkehr sowie im Nordosten mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ergänzend für Zufahrten innergebietsmäßig erschlossen.

Bei der Andienung / Bewirtschaftung der Festwiese kann es bei LKW's und Sattelzügen zu fahrgeometrischen Situationen kommen, die bei ihrer Ein- oder Ausfahrt von der Festwiese auch Teile der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" in Anspruch nehmen müssen. Aus diesem Grund ist der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 neben ihrer Zweckbestimmung für den Fußgänger- und den Radverkehr auch die Zweckbestimmung für Zufahrten im Sinne der Bewirtschaftung der Festwiese zugeordnet worden.

Die Anlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 ist in dem dafür zugewiesenen Abschnitt auf die entsprechenden Traglasten abzustellen.

Die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1 und V2 dienen auch der Erschließung der Festwiese und des Fußball- und Bolzplatzes. Nordöstlich weitet sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" für die Anlage von Stellplätzen sowie der Zu- und Ausfahrten von bzw. auf die Neue Bahnhofstraße auf. Diese Fläche kann nach der konzeptionell durchgeführten Prüfung in Anwendung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Februar 2019 die erforderlichen Stellplätze, auch die für Menschen für Behinderungen, mit den Zu- und Abfahrten aufnehmen.

Vorrangig dienen die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dem Fuß- und Radverkehr und der Parkplatzanlage. Die Zufahrtsbestimmungen dienen der Erschließung, wobei die Befahrung mit Schwerlastfahrzeugen nur im Sonderfall und veranstaltungsgebunden erfolgen wird.

<b>Stellplatzbedarf</b>	<b>Nutzungsart</b>		
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen / Grünflächen</b>			
	Fußball- und Bolzplatz	4.050	m <sup>2</sup>
	Boulderwand	179	m <sup>2</sup>
	Streetballanlage	324	m <sup>2</sup>
	Festwiese	3.734	m <sup>2</sup>
		8.287	m <sup>2</sup>
Bemessungsgrundlage Stellplatzsatzung Februar 2019	Kategorie 5.1 Sportplätze, Trainingsplätze 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche Stellplatzbedarf	28	Stpl.
	Boccia- / Bouleplatz Kategorie 5.8 Minigolfanlage / 6 je Minigolfanlage Stellplatzbedarf	6	Stpl.
	<b>Stellplatzbedarf</b>	<b>34</b>	<b>Stpl.</b>
	davon für Menschen mit Behinderungen nach DIN 18040 Teil 3 Bei Anlagen des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs sind bedarfsgerecht und zielnah Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorzusehen. Ein bedarfsgerechtes Angebot kann erreicht werden, wenn: a) mindestens 3 % der Pkw-Stellplätze je Stellplatzanlage für den Seitenausstieg ausgeführt sind, mindestens jedoch einer und b) mindestens ein Pkw-Stellplatz die Möglichkeit des Heckausstiegs bietet	1 bis 6	Stpl.

Die Befahrbarkeit des Änderungsplangebietes ist im März 2020 und im Oktober 2020 unter **fahrgeometrischen Gesichtspunkten** fachplanerisch überprüft worden <sup>7</sup>.

Im Ergebnis dessen ist die Breite des nördlichen Aus- und Einfahrtsbereichs und somit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt worden. Straßenbaulastträger der Neuen Bahnhofstraße ist die Gemeinde Wustermark. Sie hat diesen Sachverhalt mit ihrem zuständigen Fachbereich geprüft und bestätigt.

Als Bemessungsfahrzeug wurde der Sattelzug gewählt. Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" konzipierte nördliche Zufahrtsbreite von 9,4 m ist demzufolge unter der Voraussetzung ausreichend, dass beim Rechtsabbiegen in die Neue Bahnhofstraße die Gegenspur mit genutzt werden kann.

Behinderungen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern (Anlieferung Festwiese mit Schwerlastfahrzeugen, Pkw-Parkplatzverkehr) sollten vermieden werden. Auch wenn es selten der Fall sein wird, ist nicht auszuschließen, dass die Andienung der Festwiese mit Lkw / Sattelzügen zeitgleich mit der Befahrung des Pkw-Stellplatzes erfolgt. Durch kurzzeitiges Parken von Lkw's und Sattelzügen im Zufahrtsbereich zur Festwiese (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im nördlichen Plangebietsteil kann es zu Behinderungen der Andienung der Pkw-Stellplätze kommen. Dieses wirkt sich nachteilig auf die Verkehrssicherheit aus. Deshalb und auch aus Gründen des Rettungswesens sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche bestimmt worden.

Für die zweite, 17 m weiter südlich konzipierte Ein- und Ausfahrt mit einer Straßenraumbreite von 7,0 m dürfte dieses ebenso gelten, insofern diese überhaupt von Lkw's mit Hänger und von Sattelzügen benutzt werden soll.

Zu berücksichtigen ist, dass die zu erwartenden Andienungsverkehre nicht täglich, eher selten eintreten und somit vorausschauend verkehrssicher zu organisieren sind.

Während der Veranstaltungszeiträume sollen die Schaustellerfahrzeuge auf den nahegelegenen, unmittelbar am Bahnhof Wustermark befindlichen Stellplatzflächen abgestellt werden.

Die rechtsabbiegenden Schleppkurven der Ausfahrten auf die Neue Bahnhofstraße liegen unabhängig von ihren jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbreiten (mindestens 7,0 m) bereits im Straßenraum mit seinem Gehweg und der straßenbegleitenden Pflanzflächen und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 8. Die angelegte 7,0 m breite, südliche Ausfahrt sollte ausreichend dimensioniert sein.

Die Darstellung der der straßenverkehrlichen Aufteilung der Ein- und Ausfahrtsbereiche im Norden des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wie bereits oben erwähnt, ist die Gemeinde Straßenbaulastträger der Neuen Bahnhofstraße und hat unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten diesen Bereich geprüft und als umsetzbar bestätigt.

Nachfolgende Abbildungen stellen die verschiedenen Ein- und Ausfahrtsituationen eines Sattelzuges (als Bemessungsfahrzeug) mit seiner Schleppkurve sowohl an der neuen Bahnhofstraße, an der Festwiese und an der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße dar.

---

<sup>7</sup> Dipl.-Ing. (FH) Uwe Lehnert - Ing.-büro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, Nauen  
**Ergebnis der Überprüfung der Befahrbarkeit des Plangebietes unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten**, 02.03.2020 und 14.10.2020

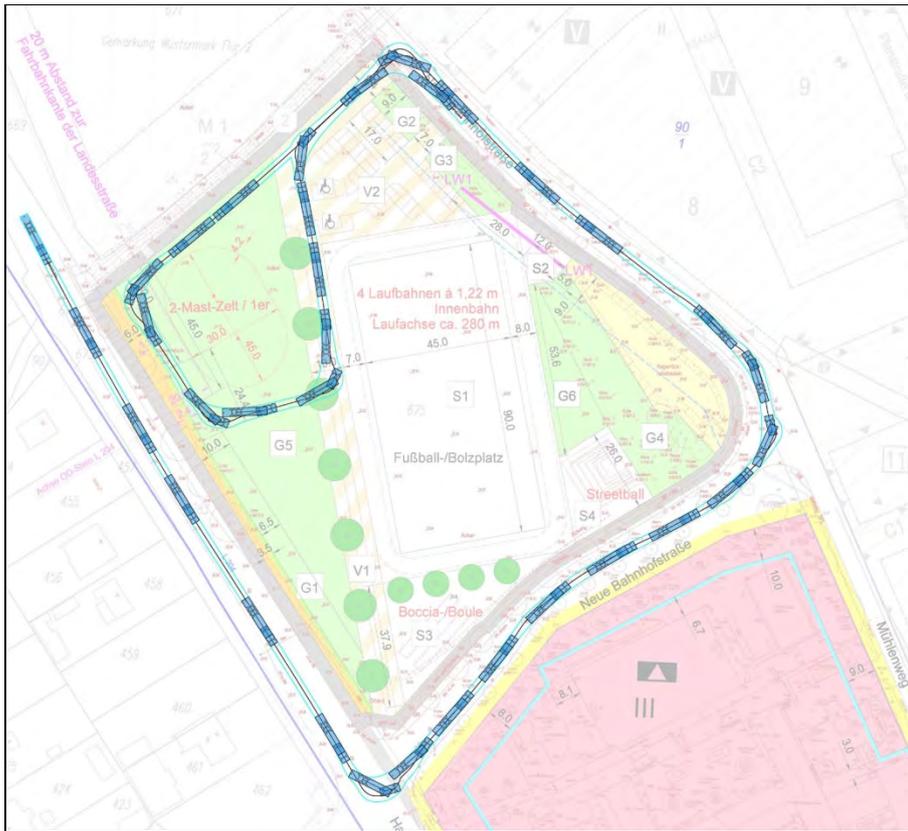


Abb. 12 Dipl.-Ing. (FH) Uwe Lehnert - Ing.-büro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, Nauen  
Überprüfung der Befahrbarkeit des Plangebiets unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten, 02.03.2020  
Einfahrt von der Landesstraße (L) 204 aus nördlicher Richtung in die Neue Bahnhofstraße,  
Einfahrt von der Neuen Bahnhofstraße (im Norden) in das Plangebiet,  
Umfahrt Festwiese im Plangebiet  
Ausfahrt aus dem Plangebiet im Norden auf die Neue Bahnhofstraße

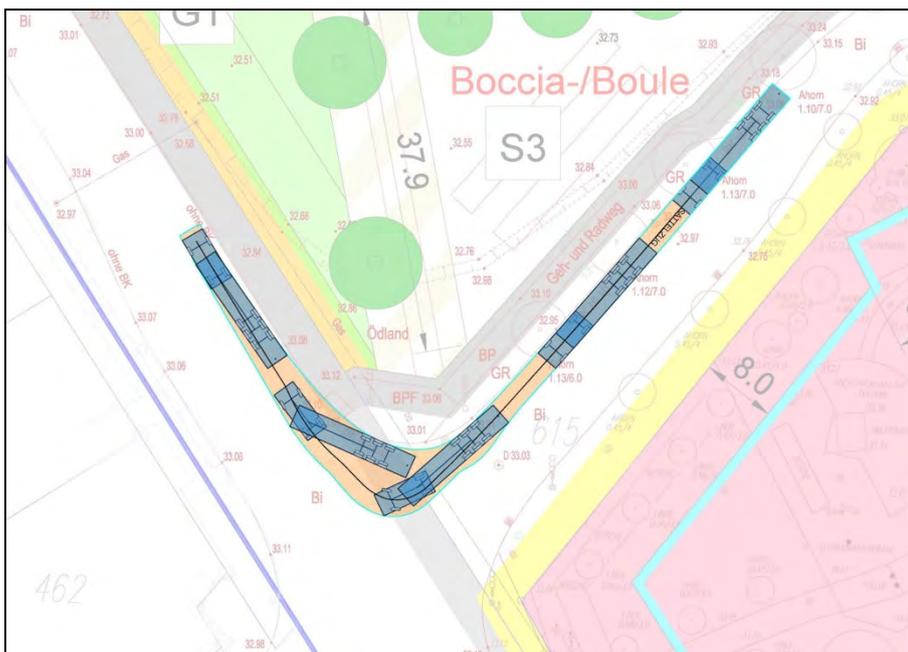


Abb. 13 Dipl.-Ing. (FH) Uwe Lehnert - Ing.-büro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, Nauen  
Überprüfung der Befahrbarkeit des Plangebiets unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten, 14.10.2020  
Einfahrt von der Neuen Bahnhofstraße in die Landesstraße (L) 204 in nördliche Richtung

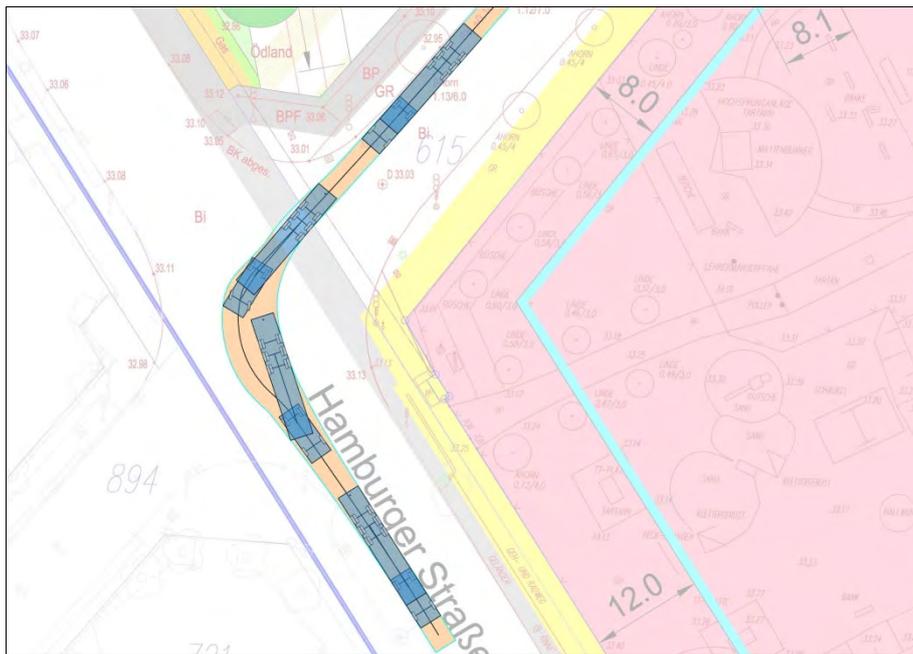


Abb. 14 Dipl.-Ing. (FH) Uwe Lehnert - Ing.-büro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, Nauen  
Überprüfung der Befahrbarkeit des Plangebiets unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten, 14.10.2020  
Einfahrt von der Neuen Bahnhofstraße in die Landesstraße (L) 204 in südliche Richtung



Abb. 15 Dipl.-Ing. (FH) Uwe Lehnert - Ing.-büro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, Nauen  
Überprüfung der Befahrbarkeit des Plangebiets unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten, 14.10.2020  
Einfahrt von der Landesstraße (L) 204 aus südlicher Richtung in die Neuen Bahnhofstraße

## **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen Radverkehr**

Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen auf das Gelände im Bereich des Knotenpunktes der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße mit der Neuen Bahnhofstraße auszuschließen.

Insbesondere im Hinblick auf die in den Kreuzungsbereich einmündende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" wäre nicht ausgeschlossen, dass zur Bewirtschaftung der Festwiese Fahrzeuge an dieser Stelle auf die Neue Bahnhofstraße ausfahren oder von der Neuen Straße auf das Festwiesengelände einfahren. Dieses würde die Verkehrssicherheit des Straßenknotens nachteilig beeinflussen.

Deshalb ist ab dem Schnittpunkt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" mit der privaten Grünfläche G1 "Schutzgrün Landesstraße" und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang dieser in östlicher Richtung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bestimmt worden. Dieser verläuft bis zum Schnittpunkt der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Flächen für Sport- und Spielanlagen S1 "Fußball- und Bolzplatz" und S3 "Boccia- / Bouleplatz" mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Von der im Straßenknotenbereich mittigen Ecke des Flurstückes 675 der Flur 2 ab, hat der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine radiale Länge von ca. 72 m.

Somit werden

1. eine an der vorhandenen Haltelinie des Straßenknotens verkehrsbedingte Aufstellung von mindestens zwei Sattelzügen bzw. LKW's mit Anhängern, ohne dass Ein- und Ausfahrten diesen Straßenabschnitt unterbrechen, sichergestellt sowie
2. der durchgehende Fahrstreifen und die Aufstellstreifen der Verkehrsknotenanlage in der Neuen Bahnhofstraße nicht unzulässigerweise überfahren.

Ebenso wird ab dem Schnittpunkt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" mit der privaten Grünfläche G1 "Schutzgrün Landesstraße" und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße bis zum Ende der Ortsdurchfahrt (OD-Stein) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bestimmt. Insbesondere im Hinblick auf die an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Grünfläche G1 "Schutzgrün Festwiese" mit ihren Pflanzgeboten soll auch hier das Ein- und Ausfahren von bzw. zur Landesstraße unterbunden werden.

Ab dem OD-Stein verläuft die Landesstraße (L) 204 außerorts. Hier gilt Anbauverbotsregelung des § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG), wonach bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Eine Zufahrt bedarf somit der Zustimmung der Straßenbaubehörde, hier: Landesbetrieb Straßenwesen.

Der Radverkehr im Allgemeinen, und der aus der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" im Besonderen ist von der Bestimmung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ausgenommen. Die Regelungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten gelten für Fahrzeuge des Straßenverkehrs. Der Radverkehr nimmt zwar am Straßenverkehr teil, jedoch nicht mit Fahrzeugen, sondern mit Fahrrädern. Auch sind keine Sicherheitsbedenken zu erkennen, zumal dem Radverkehr im Kreuzungsbereich bereits eigene straßenbegleitende Anlagen zugewiesen sind.

## **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Niederschlagswasserversickerungsanlage**

Im Zusammenhang mit dem südlich des 2. Änderungsplangebietes bereits realisierten Erweiterungsbau der Grundschule Wustermark "Otto Lilienthal" ist gegenüber der Straßeneinmündung des Mühlenweges in die Neue Bahnhofstraße ein Versickerungs- und Verdunstungsbecken für Niederschlagswasser angelegt worden. Die dazugehörige bauordnungsrechtliche Genehmigung wurde am 11.01.2018 als 1. Änderung der Baugenehmigung erteilt (Aktenzeichen 63-02378-17).

Das angelegte Versickerungs- und Verdunstungsbecken für Niederschlagswasser ist in der Planunterlage zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" durch eine Lage- und Höhenvermessung aufgenommen. Dem Baugenehmigungsverfahren war der nachfolgend auszugsweise dargelegte Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beigefügt, dem stattgegeben worden ist.

### **Antrag auf Befreiung**

*Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" setzt eine Fläche (entsprechend einer zeichnerischen Festsetzung und der textlichen Festsetzung Nr. 16) nördlich der Neuen Bahnhofstraße / Mühlenweg als Anpflanzungsfläche Nr. 5 fest. Diese Fläche ist als dichte Gehölzpflanzungen mit langfristiger Entwicklung von standortgerechten Baumbeständen anzulegen.*

*Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Bei Abgang des vorhandenen Baumbestandes ist für jeden zu fällenden Baum 1 Neupflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Anpflanzungsfläche Nr. 5 beinhaltet eine Fläche von 1.079 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist westlich dieser Anpflanzungsfläche Nr. 5 eine Fläche mit Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle zeichnerisch festgesetzt.*

### **Antragsbegründung**

*Die Versickerung des auf dem Dach des Schulneubaus anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück des Schulneubaus auf Grund der schlechten Versickerungswerte nicht möglich. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalsystem wurde geprüft und ist auf Grund zu geringer Rohrdimensionierungen nicht möglich.*

*Daher wird beantragt, das Niederschlagswasser zum Flurstück 675 Flur 3 Gemarkung Wustermark in die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungsfläche Nr. 5 gemäß Bebauungsplan zu leiten und dort in einer Mulde zu versickern.*

*Für die Anpflanzungsfläche Nr. 5 wird eine Ersatzfläche in der gleichen Größenordnung wie die Anpflanzungsfläche geplant. Diese neue Anpflanzungsfläche mit 1.079 m<sup>2</sup> soll entsprechend der 2. Tektur zum Bauantrag westlich an die geplante Versickerungsfläche angegliedert werden. Die o.g. Mindestbepflanzung mit einem Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> soll auf dieser neuen Anpflanzungsfläche realisiert werden. Falls auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche Nr. 5 Bäume abgängig sein sollten, werden auf der neuen Anpflanzungsfläche die dafür notwendigen Neupflanzungen realisiert.*

*Die neue Anpflanzungsfläche soll auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle realisiert werden. Die Turnhalle wird an diesem Standort nicht mehr errichtet werden, da mit dem Erweiterungsbau der Grundschule auch die Turnhalle mit gebaut wird.*

*Es ist von der Gemeinde Wustermark vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" westlich der Neuen Bahnhofstraße zwischen Hamburger Straße und Neuen Bahnhofstraße zu ändern. Planungsziele sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einen Bolzplatz und eine Festwiese anlegen zu können. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen dann auch die neue Anpflanzungs- sowie die Versickerungsfläche für den Erweiterungsbau der Grundschule festgesetzt werden.*

*Da das Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. W 8 einige Monate in Anspruch nimmt und der Baubeginn des Erweiterungsbaus der Grundschule Ende September 2017 erfolgt, ist eine Befreiung von den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 notwendig:*

- *zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 sowie*
- *die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle.*

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nimmt die bauordnungsrechtliche genehmigte und bereits umgesetzte Planung auf. Die mit der Baugenehmigung bestimmte neue 1.079 m<sup>2</sup> große Anpflanzungsfläche findet sich in der 2. Änderungsplanung in der privaten Grünfläche G 5 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" wieder. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.113 m<sup>2</sup>. Über eine textliche Festsetzung sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## **Grünflächen**

Der städtebaulichen Intention der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zur Folge ist eine Festwiese planungsrechtlich zu sichern. Begleitet bzw. ergänzt wird diese Grünfläche von weiteren Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, so als Schutzgrün oder auch als Parkanlage.

Der Begriff "Grünfläche" ist ein Oberbegriff, der die Ausweisung einer Grünanlage als "private" oder "öffentlich" umfasst (BVerwG Beschl. v. 21.07.2011 – 4 BN 10.11) Wegen der unterschiedlichen Nutzungszwecke einer Grünfläche und diese wieder differenziert nach privaten und öffentlichen Grünflächen und ihren Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung ist im Bebauungsplan die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen. ... Für den Charakter von Grundstücken als öffentliche Grünfläche ist maßgeblich, ob diese tatsächlich als der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche gestaltet und genutzt wird (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 16.4.2010 - OVG 2 A 20.08).<sup>8</sup>

Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden (z.B. Kleingärten) sind auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Verlag C.H.Beck, Lieferung 121 Mai 2016, § 9 Rn 126. Söfker

<sup>9</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, Kapitel B 15 "Öffentliche und private Grünflächen" Seite 1 von 6, Planungsrechtlicher Rahmen

Da den privaten Grünflächen eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion zugeordnet ist, sollen sie nicht der öffentlichen und damit uneingeschränkten Nutzung dienen. Dieses würde dem Schutzcharakter zuwiderlaufen. Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind gemeindeeigene Flächen als private Grünflächen bestimmt worden, da sie aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes gerade nicht der Allgemeinheit zugänglich, einer Gefährdung durch eine dem Naturschutz zuwiderlaufende Nutzung ausgesetzt sein sollen.

Im Einzelnen:

### **private Grünfläche G1 - Schutzgrün Festwiese**

Zur landschaftsräumlichen Betonung wird ein, auf einer Breite von 6,5 Metern mit Baum- und Sträuchern zu bepflanzender Schutzstreifen zwischen der Festwiese und der Landesstraße, hier der Hamburger Straße, konzipiert. In Verbindung mit dem innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegenden begrünten, die Versickerungsmulden der Straßenentwässerung aufnehmenden Seitenstreifen der Landesstraße (L) 204 ergibt sich ein zusammenhängend 10 Meter breiter Grünstreifen, der eine landschaftsräumliche aber auch eine naturschutzfachliche Schutzwirkung hat.

Mit der anzupflanzenden Baumreihe wird die fragmentarisch vorhandene straßenbegleitende Baumreihe landschaftsräumlich aufgegriffen. Obwohl die anzupflanzende Baumreihe zur straßenbegleitenden rückversetzt angeordnet ist, trägt sie zur Betonung der Straßenführung bei. Somit hat sie Anteil am prägenden Landschaftsbild in diesem Siedlungsteil Wustermarks.

Die Fläche ist nicht für eine öffentliche Nutzung angelegt. Ihre Schutzfunktion läuft einer uneingeschränkten Nutzung zu wider. Somit wird diese Grünfläche als private Grünfläche bestimmt.

### **private Grünfläche G2 - Schutzgrün Landesstraße**

Von der das Plangebiet tangierenden Landesstraße (L) 204 gehen Wirkungen auf den Bebauungsplan aus. Das betrifft die Anbauverbotsregelung des § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG), nach der außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Die entlang des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Planänderung verlaufende Landesstraße (L) 204 wird in den nördlichen 42 Metern des Änderungsplangebietes als Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt geführt. Somit hat der Bebauungsplan auf Nutzungsbeschränkungen zu reagieren. In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung wird bis mindestens 20 m von der Fahrbahnkante der Landesstraße die Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße" festgesetzt.

Die Fläche ist nicht für eine öffentliche Nutzung angelegt. Ihre Schutzfunktion läuft einer uneingeschränkten Nutzung zu wider. Somit wird diese Grünfläche als private Grünfläche bestimmt.

### **öffentliche Grünflächen G3 und G4 - Schutzgrün Parkplatz**

Im nordöstlichen räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung trennt ein 9 Meter breiter Schutzstreifen die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von den außerhalb verlaufenden Verkehrsanlagen der Neuen Bahnhofstraße. Sie sind durch eine Zu- bzw. Ausfahrt voneinander getrennt.

Beide Grünflächen liegen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist davon auszugehen, dass sie auch Auswirkungen auf den 9 Meter breiten Schutzstreifen entfalten. Nicht auszuschließen ist, dass diese, mit den Pflanzgeboten für Feldgehölzhecken versehenen Grünflächen begangen werden. Dieses zu vermeiden, hängt von deren Pflanzdichte und Pflege ab und wie sie parkartig gestaltet wird. Somit wird diese Grünfläche als öffentliche Grünfläche bestimmt. Sie bildet dann eine Einheit mit den sie umgebenden Verkehrsanlagen und deren Grünflächen.

### **private Grünfläche G5 - Schutzgrün RW-Becken**

Zwischen der planungsrechtlich sicherzustellenden, bauordnungsrechtlich bereits genehmigten und realisierten Niederschlagswasserversickerungsanlage an der Neuen Bahnhofstraße / Einmündung Mühlenweg und dem Fußball- / Bolzplatz werden die mit der Baugenehmigung beauftragten und ebenfalls umgesetzten Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

Die mit der Baugenehmigung bestimmte neue 1.079 m<sup>2</sup> große Anpflanzungsfläche findet sich in der 2. Änderungsplanung in der privaten Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" wieder. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.113 m<sup>2</sup>. Über eine textliche Festsetzung sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist nicht für eine öffentliche Nutzung angelegt. Ihre Schutzfunktion läuft einer uneingeschränkten Nutzung zuwider. Somit wird diese Grünfläche als private Grünfläche bestimmt.

Ergänzung erfährt dieser Bereich mit einer weiteren Grünfläche, die für einen Bewegungsparcours genutzt werden soll.

### **öffentliche Grünfläche G6 - Festwiese**

Ein maßgebliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Konkretisierung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer Festwiese. Aus der Diskussion der Nutzungen sind folgende Bedarfe festgestellt worden:

- Zirkus
- Rummel mit Fahrgeschäften
- Ortsfeste mit musikalischer Begleitung
- Sommerfest
- Drachenfest
- Lichterfest
- externe Veranstaltungen für Kinder
- Weihnachtsmarkt
- Löschangriff der Freiwilligen Feuerwehr Wustermark (Training und Wettkampf)

Die Anordnung und räumliche Ausdehnung der Festwiese und der Flächen für Sport- und Spielanlagen wird durch eine annähernd diagonal vom Nordosten nach Südosten geführte Verkehrsfläche für den Fußgänger\*innen- und den Radverkehr bestimmt. Somit ergibt sich eine nach Süden spitz zulaufende dreieckige Grünfläche.

Um die intendierten Nutzungen nicht zu beschränken, erfolgen keine Pflanzgebote. Zur landschaftsräumlichen Betonung ist jedoch in der die Festwiese begleitenden Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" eine Baum- und Strauchpflanzung konzipiert und bestimmt worden.

Hinsichtlich einer Bewirtschaftung der Festwiese mit ihren unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und ihren technischen Anforderungen an Erschließungswege sind die Befestigungen von Wegen und Zufahrten nicht zwingend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen wären somit zulässig.

Die Nutzungen der Festwiese wie zum Beispiel Volksfeste und Zirkusaufbauten bedürfen eines tragfähigen Untergrundes. Da die Festwiese weiterhin als Grünfläche mit einer belebten Oberbodenzone angelegt werden soll, bietet sich Schotterrasen als geeigneter Oberboden und Tragschicht an.

Schotterrasen begrünt die anzulegende Fläche und nimmt vor allem das Gewicht von Fahrzeugen auf. Insbesondere feuchte Rasenflächen sind nicht geeignet, die vielfältigen Nutzungen der Festwiese aufzunehmen, ohne dauerhafte Schäden am Rasen hervorzurufen. Als eine besondere Art der Oberflächenbefestigung macht Schotterrasen Wege und Zufahrten dauerhaft für Fahrzeuge befahrbar und begrünt sie gleichzeitig. Allerdings ist Schotterrasen nicht für ständiges Hin- und Herfahren von Fahrzeugen ausgelegt, sondern nur für gelegentliches, langsames Befahren. Letzteres ist bei den vorgesehenen Nutzungen der Festwiese der Fall. Diese Befestigung des Schotterrasens gilt als nicht versiegelt; Wasser kann versickern.

Beim Schotterrasen wachsen die Gräser nicht im Mutterboden, sondern in einem Gemisch aus Humus und Schotter unterschiedlicher Körnung (oft 0/16, 0/32 oder 0/45 Millimeter), der sogenannten Vegetationstragschicht. Die Korngrößen sind wichtig, damit der Humus nicht ausgespült wird. Der Schotter sorgt für die nötige Belastbarkeit und lässt Wasser versickern. Der Humus bietet den Pflanzen Halt und speichert Nährstoffe.

Oft wird zwischen ein- und zweischichtigem Aufbau unterschieden, je nachdem, ob die Vegetationstragschicht noch ein gut 20 Zentimeter starkes Fundament aus verdichtetem Schotter bekommt oder nicht. In der Praxis hat sich diese Schotterschicht aber durchgesetzt. Die Fläche wird einfach belastbarer. Ist der Unterboden sehr lehmig, kann man ihn mit Sand durchlässiger machen. Natürlich darf bei Schotterrasen kein englischer Rasen erwartet werden. In der mageren Vegetationsschicht fühlen sich nur spezielle Rasen- und Kräutermischungen wohl.

Für die Begrünung kommt beispielsweise die Regelsaatgutmischung (RSM) 5.1. mit dem Aufdruck RSM 5.1 "Parkplatzrasen" zur Anwendung. Diese Mischung enthält wüchsiges Weidelgras (*Lolium perenne*), einen guten Anteil Schwingel, verteilt auf den Ausläufer Rotschwingel (*Festuca rubra* subsp. *rubra*) und den Haarblättrigen Rotschwingel, sowie Wiesenrispe (*Poa pratensis*). Zusätzlich beinhaltet sie noch zwei Prozent Schafgarbe, die den Boden festhält. Die Mischung kann mit robustem Rohrschwingel (*Festuca arundinacea* 'Debussy') ergänzt werden. Als blühende

Farbtupfer können auch Feldthymian oder Mauerpfeffer dazugeben werden. Diese sind häufig bereits in den fertigen Schotterrasen-Mischungen enthalten, ebenso wie schwachwüchsige Gräser- und Kleearten, Nelken, Natternköpfe und weitere Wildblumen. Schotterrasen gibt es auch als RSM.<sup>10</sup>

Aufgrund ihrer Nutzungsintention dient diese Grünfläche der öffentlichen Nutzung. Somit wird diese Grünfläche als öffentliche Grünfläche bestimmt.

### **öffentliche Grünfläche G7 - Parkanlage Bewegungsparcours**

Zwischen der privaten Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" und der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Fußball- und Bolzplatz" wird eine weitere Grünfläche angelegt, die für einen Bewegungsparcours genutzt werden soll.

Aufgrund ihrer Nutzungsintention dient diese Grünfläche der öffentlichen Nutzung. Somit wird diese Grünfläche als öffentliche Grünfläche bestimmt.

---

<sup>10</sup> Quelle: <https://www.mein-schoener-garten.de/gartenpraxis/schritt-fuer-schritt/schotterrasen-aufbau-und-pflege-34176>

## Nachrichtliche Übernahmen

---

### **Unterirdische Hauptversorgungsleitung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird von einer unterirdischen Gas-Hauptversorgungsleitung der für die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH handelnden NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG berührt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Planänderung verläuft in der westlichen Seite der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße vom Straßenknoten mit der Neuen Bahnhofstraße bis in Höhe der Mitte des Flurstückes 460, Flur 3 ein in Betrieb befindlicher Leitungsabschnitt mit > 4 bar. Dieser Leitungsabschnitt verläuft in der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche und wird in der 2. Planänderung nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitung Gas > 4 bar übernommen.

Der 4 m breite Schutzstreifen liegt innerhalb der Straßenverkehrsflächen, wo im Grundsatz keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Die Straßenbaulastträgerschaft liegt beim Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen. Das Grundstück der unterirdischen Hauptversorgungsleitung kann aufgrund seiner Lage in der Straßenverkehrsanlage zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden.

### **29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete**

Im Zuge der Erstellung der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm für die 2. Änderung des B-Plans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG ist die Ermittlung eines fachgutachterlich relevanten Abstandes der Emissionsquelle zur schutzbedürftigen Nutzung (hier: Wohnnutzung) erforderlich gewesen.

Für die Nachvollziehbarkeit der Darlegungen der Schallimmissionsprognose in der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8 des Ursprungsbebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nachrichtlich übernommen worden.

### **§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz**

Die entlang des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Planänderung verlaufende Landesstraße (L) 204 wird in den nördlichen 42 Metern des Änderungsplangebietes als Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt geführt. Damit wirkt die Anbauverbotsregelung des § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG), nach der außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Dieser Bauverbotsabstand baulicher Anlagen wird auch zur Begründung planzeichnerischer Festsetzungen im Sinne der nachrichtlichen Übernahme vermaßt und beschriftet. Dazu gehört auch die Verortung des Ortsdurchfahrtssteins (OD-Stein).

## Textliche Festsetzungen

1. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 12. Nr. 2 vom 20.05.2005) außer Kraft.*

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Maß der baulichen Nutzung

2. *Die Fläche für Sport- und Spielanlagen darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 7.150 m<sup>2</sup> bebaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.*

Der § 19 "Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche" der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Ermittlung der Grundflächen, wonach auch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Allerdings bezieht sich der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur auf Baugebiete.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf als auch eine Fläche für Sport- und Spielanlagen sind jedoch keine Baugebiete. Insofern kann kein Bezug zu § 14 BauNVO hergestellt werden. Diese textliche Festsetzung regelt, welche Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche von 7.150 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche für Sport- u. Spielanlagen / Zweckbestimmung		erforderliche Versiegelung
S1 - Fußball und Bolzplatz	Fußballfeld und Laufbahn (100 % Fläche)	6.354 m <sup>2</sup>
S2 - Boulderwand / Lärmschutzwand	Niedersprungbereich zzgl. westliche Lärmschutzwand	146 m <sup>2</sup>
S3 - Boccia- / Bouleplatz	Boule-Bahnen und Randbereiche	250 m <sup>2</sup>
S4 - Streetballanlage	Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand und Randbereiche	350 m <sup>2</sup>
	Nebenanlage / Gebäude ohne Lokalisierung	50 m <sup>2</sup>
		7.150 m <sup>2</sup>

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der sportlichen Nutzung im Freiraum. Gebäude können unter Beachtung der zulässigen Grundfläche und der Nutzungsintention in der Fläche für Sport- und Spielanlage errichtet werden. <sup>11</sup>

<sup>11</sup> Nach der Begriffsdefinition des § 2 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind Gebäude selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Notwendige Ver- und Entsorgungsfunktionen sind nutzungsbedingt in temporär ausgestellten Fliegenden Bauten einzurichten, beispielsweise mittels Zelten und Wagen.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen (bauliche Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut wird).

Ausgeschlossen ist damit die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig ist.

### Verkehrsflächen

3. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen. Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, auch der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulasträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

### Grünflächen

- 4.1 *In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" und in der öffentlichen Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sind befestigte Wege und Zufahrten in einer Breite von 3 m zulässig.*
- 4.2 *In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sind Verankerungen von Spannseilen und Spannseile von temporären baulichen Anlagen zulässig.*

Die entlang des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Planänderung verlaufende Landesstraße (L) 204 wird in den nördlichen 42 Metern des Änderungsplangebietes als Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt geführt. Damit wirkt die Anbauverbotsregelung des § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)<sup>12</sup>, nach der außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m,

---

<sup>12</sup> **Brandenburgisches Straßengesetz** idF der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)

gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Die drei textlichen Festsetzungen bestimmen Nutzungsbeschränkungen und -zulässigkeiten für die bis mindestens 20 m von der Fahrbahnkante der Landesstraße reichende Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße", als auch der Grünfläche G6 "Festwiese" an sich.

Zur Erschließung bzw. zum Aufbau der auf der Grünfläche G6 "Festwiese" zulässigen Nutzungen sind Zufahrts- und Wegebefestigungen, insbesondere auch für Umfahrten erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 lässt dafür in den Grünflächen G2 und G6 die Befestigung von Wegen und Zufahrten in einer Breite von 3 m zu.

Der Anregung des Landesbetriebes aufgrund der straßenverkehrlichen Sicherheitsfunktion der Anbauverbotsregelung des § 24 BbgStrG in der Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße" das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten per Festsetzung zu untersagen, kann mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht gefolgt werden. Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist und sich daran nichts ändern sollte, kann sie jedoch das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten im Bereich des Anbauverbots in der privaten Grünfläche G2 mit entsprechender Anordnung bzw. Nutzungsvertragsgestaltungen unterbinden.

Verankerungen von Spannseilen und Spannseile eines Zirkuszeltens sind Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen und somit bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 BbgBO. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen werden auf der Festwiese nutzungsbedingt nur befristet zum Einsatz kommen. Nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenwesen vom 13.02.2020 steht einer befristeten Nutzung durch Verankerungen von Spannseilen eines Zirkuszeltens in der Anbauverbotszone - damit in der Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße" - nichts entgegen (vgl. § 24 Abs. 9 BbgStrG) <sup>13</sup>.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5. *Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nicht für die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sowie nicht für die öffentliche Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese".*

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. Hierbei sind die abfallrechtlichen Anforderungen zu beachten.

**HINWEIS** In Abhängig von der vorhabenbezogenen Nutzung ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen (wie z. B. Recyclingmaterial) nicht zulässig,

---

<sup>13</sup> **§ 24 Abs. 9 BbgStrG**

Die Straßenbaubehörde kann im begründeten Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

wenn das Grundwasser weniger als 2 m unter der Geländeoberkante anstehen sollte. In einem solchen Fall ist eine entsprechende Nachweisführung der Unbedenklichkeit der Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen erforderlich.

Den Ergebnissen ausgeführter Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA<sup>14</sup> für den Festplatz der Gemeinde Wustermark zu Folge, ist während der Aufschlussarbeiten am 10.10.2019 bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen von 4,00 m kein Grund- oder Schichtenwasserandrang bemerkt. Im erforderlichen Fall ist bei Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beim Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Wasserwirtschaft 1, der mögliche höchste unbeeinflusste Grundwasserstand (HGW) einzuholen.<sup>14</sup>

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Dass diese Regelung nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gilt begründet sich in ihren bautechnischen Anforderungen für Erschließungsanlagen auch für schwere Fahrzeuge als auch für Fahrradtaugliche Oberflächen.

Zur Erschließung bzw. zum Aufbau der auf der Grünfläche G6 "Festwiese" zulässigen Nutzungen sind Zufahrts- und Wegebefestigungen, insbesondere auch für Umfahrten erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 lässt dafür in den Grünflächen G2 und G6 die Befestigung von Wegen und Zufahrten in einer Breite von 3 m zu. Diese Wege und Zufahrten dienen auch schweren Fahrzeugen die die Festwiese nutzungsbezogen anfahren müssen. Dafür sind ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau, als auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen ungeeignet. Somit gilt die Intention der textlichen Festsetzung Nr. 5 für Wege und Zufahrten auf diesen Flächen nicht.

## Immissionsschutz

- An der Linie LW1 - LW2 ist eine mindestens 3,5 m hohe und mindestens 40 m lange schalldichte Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Fläche für Spiel- und Sportanlagen S1 mit der Zweckbestimmung "Fußball- und Bolzplatz" in einem orthogonalen Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Längsachse der Lärmschutzwand.*

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind die Belange des Immissionsschutzes betrachtet worden. In der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichts-Nr. Y0752.001.02.001, vom 20.11.2020 sind die durch die unterschiedlichen Nutzungen der Sportanlagen an den in der Umgebung bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und auf der Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet worden.

---

<sup>14</sup> Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Dipl.-Ing. (FH) Jan Markau, 15.11.2019, "Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark (Projekt-Nr.: 276/2019/B), Kapitel 2 "Grund- und Schichtenwasser"

Im Ergebnis dessen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand an der nordöstlichen Ecke der Fläche für Sport- und Spielanlagen "Fußball- und Bolzplatz" bestimmt worden. Diese Wand wird zugleich in ihrem südöstlichen Teil als Boulderwand genutzt.

Die Herleitung und Begründung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung sind dem TEIL II UMWELTBERICHT der Bebauungsplanbegründung und dort in den Kapiteln zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu entnehmen.

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen berücksichtigen die Inhalte der kompensatorischen textlichen Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der 2. Planänderung. Dieses wird im TEIL II UMWELTBERICHT der Bebauungsplanbegründung und dort in den Kapiteln zum Schutzgut Pflanzen und Tiere in einer summarischen Gegenüberstellung dargelegt.

Erhaltungsfestsetzungen sind auf funktionelles Grün ausgerichtet, so dass mit der Festsetzung zugleich Ersatzpflanzungspflichten auferlegt seien. Nach dem Bundesverwaltungsgericht muss nicht vorsorglich eine zusätzliche, die Erhaltungsfestsetzung ergänzende Ersatzpflanzungsfestsetzung getroffen werden. Die Gemeinde weist hier auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der mit den textlichen Festsetzungen bestimmten Pflanzgebote hin.

Auf die Bestimmung von Arten zu pflanzender Bäume, Sträucher und Feldgehölzhecken wird bewusst verzichtet. Die Anlage dieser sämtlich im Gemeindeeigentum befindlichen privaten und öffentlichen Grünflächen obliegt der Gemeinde Wustermark. Von dieser kann sowohl Sachkunde als auch Sorgfalt in der Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen erwartet werden.

7. *In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als eine, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzupflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

Der auf einer Breite von 6,5 Metern mit Baum- und Sträuchern zu bepflanzende Schutzstreifen zwischen der Festwiese und der Landesstraße, hier der Hamburger Straße, dient der landschaftsräumlichen Betonung. In Verbindung mit dem innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegenden begrüntem, die Versickerungsmulden der Straßenentwässerung aufnehmenden Seitenstreifen der Landesstraße (L) 204 ergibt sich ein zusammenhängend 10 Meter breiter Grünstreifen, der eine landschaftsräumliche aber auch eine naturschutzfachliche Schutzwirkung hat.

Mit der anzupflanzenden Baumreihe wird die fragmentarisch vorhandene straßenbegleitende Baumreihe landschaftsräumlich aufgegriffen. Obwohl die anzupflanzende Baumreihe zur straßenbegleitenden rückversetzt angeordnet ist, trägt sie zur Betonung der Straßenführung bei. Somit hat sie Anteil am prägenden Landschaftsbild in diesem Siedlungsteil Wustermarks.

Diese auf der gesamten Grünfläche G1 anzupflanzenden Feldgehölzhecke hat vor allem naturschutzfachliche Gründe.

8. *In der westlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" sind zwischen den Punkten Baum1 und Baum2 wegbegleitend 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*

Die annähernd diagonal vom Nordosten nach Südosten geführte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" findet keine räumliche Orientierung im Freiraum. Das vom Freiraum geprägte Planänderungsgebiet ist den Naturgegebenheiten Sonne und Wind uneingeschränkt ausgesetzt.

Die wegbegleitende Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient einerseits der Orientierung und städtebaulichen Führung der Wegeverbindung vom Bahnhof zur Ortsmitte. Andererseits hat sie durch ihre, insbesondere westlich des Fuß- und Radweges bestimmte Anordnung eine schattenspendende Funktion. Aus klimatischer Sicht kommt dieses den Nutzer\*innen der Wegebeziehung und auch sie begleitenden Freiflächennutzungen sehr entgegen.

9. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Linie Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" ist ebenso wie die anderen Flächen des Planänderungsgebietes den Naturgegebenheiten Sonne und Wind uneingeschränkt ausgesetzt.

Die Anpflanzung von 4 standortgerechten Laubbäumen nördlich des Boccia- / Bouleplatzes gibt diesem ein wenig, dem angrenzenden Fußball- und Bolzplatz deutlicher eine schattenspendende Funktion. Aus klimatischer Sicht kommt auch dieses den Nutzer\*innen beider Flächen sehr entgegen.

10. *Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ist je 2 m<sup>2</sup> nicht befestigter Fläche mit 1 standortgerechtem Strauch zu bepflanzen.*

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ist ebenso wie die anderen Flächen des Planänderungsgebietes den Naturgegebenheiten Sonne und Wind uneingeschränkt ausgesetzt.

Eine Mindestbegrünung zusammenhängender Stellplatzflächen mindert durch die Beschattung dieser die Aufheizung der versiegelten Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Mit einer auflockernden Pkw-Stellplatzgliederung kann der Störung des Ortsbild- und Landschaftsbildes durch großflächige, monotone Stellplatzanlagen entgegengewirkt werden. Die standortgerechten Laubbaum- und Strauchanpflanzungen unterstützen dieses.

11. *In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen.*

Im nordöstlichen räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung trennen die 9 Meter breiten öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von den außerhalb verlaufenden Verkehrsanlagen der Neuen Bahnhofstraße. Beide Grünflächen liegen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und haben eine freiräumliche Schutz- und Gestaltungsfunktion.

Es ist davon auszugehen, dass sie auch Auswirkungen auf den 9 Meter breiten Schutzstreifen entfalten. Nicht auszuschließen ist, dass diese, mit den Pflanzgeboten für Feldgehölzhecken versehenen Grünflächen begangen werden. Dieses zu vermeiden, sollte die Mindestpflanzdichte ggf. erhöht werden.

Darüber hinaus wird der Aufheizung der diese Grünflächen begleitenden versiegelten Verkehrsflächen entgegengewirkt. Mit einer auflockernden Pkw-Stellplatzgliederung kann der Störung des Ortsbild- und Landschaftsbildes durch großflächige, monotone Stellplatzanlagen entgegengewirkt werden. Die standortgerechten Laubbaum- und Strauchanpflanzungen unterstützen dieses.

In der Begründung der planzeichnerischen Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Niederschlagswasserversickerungsanlage ist auf die bauordnungsrechtliche Genehmigung vom 11.01.2018 hingewiesen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nimmt die bauordnungsrechtlich genehmigte und bereits umgesetzte Planung auf. Die mit der Baugenehmigung bestimmte neue 1.079 m<sup>2</sup> große Anpflanzungsfläche findet sich in der 2. Änderungsplanung in der privaten Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" wieder. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.113 m<sup>2</sup>. Über eine textliche Festsetzung sind Feldgehölzhecken anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise ohne Normencharakter

---

### 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.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafteerlasses vom 01.01.2011).

### 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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, 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

### ANBAUVERBOTSREGELUNG - § 24 BRANDENBURGISCHES STRASSENGESETZ

In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig. Mangels bodenrechtlichen Bezugs kann dieses im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hat die entsprechenden Anordnungen sicherzustellen.

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG (im Teil III Auswirkungen des Bebauungsplans)

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist unbebaut und wird nicht mehr ackerbaulich genutzt. Er umfasst eine Fläche von ca. 2 ha gemeindlichen Eigentums und wird begrenzt

- im Norden vom Wismathengraben und der ihn begleitenden, festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",
- im Osten und Süden von den Verkehrsanlagen der Neuen Bahnhofstraße und
- im Westen von der Flurstücksbegrenzung der Hamburger Straße, der Landesstraße (L) 204.

Im südöstlichen Plangebietsteil gegenüber der Straßeneinmündung des Mühlenweges in die Neue Bahnhofstraße ist innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Anpflanzfläche ein Versickerungs- und Verdunstungsbecken für Niederschlagswasser vom südlich gelegenen Erweiterungsbau der Grundschule Wustermark angelegt worden.

Südlich des Plangebietes und der Neuen Bahnhofstraße befindet sich der denkmalgeschützten Schulkomplex der Wustermarker Grundschule "Otto Lilienthal". Westlich liegt die Alte Siedlung Wustermark. Die nördlichen und westlichen, im Bebauungsplan festgesetzten Siedlungsentwicklungen sind bisher nicht vollzogen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verfolgt die Konkretisierung der für sportliche Nutzungen festgesetzten Grün- und Gemeinbedarfsflächen. Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese gegenüber der Grundschule "Otto Lilienthal" an der Neuen Bahnhofstraße geschaffen werden. Zusätzlich sollen für die geplanten Nutzungen Bolzplatz und Festwiese Stellplätze gemäß den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde angelegt werden.

Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Neue Bahnhofstraße" hinsichtlich der Art der Bodennutzung umfassend geändert. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den Schutzansprüchen der an den räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung angrenzenden bestehenden und festgesetzten Wohnnutzungen wird geprüft.

Auch wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht.

Der im Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Fußball- und Bolzplatzes, der Anlage einer Festwiese sowie der, nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze wird mit der Festsetzung von

- Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- Grünflächen und
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gefolgt. Alle drei Flächenkategorien werden sind in mehrere planzeichnerisch festgesetzte Einzelflächen mit entsprechender Zweckbestimmung strukturiert. Es wird dabei auch nach ihrem öffentlichen oder privaten Charakter unterschieden.

Zur Bestandssicherung von Anlagen der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur werden planzeichnerische flächenhafte Festsetzungen getroffen. Die Planzeichnung enthält sonstige Planzeichen, die für die Immissionsschutzvorsorge und diesbezügliche textliche Festsetzungen als auch für die Einhaltung von Regelung des Brandenburgischen Straßengesetzes wesentlicher Bedeutung sind.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden ergänzt durch textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- zulässige bauliche Anlagen und Unzulässigkeiten in den Grünflächen,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- immissionsschutzrechtliche bauliche Vorkehrungen (Errichtung einer Lärmschutzwand) sowie
- Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft worden.

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans 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.

(6) 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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - 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 bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung 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 Pflegeschritte 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 (Zugriffsverbote) 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,
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.

**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. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) 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 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) 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.

**Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

**Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)** 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)

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 **über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (EU-Vogelschutzrichtlinie 2009), kodifizierte Fassung

**Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)** des Rates vom 21. Mai 1992 **zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363 S. 368 vom 20.12.2006)

**Richtlinie 2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 **über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme** (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 vom 21.07.2001) - **SUP Richtlinie der EU**

**Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt**, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2009, Heft 70 (1) Bonn-Bad Godesberg

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die Belange von Natur und Landschaft behandelt und im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

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.

**Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28], S.2)

**Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen - Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass"**, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 01. Januar 2011

**Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung)**  
Stand 2012

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes fallen seine Landschaftsbestandteile in den Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Diese Baumschutzsatzung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark. Sie setzt

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden sowie
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I, Nr. 22, S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II, S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 25.06.2003, oder gemäß § 5 dieser Satzung gepflanzt wurden

als geschützte Landschaftsbestandteile fest.

Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung u.a. auf

1. Bäume, die einen Abstand von weniger als 10 Metern zu zugelassenen baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, aufweisen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die, in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 120 Zentimetern aufweisen. Maßgeblich ist dabei der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 Meter Baumhöhe;
2. Obstbäume, Pappeln, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume - mit Ausnahme der Eibe und der Gemeinen Kiefer;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg;

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz.

Verboten ist es, 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. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

### § 38 Gewässerrandstreifen

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

- (4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
  1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
  2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
  3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
  4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

- (5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

### **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

### **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 Niederschlagswassers 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 auszuerschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

## **Immissionsschutzgesetzgebung und -normung (im Land Brandenburg eingeführte Technische Baubestimmungen)**

Bezogen auf die auf die beiden Bebauungsplangebiete einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- **BlmSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BlmSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
- **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BlmSchV)** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist
- **Freizeitlärm-Richtlinie / Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen** vom 12. August 1996 (ABl./96, [Nr. 38], S.878), geändert durch Richtlinie des MLUK vom 15. Juni 2020 (ABl./20, [Nr. 26], S.573)
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, 6. Auflage August 2007**
- **DIN ISO 9613-2 "Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"**, Oktober 1999
- **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
- **VDI 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen"**, September 2012

## 1.b.2 Fachplanungen

### Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark stellt für die Änderungsinhalte des Bebauungsplans W 8 "Neue Bahnhofstraße" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" sowie eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Sportplatz" dar. Die Flächenkonfiguration der 2. Änderung des Bebauungsplans weicht von den Darstellungen des FNP geringfügig ab.

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 Flächennutzungsplans im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nicht erforderlich. Aufgrund der textlichen Darstellung Nr. 1<sup>15</sup> des FNP ist auch eine Anpassung des FNP an die Festsetzungen der 2. Planänderung nicht erforderlich.

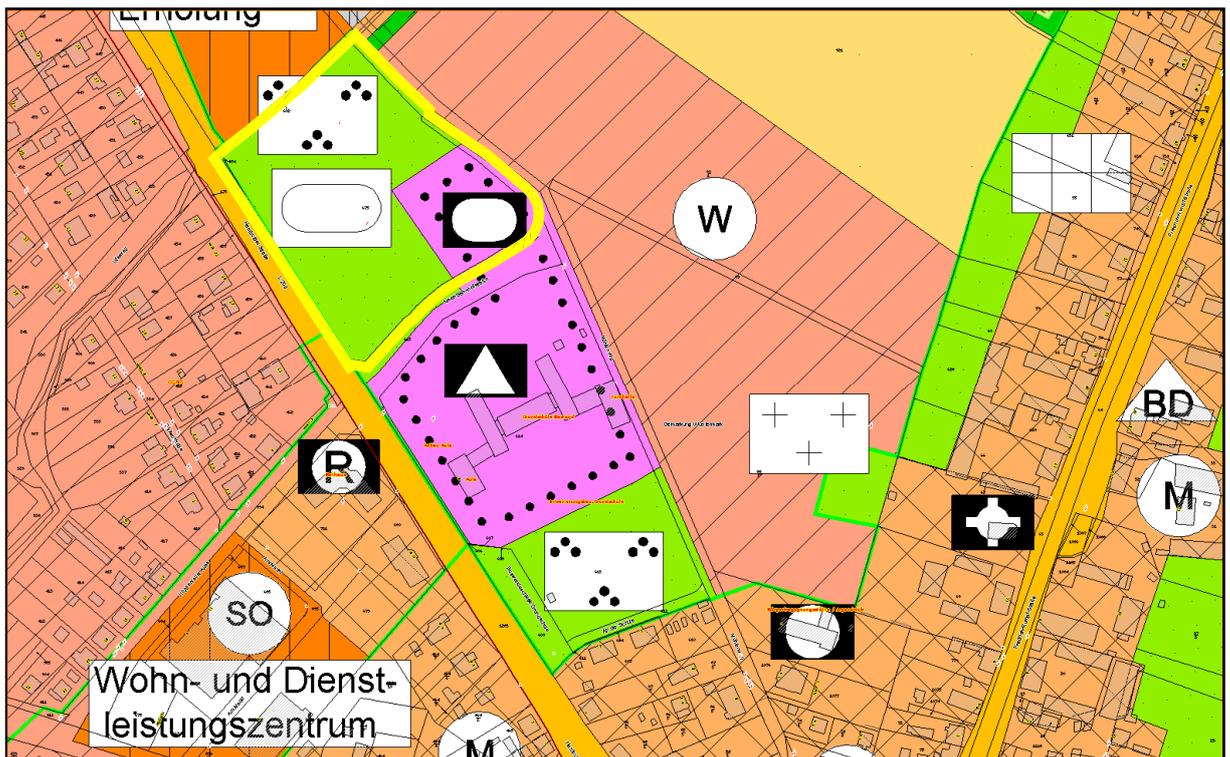


Abb. 16 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (gelbe Umgrenzung)

<sup>15</sup> Textliche Darstellung Nr. 1 des FNP Wustermark

Aus den Bauflächen können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. **Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha könne entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.**

## Landschaftsplan

Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark vom Juli 1997 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" eine geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dar.

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.

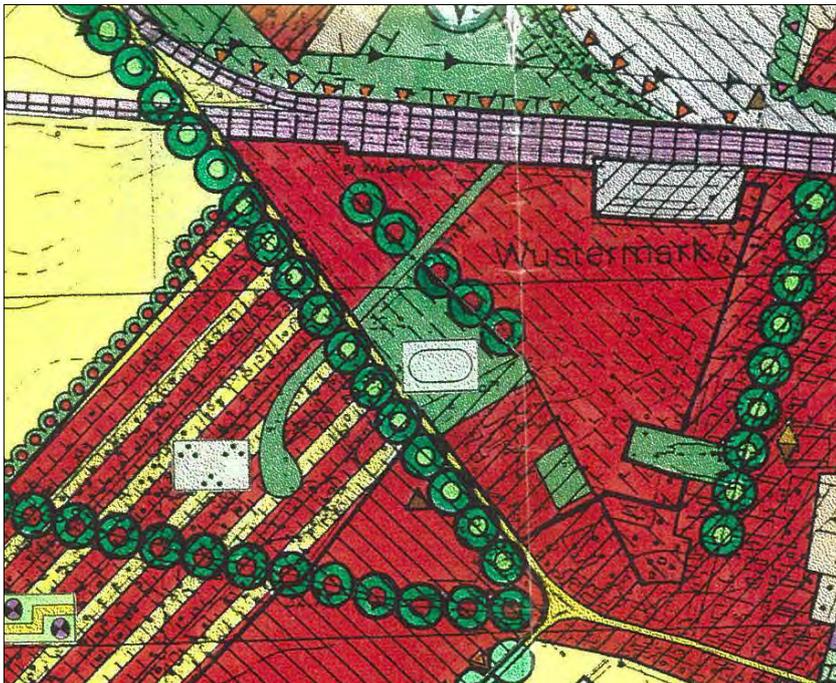


Abb. 17

Ausschnitt aus dem  
Teillandschaftsplan 1  
des Amtes Wustermark,  
1997

Durch die 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird den Inhalten der Landschaftsplanung in einem Teilbereich (Bolz- und Sportplatz Straße An der Schule / Mühlenweg) Rechnung getragen.

### **1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgte bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung

Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. F. Schulze, 14641 Paulinenaue, **Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans W8 "Neue Bahnhofstraße" in Wustermark, 02.10.2019**

- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, der umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. F. Schulze, 14641 Paulinenaue, **Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans W8 "Neue Bahnhofstraße" in Wustermark, 02.10.2019**

- eine Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm:

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg  
Niederlassung Berlin, Geneststraße 5, 10829 Berlin, [www.woelfel.de](http://www.woelfel.de)  
**Gemeinde Wustermark, Bebauungsplan Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" - Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm, Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020**

- Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA und

Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Dipl.-Ing. (FH) Jan Markau, **"Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark** (Projekt-Nr.: 276/2019/B) vom 15.11.2019

- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ihre Anwendung. Es werden somit Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt. Im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans wird dargelegt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. in welcher Weise Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter getroffen werden.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation und somit der "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt.



Abb. 18 Blick von Süden über das Plangebiet Richtung Bahnhof Wustermark  
© Frank Schulze 17.04.2018



Abb. 19 Blick von Nordwest (Landesstraße 204) über das Plangebiet in Richtung Grundschule Otto Lilienthal © Frank Schulze 17.04.2018



Abb. 20 Blick auf den Plangebietsrand an der Landesstraße 204 © Frank Schulze 17.04.2018



Abb. 21 Blick von der Landesstraße (L) 204 in westliche Richtung entlang des Wismathengraben © Frank Schulze 17.04.2018



Abb. 22 Blick vom Mühlenweg auf das angelegte Versickerungs- und Verdunstungsbecken an der Neuen Bahnhofstraße  
© Steffen Pfrogner 10.07.2019



Abb. 23 Blick von der südlichen Neuen Bahnhofstraße auf die Neuanpflanzungen im Zuge der Anlage des Versickerungs- und Verdunstungsbeckens

© Maximilian Rehn 19.08.20



Abb. 24 Blick von der nördlichen Neuen Bahnhofstraße auf die Neuanpflanzungen im Zuge der Anlage des Versickerungs- und Verdunstungsbeckens

© Maximilian Rehn 19.08.20

### 2.a.1 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.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenüber gestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

An der Prüfung der Umweltbelange hat das Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze mitgewirkt. Nachfolgende Darlegungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sind dessen Bericht vom Juli 2018 entnommen.<sup>16</sup>

### **2.a.1.1 Biototypen**

#### **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

#### **Biototypen im Plangebiet der 2. Änderung des B-Plans Nr. W 8**

##### Intensivacker (09130)

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Intensivacker eingenommen. Es liegen Beeinträchtigungen in Form von Bodenbearbeitung, Einsaat, Ernte, Pflanzenschutz, Düngung und Befahren, vor. Aufgrund der o. g. vorhandenen Beeinträchtigungen ist die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht gering.

##### Weg unbefestigt (12651)

Durch die Intensivackerfläche zieht sich in Nord-Süd-Richtung ein ca. 1 m breiter unbefestigter, jedoch stark verdichteter, Weg (Trampelpfad), der von Pendlern und Bahnreisenden als Abkürzung zum Bahnhof genutzt wird.

Zu den Zugfahrzeiten ist ein reger Betrieb von Fußgängern und auch Radfahrern auf diesem Weg feststellbar. Die Wertigkeit kann aufgrund der o. g. Beeinträchtigungen und der Lage innerhalb einer Ackerfläche als gering eingeschätzt werden.

##### Intensivgrasland (051512)

Im Bankettbereich der Neuen Bahnhofstraße befindet sich Intensivgrasland, das regelmäßig im Rahmen der Straßenunterhaltung gemäht wird. Hier finden sich größtenteils Süßgräser sowie auch einzelne krautige Pflanzenarten. Die Wertigkeit kann aufgrund der artenarmen Ausprägung und Straßennähe als gering eingeschätzt werden.

---

<sup>16</sup> Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, 14641 Paulinenaue, Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans W8 "Neue Bahnhofstraße" in Wustermark, 02.10.2019

Aufgelassenes Grasland frischer Standorte mit Anteilen von ruderalen Staudenfluren (05132)

An der westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, im unteren Bankettbereich der Hamburger Straße und der Neuen Bahnhofstraße, befindet sich stellenweise aufgelassenes Grasland mit eingestreuten ruderalen Staudenfluren. Aufgrund der Lage an der Ackergrenze, in Nachbarschaft zu Straßen, kann die Wertigkeit als gering bis maximal mittel eingeschätzt werden.

Baustelle/Lagerfläche (12730/12740)

Im Ostteil des Plangebiets befand sich zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung im Jahr 2018 eine Baustelle / Lagerfläche. Hier wurden Rohre, Betonplatten, Stammholz und Astwerk gelagert. Die Wertigkeit ist gering.

Pappelbaumreihe (071421)

Im Ostteil des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe aus 6 Pappeln, die beschnitten wird. An drei Pappeln rankt sich Efeu empor. Die Höhe liegt bei ca. 20 m. Ursprünglich waren hier mehr Pappeln vorhanden (ca. 12-13 Stück). Ein Teil von ihnen wurde jedoch aus Sicherheitsgründen außerhalb der Vegetationsperiode entfernt.

Unter der Baumreihe findet sich Gehölzjungwuchs aus Weißdorn, Holunder, Ahorn und Pappel. Mit einer Höhe von ca. 2-4 m und einer Breite von 2-3 m.

Die Wertigkeit der Baumreihe kann aufgrund der artenarmen Ausprägung, der Lage in der Ackerfläche und der Straßennähe, als mittel eingeschätzt werden.

**Biotoptypen in der Umgebung des Plangebiets der 2. Änderung des B-Plans Nr. W 8**

Straßen (12612)

Das Plangebiet wird im Westen, Osten und Süden von zwei asphaltierten Straßen eingeraht. Aufgrund der Vollversiegelung und des Verkehrs ist die Wertigkeit sehr gering.

Gehweg (12612)

Die Neue Bahnhofstraße wird von der Hamburger Straße im Süden bis zum Bahnhofsparkplatz im Norden von einem Gehweg aus Betonplatten bzw. Betonpflasterabschnitten begleitet. Aufgrund der Vollversiegelung, der Fußgänger und des angrenzenden Straßenverkehrs ist die Wertigkeit sehr gering.

Jüngere Ahornallee (071411 §)

An der Südseite des Plangebiets zieht sich entlang der Neuen Bahnhofstraße eine Ahornallee, die hier vor einigen Jahren angepflanzt wurde. Die Höhe liegt bei 10-12 m.

Aufgrund des noch relativ jungen Alters und der Ausprägung sowie der Straßenlage, und der damit verbundenen Beeinträchtigungen (Unterhaltung, Pflegeschnitt, Winterdienst usw.), ist die Wertigkeit nur als mittel einzuschätzen.

Jüngere Baumreihe aus Ahorn und Eiche, lückig (071422)

Im Bankettbereich auf der Westseite der Neuen Bahnhofstraße zieht sich entlang der Ostgrenze des Plangebiets eine lückige Baumreihe. Hier wachsen überwiegend Ahornbäume. Es finden sich jedoch auch Eichen. Die Höhe der Baumreihe liegt bei ca. 6-10 m. Aufgrund des noch relativ jungen Alters und der Ausprägung sowie der Straßenlage, und der damit verbundenen Beeinträchtigungen (Unterhaltung, Pflegeschnitt, Winterdienst usw.), ist die Wertigkeit nur als mittel einzuschätzen.

Jüngeres Feldgehölz (07112)

Östlich des Plangebiets befindet sich nördlich des Mühlenweges ein jüngeres Feldgehölz frischer Standorte. Hier wächst größtenteils Eschenahorn. Die Höhe liegt bei ca. 10-12 m, das Alter bei ca. 20-25 Jahren.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu zwei Straßen und der Grundschule mit Sportplatz und den dadurch vorhandenen Beeinträchtigungen, wird die Wertigkeit nur als mittel eingeschätzt.

#### Graben, unbeschattet, weitgehend naturfern ohne Verbauung (011331)

Nördlich des Plangebiets zieht sich in NO-SW Richtung ein Graben. Der Graben führte Wasser vor der Trockenperiode Wasser (Tiefe ca. 30-50 cm) und weist einen starken Algenbewuchs im Sohlbereich auf, was auf Nährstoffeinträge aus den angrenzenden Ackerflächen schließen lässt.

Im Böschungsbereich und im beidseitigen ca. 1-2 m breiten Randstreifen findet sich aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren.

Die Wertigkeit des Grabens kann aufgrund der angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen als gering bis maximal mittel eingeschätzt werden.

#### Intensivacker (09130)

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich weitere Intensivackerflächen. Die Wertigkeit ist wie die des Ackers im Plangebiet einzuschätzen.

#### Sportplatz Grundschule (10171)

Südlich des Plangebiets befindet sich der Sportplatz der Grundschule Otto Lilienthal mit vollversiegeltem Fußball- und Basketballfeld (Hartplätze), Sprunggrube usw. Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Flächenbefestigungen ist die Wertigkeit gering.

#### Aufschüttung (12720)

Nördlich des Plangebiets befindet sich auf der Ackerfläche eine größere Erdbodenaufschüttung. Die Wertigkeit ist gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert
- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

### **Habitatwert**

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

#### Pflanzen

- Intensität der Nutzung
- Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

#### Tiere

- Vegetationsstruktur
- Nutzungsintensität
- Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

<b>Habitatwert</b>	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

### **Natürlichkeit**

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen. Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

<b>Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften</b>	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

### **Seltenheit und Gefährdung**

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

<b>Seltenheit und Gefährdung</b>	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

## Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann. In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	<b>Regenerierbarkeit</b>	<b>Beispielstrukturen</b>
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

<b>Punktzahl</b>	<b>Biotopwert</b>
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
< 5 Punkte	sehr geringer Biotopwert

## Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Habitatwert</b>	<b>Natürlichkeit</b>	<b>Seltenheit/Gefährdung</b>	<b>Ersetzbarkeit</b>	<b>Biotopwert gesamt</b>
011331	Intensivgrasland	1-2	2	1	1	5-6 gering bis mittel
05132	Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren	1-2	2	1	1	5-6 gering bis mittel
051512	Intensivgrasland	1	2	1	1	5 gering
07112	Jüngeres Feldgehölz frischer Standorte	2	2	1	1-2	6-7 mittel
071411 §	Jüngere Allee, geschlossen	1	2	1-2	2	6-7 mittel
071421	Pappelbaumreihe	2	2	1	2	7 mittel

Biotopcode	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
071422	Jüngere Baumreihe	1	2	1	1-2	5-6 gering bis mittel
09130	Intensivacker	1	1-2	1	1	4 gering
10171	Sportplatz	1	1-2	1	1	4 gering
12612	Straße, asphaltiert	1	1	1	1	4 sehr gering
12612	Gehweg, Betonplatten und -pflaster	1	1	1	1	4 sehr gering
12651	Weg, unbefestigt	1	2	1	1	5 gering
12720	Aufschüttung	1	2	1	1	5 gering
12730/ 12740	Baustelle/ Lagerfläche	1	2	1	1	5 gering

### 2.a.1.2 Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebiets. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d verbreitet und über weite Strecken dominant  
v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant  
v verbreitet  
z/d zerstreut und stellenweise dominant  
z zerstreut  
s selten

#### Feuchtezahl F

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):  
1 Starktrochniszeiger  
3 Trochniszeiger  
5 Frischezeiger  
7 Feuchtezeiger  
9 Nässezeiger  
~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)  
= Überschwemmungszeiger  
x indifferentes Verhalten

#### Reaktionszahl R

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 Starksäurezeiger  
3 Säurezeiger  
5 Mäßigsäurezeiger  
7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger  
9 Basen- und Kalkzeiger  
x indifferentes Verhalten

#### Stickstoffzahl N

(gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 stickstoffärmste Standorte anzeigend  
3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger  
5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener  
7 an stickstoffreichen Standorten häufiger  
8 ausgesprochene Stickstoffzeiger  
9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert  
x indifferentes Verhalten

## Vegetationskundliche Kartierung im Plangebiet

Pflanzenart	Pflanzen- gesellschaft	Verbrei- tung	F	R	N	Anmerkung
Ackerhundskamille (Anthemis arvensis)	Chenopodietea	s	4	6	6	-
Beifuß (Artemisia vulgaris)	Artemisieten	s	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich (Plantago major)	Molinio- Arrhenatheretea	s	5	x	6	Frischezeiger
Echte Kamille (Chamomilla recutita)	Stellarietea medi- ae	z	-	-	-	-
Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)	Molinio- Arrhenatheretea	v	5	7	7	
Gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum)	Artemisieten	s	6	7	8	Stickstoffzeiger
Große Brennnessel (Urtica dioica)	Artemisieten	s	6	7	8	Stickstoffzeiger
Hirtentäschel (Capsella bursa pastoris)	Artemisieten	z	5	x	6	Frischezeiger
Krauser Ampfer (Rumex crispus)	Molinio- Arrhenatheretea	s	7~	x	5	Wechselfeuchte
Löwenzahn (Taraxacum officinale)	Molinio- Arrhenatheretea	z	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (Agropyron repens)	Chenopodietea	v	x~	x	7	-
Rotklee (Trifolium pratense)	Molinio- Arrhenatheretea	z/d	x	x	x	-
Rotschwingel (Festuca rubra)	Molinio- Arrhenatheretea	v	6	6	x	
Spitzwegerich (Plantago lanceolata)	-	s	x	x	x	-
Spreizende Melde (Atriplex patula)	Artemisieten	s	5	7	7	Frischezeiger
Wiesenlieschgras (Phleum pratense)	Molinio- Arrhenatheretea	z	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenrispengras (Poa pratensis)	Molinio- Arrhenatheretea	v	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenschafgarbe (Achillea millefolium)	Molinio- Arrhenatheretea	s	4	x	5	-
Wiesenschwingel (Festuca pratensis)	Molinio- Arrhenatheretea	v	6	x	6	-

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der jahrelangen intensiven Ackernutzung im Plangebiet und der Umgebung auf.

### **2.a.1.3 Gehölze**

Die Gemeinde Wustermark hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

In der folgenden Tabelle werden die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes dargestellt, die laut Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützt sind.

Die Wuchshöhe der Gehölze wurde visuell durch Schätzung bestimmt, wobei die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäude als Vergleichshöhen dienten. Der Stammumfang wurde in 1,3 m über Geländeoberkante gemessen.

Weiterhin wurde eine Einstufung der Gehölze in unterschiedliche Altersklassen (AKL) vorgenommen, die sich in folgende Kategorien unterteilen:

#### **Altersklassen**

AKL I 01 - 15 Jahre

AKL II 16 - 40 Jahre

AKL III über 40 Jahre

Die Einschätzung des Gehölzalters erhebt dennoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, da Angaben zur Pflanzengröße und den Wuchsleistungen sowie bisherige Pflegeintensität nicht vorlagen bzw. hinterfragt werden konnten.

Um den Zustand der Gehölze im Plangebiet wiedergeben zu können, erfolgte eine Vitalitätseinschätzung der Gehölze in verschiedenen Abstufungen.

#### **Vitalitätsstufe**

- Stufe 0: Sehr guter Zustand des Gehölzes. Es weist für den Standort und das Umfeld typische Wuchsleistungen auf.
- Stufe 1: Guter Zustand des Gehölzes. Es sind leichte Schäden zu erkennen, die aber keine lebensbedrohliche Situation darstellen und meist toleriert werden.
- Stufe 2: Befriedigender Zustand des Gehölzes. Es treten leichte Schäden auf, die durch gezielte baumpflegerische Maßnahmen eine Verbesserung des allgemeinen Zustandes des Gehölzes ermöglichen.
- Stufe 3: Schlechter Zustand des Gehölzes. Es kommt zu starken Schäden, in deren Folge es zu Blattreduktion und verstärkt zu Totholz kommt (großflächige Schäden mechanischer oder phytotoxischer Herkunft). Schäden lassen sich meist nur durch vertretbar hohen Aufwand beheben, teilweise kann das Gehölz nicht mehr revitalisiert werden und stirbt in relativ kurzer Zeit (1-5 Jahre) ab.
- Stufe 4: Äußerst schlechter Zustand des Gehölzes, in deren Folge meist das Absterben eintritt, totes Gehölz

### Vorhandener Gehölzbestand im Plangebiet

Nr.	Gehölzart	Stammumfang [m]	Kronendurchmesser [m]	gesch. Höhe [m]	Altersklasse	Vitalität	Schutzstatus
1	Pappel	2,60	6	20	3	3	-
2	Pappel	2,10	6	20	3	3	-
3	Pappel	2,12	6	20	3	3	-
4	Pappel	1,90	4	20	3	3	-
5	Pappel	2,44	6	20	3	3	-
6	Pappel	2,85	8	20	3	3	-

Im Plangebiet finden sich 6 Pappeln, die nach § 2, Absatz 1, Satz 2 Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark nicht geschützt sind. Nach der Kartierung der Biotoptypen im Juni 2018 erfolgten im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und der Errichtung der Niederschlagswasserversickerungsanlage an diese westlich angrenzend weitere Baumpflanzungen. Diese neu angepflanzten Bäume sind in die Planunterlage zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" aufgenommen worden. Sie fallen jedoch noch nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

### Bewertung Schutzgut Pflanzen

Die Bewertung des Schutzguts Fläche erfolgte im Abgleich der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit den planzeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzgebieten des Ursprungsbebauungsplanes.

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung wirksamen Pflanzgebote der textlichen Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplanes wurden quantitativ ermittelt. Da die Pflanzgebote der textlichen Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplanes noch nicht umgesetzt worden sind, haben diese sich in der 2. Planänderung wiederzufinden, auch wenn in anderen Flächenkonfigurationen und städtebaulichen Zusammenhängen. Andernfalls entstünde ein erneutes Kompensationserfordernis.

#### 2.a.1.4 Fauna

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.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vom Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue unterzogen.

Die Erfassungen und Bewertungen sind in der "Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans W 8 'Neue Bahnhofstraße' in Wustermark vom Oktober 2019" <sup>17</sup> zusammengefasst, der in seinen wesentlichen Inhalten nachfolgend dargelegt wird.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit erfolgten eine Bestandsaufnahme und Bewertung an folgenden Terminen:

16.30-17.45	19.03.2018
06.30-07.30	12.04.2018
15.00-16.00	16.04.2018
14.30-15.45	17.05.2018
05.00-06.30	18.06.2018

#### **2.a.1.4.1 Brutvögel**

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden (BIBBY et al., 1995). Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (Bv, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (NG, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet)
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (D, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Des Weiteren erfolgte eine Unterteilung der Vögel in Arten mit dauerhaften bzw. jährlich wechselnden Niststätten.

Rast- und Zugvögel konnten im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld nicht beobachtet werden. Aufgrund der vielfachen Störungen durch den Straßenverkehr, Bahnreisende, Anwohner, Spaziergänger, Radfahrer, ist das auch nicht weiter verwunderlich.

---

<sup>17</sup> ebenda

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Hausrot- schwanz (V)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
<b>Haussperling (Bv)</b>	<b>Passer do- mesticus</b>	H, F	<b>2a</b>	<b>3</b>	-	<b>E03- A09</b>	<b>V</b>	-	-	-	<b>U</b>
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	U
<b>Star (Bv, Ng)</b>	<b>Sturnus vul- garis</b>	H	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>X</b>	<b>E02- A08</b>	<b>3</b>	-	-	-	<b>PG/ U</b>

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fortpflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	-	U
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	U
<b>Feldlerche (Bv)</b>	<b>Alauda arvensis</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>A04-M08</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	-	+	<b>U</b>
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04-M09	-	-	-	-	U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Ng, Df)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	U
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1	-	E03- A09	-	-	-	-	U
Zaunkönig (Bv)	Troglo- dytes rog- lodytes	F, N	1	1	-	E03-A08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phyllosco- pus colly- bita	B	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	U

## Legende

RLD:	Rote Liste Deutschland (2016)
RLBB:	Rote Liste Brandenburg (2008)
BArtSchV:	+ = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL:	+ = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status:	BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer, DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug
Rote Liste:	1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion V = Vorwarnliste u = unregelmäßig brütende Arten
Fundort (FO):	PG: Plangebiet U: Umgebung

## Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

## Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2 i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 2a System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 3 i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 Nest und Brutrevier
- 5 Balzplatz
- § zusätzlich Horstschutz nach § 33 BbgNatSchG

## Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers
- 4 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

## Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

## Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

## **Avifauna im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebiets wurde nur der Star als Brutvogel festgestellt. Er nistete im Baum Nr. 6 in einer Baumhöhle. Das Revier umfasste die Baumreihe und die östlich angrenzende Umgebung des Plangebiets.

Im Bereich der Ackerfläche wurden noch 1 Nebelkrähe und 3 Haussperlinge bei der Nahrungsaufnahme beobachtet. Brutplätze und Reviere dieser Vogelarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

## **Bewertung Avifauna im Plangebiet**

Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna.

## **Avifauna in der Umgebung des Plangebiets**

### Amsel

Die Amsel wurde 1 x als Brutvogel in Gehölzstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen westlich des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Buchfink

Der Buchfink wurde 2 x als Brutvogel in Gehölzstrukturen am Sportplatz und im Feldgehölz am Mühlenweg östlich des Plangebiets kartiert. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

### Feldlerche

Im angrenzenden Umfeld des Areals wurde die Feldlerche östlich des Plangebiets in einer Ackerfläche als Brutvogel kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Grünfink

Der Grünfink wurde 1 x als Brutvogel in Gehölzstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen westlich des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Hausrotschwanz

Der Hausrotschwanz wurde 1 x mit Brutverdacht an einem Gebäude innerhalb von Siedlungsflächen westlich des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Haussperling

Der Haussperling war 2 x mit Brutvogel an Gebäuden innerhalb von Siedlungsflächen westlich des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

### Kohlmeise

Die Kohlmeise war 1 x Brutvogel in einer Baumhöhle südlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Mönchsgrasmücke

Die Mönchsgrasmücke war 1 x Brutvogel in Gehölzstrukturen innerhalb von Siedlungsflächen westlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### Nebelkrähe

Die Nebelkrähe war 1 x Nahrungsgast östlich des Plangebiets und wurde beim Durchflug in Ost-West-Richtung nördlich des Plangebiets beobachtet. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

#### Ringeltaube

Die Ringeltaube war 1 x Brutvogel in einem Baum südlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

#### Rotkehlchen

Das Rotkehlchen war 1 x Brutvogel im Feldgehölz am Mühlenweg östlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

#### Star

Der Star war 7 x Nahrungsgast östlich des Plangebiets. Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

#### Zaunkönig

Der Zaunkönig war 1 x Brutvogel im Feldgehölz am Mühlenweg östlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

#### Zilp Zalp

Der Zilp Zalp war 1 x Brutvogel im Feldgehölz am Mühlenweg östlich des Plangebiets. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

### **Bewertung Avifauna in der Umgebung des Plangebiets**

Von den im Plangebiet kartierten Vogelarten steht der Star in der Kategorie 3 der Roten Liste der BRD. Außerhalb des Plangebiets sind Feldlerche (RL BRD 3, RL Bbg 3) und Haussperling (RL BRD V) nach Roter Liste geschützt.

Die anderen inner- und außerhalb des Plangebiets vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD oder des Landes Brandenburg aufgeführt.

Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen und Gehölzstrukturen des Siedlungsbereiches sowie auch des Offenlandes und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen.

Als Bereiche mit der höchsten Anzahl an Brutvögeln können das kleine Feldgehölz östlich und der Siedlungsbereich westlich des Plangebiets angegeben werden. Die hier befindlichen Nistplätze und Reviere liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

#### **2.a.1.4.2 Rast- und Zugvögel**

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Da es sich im Siedlungsbereich von Wustermark, angrenzend an zwei Straßen sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung und einer Grundschule mit Sportplatz befindet. Das Plangebiet hat demnach keine Bedeutung für Rast- und Zugvögel.

#### **2.a.1.4.3 Säugetiere**

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Säugetiere (z. B. Steinmarder, Eichhörnchen) ein Quartier bieten. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Säugetiere vorgefunden.

#### **2.a.1.4.4 Fledermäuse**

Es wurden die vorhandenen Bäume (hier 6 x Pappel) auf Höhlen oder Spalten abgesucht, die Quartiere für Fledermäuse darstellen können. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Quartiere gefunden wurden.

#### **2.a.1.4.5 Amphibien / Reptilien**

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit der Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) gerechnet werden kann.

Des Weiteren sind Grünfrösche (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie), Ringelnatter (*Natrix natrix*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3, zumindest potentiell mögliche Arten innerhalb des Plangebiets).

Dementsprechend wurde das gesamte Plangebiet mehrmals bei sonnigen Temperaturen (>15°C) zu verschiedenen Tageszeiten streifenförmig abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Zauneidechsen bzw. andere Amphibien oder Reptilien im Plangebiet vorgefunden wurden.

Im Graben nördlich des Plangebiets wurden jedoch 2 Grünfrösche kartiert. Weitere Amphibien oder Reptilien wurden in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets nicht festgestellt.

#### **2.a.1.4.6 Insekten**

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus buttululus*) und Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*) vorgefunden.

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste der BRD bzw. Brandenburgs geschützt. Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen 6 Pappeln, die eventuell als Brutbäume für Käfer infrage kommen könnten, zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1), untersucht.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschluflöcher der Imagines untersucht. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet bzw. es wurde versucht über Lockstoffe (Aprikosenmarmelade), die in ca. 2 m Höhe an den jeweiligen Baumstamm geschmiert wurde, die Käfer anzulocken. Es konnten jedoch keine der drei o. g. Arten festgestellt werden, was auch nicht weiter verwunderlich ist, da Pappeln nicht unbedingt von diesen Arten zur Reproduktion genutzt werden.

Auch andere Käfer sind nicht festgestellt worden, so auch nicht die prüfungsrelevante Anhang IV-Käferart Scharlachroter Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), der bevorzugt Pappeln besiedelt. Zur Kenntnis ist zu nehmen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keinesfalls in eine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinein geplant wird. Durch die Planung wird die Beseitigung von Bäumen, somit auch der Pappeln, als Brutbäume nicht vorbereitet.

## 2.a.2 Schutzgut Fläche

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung) ermittelt worden.

Flächenangaben in ha	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
<b>Plangebiet / Geltungsbereich</b>	1,99 ha	+/- 0,00 ha
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>1,99 ha</b>	<b>+ 0,00 ha</b>
<b>Bruttobauflächen</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>+ 0,81 ha</b>
Wohnbauflächen	0,00 ha	0,00 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha	0,00 ha
Sonderbauflächen Freizeit	0,00 ha	0,00 ha
Sonderbauflächen Handel	0,00 ha	0,00 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,00 ha	0,00 ha
Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen	0,40 ha	+ 0,41 ha
<u>Verkehrsflächen</u> Landesstraße (Bestand) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planung)	0,00 ha	+ 0,4 ha
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>1,59 ha</b>	<b>- 0,81 ha</b>
Grünflächen	1,59 ha	- 0,91 ha
Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	0,00 ha	+ 0,10 ha
<b>2. Freiraum</b> Außenbereich	<b>0,0 ha</b>	<b>0,0 ha</b>

### 2.a.3 Schutzgut Boden

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) <sup>18</sup> ist für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**  
Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**

nördliches Plangebiet: überwiegend Kalkhumusgleye und Kalkgleye aus carbonatischem Flusssand über Kalkmudde; gering verbreitet Humusgleye und Gleye aus Flusssand über Mudde; gering verbreitet Humusgleye, Gleye und Reliktanmoorgleye aus Flusssand; selten Erdniedermoore aus Torf über Flusssand

südliches Plangebiet: überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränen-carbonatlehm, gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluvisole aus Kolluviallehmsand über Lehm,

- **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial**

nördliches Plangebiet: Bodenzahl vorherrschend 30 - 50

südliches Plangebiet: Bodenzahl überwiegend 30 - 50 verbreitet < 30

- Vernässungsverhältnisse:

nördliches Plangebiet: vorherrschend hoher Grundwasserstand

südliches Plangebiet: verbreitet geringer Stauwassereinfluss

#### Mittlere jährliche Sickerwasserrate aus dem Boden in mm/a



Das in den Boden eindringende Wasser ist für den Boden selbst, aber auch für die Umwelt und für den Menschen von höchster Bedeutung. Böden speichern Wasser und sie können es den Pflanzen auch zeitversetzt wieder zur Verfügung stellen. Wie viel Wasser die unterschiedlichen Böden liefern können, hängt entscheidend von den Bodeneigenschaften ab. Ein Teil des Niederschlags verlässt den Wurzelraum als Sickerwasser und trägt so zur Grundwasserneubildung bei. Mit dem Wasser werden Nähr- und Schadstoffe im Boden transportiert.

<sup>18</sup> Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

- die **Wasserbindung des Bodens** ist sehr gering; die **Wasserdurchlässigkeit** ist  
im wassergesättigten Boden (1m): sehr hoch (< 300 cm/d)  
im wassergesättigten Boden (2m): sehr hoch (< 300 cm/d)

Diese geologischen Aussagen lassen die Einschätzung zu, dass die Böden des Plangebietes eine Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser aufweisen.

- **Bodenerosionsgefährdung Wasser:** 0 - 1 t/ha/a
- **Bodenerosionsgefährdung Wind:**  
nördliches Plangebiet: gering  
südliches Plangebiet: mittel

Den Ergebnissen der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA Boden<sup>19</sup> zu Folge ist im oberen Bereich

- entweder eine locker gelagerte Feinsandschicht mit mittelsandigen, stark schluffigen und humosen Anteilen oder
- eine ebenfalls locker gelagerte Auffüllung aus Feinsand mit mittelsandigen, stark schluffigen und schwach humosen Beimengungen, durchsetzt mit Bauschuttresten,

vorhanden, deren Schichtstärke zwischen ca. 0,75 m und 0,90 m schwankt.

Unterhalb der v. g. Bodenschichten steht bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen von 4,00 m überwiegend sandiger Geschiebelehm bzw. sandiger Geschiebemergel, weicher bis halbfester Konsistenz und vereinzelt mitteldicht gelagerter Feinsand mit mittelsandigen, schluffigen sowie teilweise schwach grobsandigen Beimengungen an.

Hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit werden die erkundeten Böden folgendermaßen eingeschätzt:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - humose Deckschicht                             | schlecht tragfähig |
| - anthropogene Auffüllung                        | schlecht tragfähig |
| - mitteldicht gelagerter Sand                    | tragfähig          |
| - steifer bis halbfester Geschiebelehm/l -mergel | tragfähig          |
| - weicher Geschiebemergel                        | bedingt tragfähig  |

Bei dem anstehenden Geschiebeboden handelt es sich um einen Boden der bei Wasserzutritt von seinem natürlichen Zustand in einen breiigen bis weichen Zustand übergeht.

Die **Geländehöhen** bewegen sich **zwischen 31,61 m DHHN2016** (im Norden des Plangebiets) und **33,24 DHHN2016 m** (im Südosten des Plangebiets).

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Versiegelte Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen. Es kommt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für

---

<sup>19</sup> Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Dipl.-Ing. (FH) Jan Markau, "Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark (Projekt-Nr.: 276/2019/B) vom 15.11.2019

Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Die obersten Bodenschichten im Plangebiet sind zwar durch Nutzungen als Acker- und Verkehrsflächen überwiegend stark anthropogen<sup>20</sup> beeinflusst, Vorbelastungen und anthropogene Beeinträchtigungen in Form von Versiegelungen / Befestigungen von Oberflächen sind dagegen im Planungsgebiet nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden.

#### **2.a.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 offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

**Oberflächenwasser** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Grundwasser**

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich das Gemeindegebiet von Wustermark durch gute Grundwasservorkommen aus. Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0807-1/2, Nennhausen/Nauen, Maßstab 1 : 50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei > 10 m.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone. Wasserschutzgebiete dienen dem Schutz der öffentlichen Wasserversorgung.

Im Zuge bodengutachterlicher Aufschlussarbeiten<sup>21</sup> wurde am 10.10.2019 bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen von 4,00 m kein Grund- oder Schichtenwasserandrang bemerkt. Oberhalb der humosen Deckschicht, der anthropogenen Auffüllung, des Geschiebebodens sowie des schluffigen Sandes sind nach Niederschlägen temporäre Stauwasserbildungen möglich.

Aufgrund der geologischen Bedingungen im Plangebiet sowie aufgrund des begrenzten Versiegelungsgrades der Flächen, kommt dem Geltungsbereich eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu.

---

<sup>20</sup> anthropogen = durch den Menschen beeinflusst, verursacht

<sup>21</sup> Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Dipl.-Ing. (FH) Jan Markau, "Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark (Projekt-Nr.: 276/2019/B) vom 15.11.2019

## 2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Wustermark innerhalb der nordhemisphärischen Westwindzone, makroklimatisch ist sie dem ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen. Sie liegt im westlichen, mehr atlantisch - maritim beeinflussten Klimabereich des Binnentieflandes. Hauptwindrichtung in der Region ist West, Südwest. Aufgrund dieser überwiegenden Westwinde haben die maritimen Luftmassen stärkeren Einfluss auf das Wettergeschehen.

Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima im Plangebiet als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima im Havelgebiet zwischen Potsdam und Brandenburg sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, nach Klimatologische Normalwerte 1901 / 50):

Temperatur	Januarmittel	- 0,7 °C
	Julimittel	18,1 °C
	Jahresmittel	8,5 °C
Niederschlag	Jahresmittel	585 mm
	Mittel April bis September	335 mm
	Mittel Oktober bis März	250 mm
Vegetationsperiode	Zahl der Tage mit Temperaturmittel	225 Tage über 5 °C

Das Plangebiet weist derzeit einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf. Die Ackerflächen, die Brachflächen und der Baumbestand wirken klimatisch ausgleichend. Das Klima im Plangebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf.

## 2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Unabhängig von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" stellt sich derzeit der räumliche Geltungsbereich seiner 2. Änderungsplanung zum größten Teil als brachliegende Ackerfläche dar. Begleitet wird diese im Südwesten von wenigen Gehölzbeständen, wie sechs Pappeln und der im Zuge der Errichtung der Niederschlagswasserversickerungsanlage neu angepflanzten Bäume. Die biologische Vielfalt ist nicht besonders ausgeprägt.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG).

## 2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", Teil B setzt Flächen für Sport- und Spielanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fest. Somit begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) <sup>22</sup> und <sup>23</sup> oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht <sup>24</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 3.800 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301),
- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 4.330 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide" (DE 3444-304) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 4.070 m 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).

---

<sup>22</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

<sup>23</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

<sup>24</sup> 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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- 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 bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

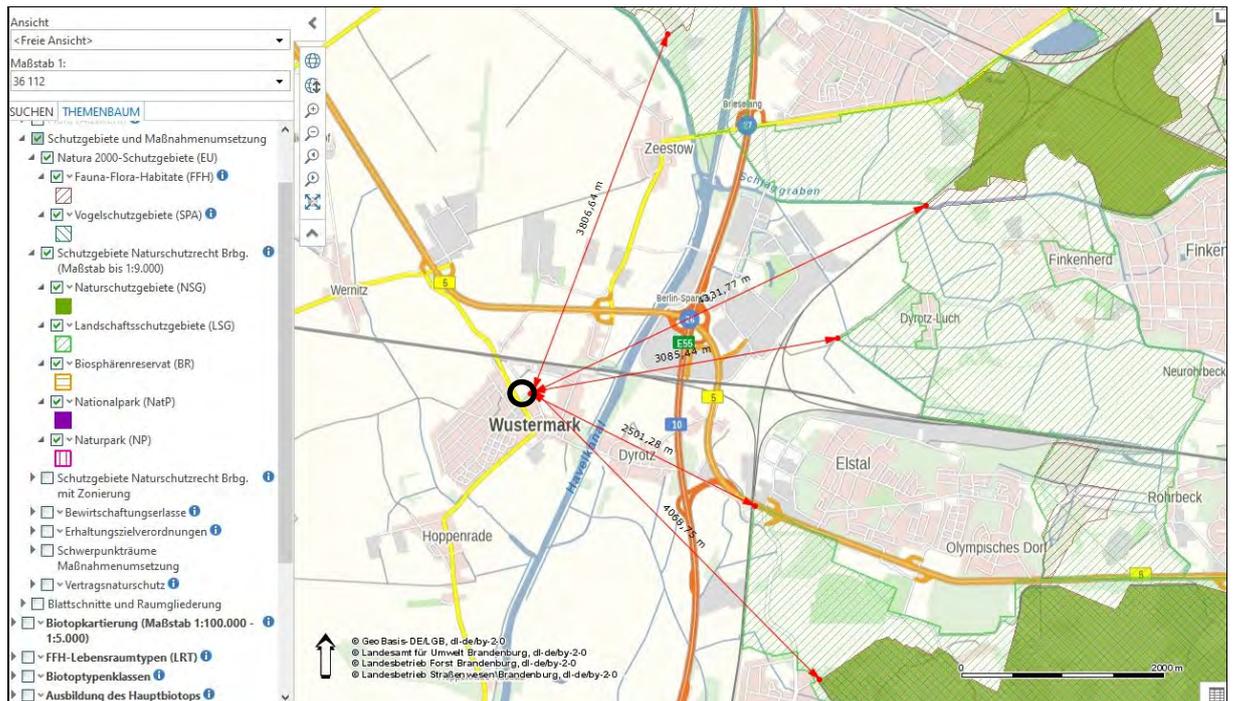


Abb. 25 © Landesamt für Umweltamt Brandenburg, Naturschutzfachdaten Gewässerinformationen 2020 mit Darstellung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" und den Entfernungen zu den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung zum Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Schutzgebiete:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 4.070 das NSG "Döberitzer Heide" (Gebiets-ID 3444-502),
- in einer nordöstlichen von ca. 3.085 m das LSG "Nauen-Brieselang-Krämer" (Gebiets-ID 3343-602) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 2.500 m das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Gebiets-ID 3544-601).

## 2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung. Dazu hat die Gemeinde Wustermark eine **Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm** <sup>25</sup> erstellen lassen. Im Folgenden wird daraus zitiert:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von öffentlichen Grünflächen und die Errichtung von öffentlichen Sport- und Spielanlagen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr, für Zufahrten und für Stellplätze konzipiert.

Es ist die Einrichtung einer Festwiese, eines Fußball- bzw. Bolzplatzes, einer Streetballanlage, einer Boule- bzw. Boccia-Anlage, einer Boulderwand und eines Bewegungsparcours geplant. Die öffentlichen Pkw-Stellplätze sollen im nördlichen Plangebietssteil entstehen.

Die geplanten Sportanlagen sollen für den Schul- und KITASport, Freizeitnutzungen der Öffentlichkeit sowie ggf. für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Festwiese soll ausschließlich für lokale Veranstaltungen genutzt werden, d. h. Veranstaltungen mit regionalem oder überregionalem Bezug sind nicht vorgesehen. Schwerpunktmäßig ist die Nutzung im Tageszeitraum bis 20:00 Uhr vorgesehen, lediglich das nur an einem Tag pro Jahr stattfindende Ortsfest mit Musik kann auch bis in den Nachtzeitraum (d. h. nach 22:00 Uhr) hineinreichen.

Auf dem Gelände der Grundschule Otto-Lilienthal südlich des Änderungsplangebietes gibt es bestehende Außensportanlagen (Kleinspielfeld, Leichtathletik, Basketballplatz), die während der Unterrichtszeiten für den Schulsport genutzt werden, diese Nutzung wird in der Berechnung des Schulsports als Vorbelastung berücksichtigt. Die bestehenden Außensportanlagen werden derzeit im Zeitraum zwischen 15:00 und 20:00 Uhr vom Jugendklub Wustermark genutzt, die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Nutzung mit Umsetzung der vorliegenden Planungen auf die geplanten neuen Sportanlagen verlagern wird. Vereine nutzen planmäßig die bestehende Sporthalle auf dem Schulgelände, hiervon sind keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten. Angaben der Gemeinde zufolge kann in den Sommermonaten jedoch eine gelegentliche Nutzung der bestehenden Außensportanlagen durch Vereine (z. B. Breitensport, Rücken-Fitness und Basketball) im Zeitraum zwischen 18:30 und 22:00 Uhr nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzung wird in der Berechnung der Freizeitnutzung als Vorbelastung berücksichtigt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße, an die sich nach Westen hin Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anschließt. Östlich liegen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, die jedoch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 8 als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt sind. Nördlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind im Bebauungsplan Nr. W 8 als Sondergebietsfläche "Freizeit und Erholung" bzw. als Gewerbeflächen (GE) festgesetzt.

Die im Nordosten geplante Boulderwand dient auch dem Schallimmissionsschutz in Bezug auf die östlich gelegenen Wohnbauflächen.

---

<sup>25</sup> Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg  
Niederlassung Berlin, Geneststraße 5, 10829 Berlin, www.woelfel.de  
**Gemeinde Wustermark, Bebauungsplan Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" - Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm, Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020**

Nach dem von der Gemeinde Wustermark am 24.10.2017 beschlossenen Lärmaktionsplan Haupteisenbahnstrecken (2017) ist herausgestellt worden, dass der Schienenverkehr im Gemeindegebiet wesentliche Lärmbetroffenheiten verursacht. Die 200 m nördlich verlaufende ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hannover bewirkt für das Plangebiet erhebliche Belästigungen (mittlere Belastung), sowohl tags als auch nachts. Der Kfz-Verkehr auf der westlich, das Plangebiet tangierenden Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße sowie auf den Straßen der Umgebung bewirkt dagegen eher unerhebliche Vorbelastungen.

### **Luftschadstoffe**

Aufgrund der unmittelbar westlich verlaufenden Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße ist mit Luftschadstoffen durch den Kfz-Verkehr zumindest im westlichen Randbereich des Plangebiets zu rechnen.

### **Abfallstoffe**

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt worden.

## **2.a.9 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. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine solchen Güter. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.

## **2.a.10 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand verbleibt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf der ca. 200 m nördlich verlaufenden ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hannover und der westlich angrenzenden Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße würden sich nicht verändern. Im Gegenteil, gerade beim Verkehr ist höchstwahrscheinlich mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, was vor allem Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Abgasen mit sich bringt. Das würde natürlich auch bei Vorhandensein der geplanten Bebauung im Plangebiet zutreffen. Es ist ersichtlich, dass die Beeinträchtigungen im Plangebiet und seiner Umgebung eher zunehmen können.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird eingeschätzt, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.

In Bezug auf die Vegetation ist anzunehmen, dass im Plangebiet nur landwirtschaftliche Kulturen angebaut werden, die u. a. Düngung, Pflanzenschutz und Bodenbearbeitung unterliegen. Im angrenzenden nördlichen und östlichen Umfeld wurden ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen bzw. vor allem stickstoffliebende Pflanzen, Biotope und Gehölze vorgefunden, die typisch für diese Standorte sind. Bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens wird die Entwicklung auch weiterhin durch stickstoffliebende Pflanzen und Biotope bestimmt werden, da z. B. die Aushagerungszeiträume für nährstoffreiche Böden bei mehr als 100 Jahren liegen (Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung ZALF e. V. Müncheberg, Untersuchungen zu Aushagerungen nährstoffreicher Böden an Oderdeichen).

Für die Tierwelt wird sich der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv auswirken, da auch weiterhin die Fläche als potentieller Lebensraum für Tiere zur Verfügung steht. Da im Plangebiet jedoch nur der Star (Rote Liste BRD 3) als Brutvogel vorgefunden wurde, zeigt jedoch auch an, dass es sich beim Plangebiet um einen qualitativ geringwertigen Lebensraum für die Fauna handelt bzw. dass im Umfeld qualitativ hochwertigere Lebensräume für die Fauna vorhanden sind (siehe Bestandsplan mit Fauna).

In Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch kann keine genaue Einschätzung vorgenommen werden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben innerhalb des Siedlungsbereiches mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Grundstücke verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, gepflegten Grün- und Brachflächen zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei. Es wird eingeschätzt, dass sich der visuelle Eindruck der Flächen des Plangebiets, bei Nichtdurchführung der Planung, nicht wesentlich verändern würde. Das Plangebiet würde auch weiterhin größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Erholungsfunktionen wären innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. In Bezug auf die Erholungseignung der Landschaft ist zu sagen, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch weiterhin erhebliche Defizite im Plangebiet vorliegen (Ackerflächen, fehlende Erholungsausstattung).

In Bezug auf die Kultur- und Sachgüter ist feststellbar, dass im Falle der Nichtumsetzung des geplanten Bauvorhabens weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Plangebiet zu erwarten sind. Die landwirtschaftliche Nutzungsart würde sich nicht ändern, so dass die vorhandene Kulturlandschaft ihren Charakter auch nicht verbessern könnte. Eine mögliche Beschädigung derzeit nicht bekannter Bodendenkmale wäre jedoch bei Nichterrichtung nicht zu befürchten.

## **2.b Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Hierzu werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben <sup>26</sup>, unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

### **2.b.1 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.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aus-

---

<sup>26</sup> **Anlage 1 BauGB - Hinweis zum Bestandteil Ziffer 2b des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB:**

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

sagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

An der Prüfung der Umweltbelange hat das Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze mitgewirkt. Nachfolgende Darlegungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sind dessen Bericht vom 02.10.2019 entnommen.<sup>27</sup>

### **2.b.1.1 Biototypen**

#### erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten. Nach § 29 und § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung der neugeplanten Bauflächen für die Pflanzenwelt auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen.

#### unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden privaten und öffentlichen Grünflächen und die geplanten Pflanzbereiche im Umfeld der Bebauung begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*baubedingter Konflikt*).

Bei den geplanten neuen Bauflächen handelt es sich größtenteils um Flächen mit einer größtenteils geringen (Intensivacker, Intensivgrasland usw.) bis maximal mittleren Wertigkeit (aufgelassenes Grasland), so dass bei einer Beseitigung nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist (siehe auch faunistische Kartierungsergebnisse).

---

<sup>27</sup> Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, 14641 Paulinenaue, Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans W8 "Neue Bahnhofstraße" in Wustermark, 02.10.2019

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden sich im Plangebiet größtenteils Biotope mit einer geringen Wertigkeit entwickeln. Das liegt daran, dass hier großflächig Rasen und Schotterrasen angelegt wird, der regelmäßig gemäht wird, so dass hier eine intensive Nutzung erfolgt.

Biotope mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit sind zukünftig nur in den ungenutzten Randbereiche des Plangebiets sowie der vorhandenen Pappelbaumreihe und den neugeplanten Pflanzbereichen, zu erwarten, da hier zusammenhängende Strukturen entstehen, die eine Aufwertung bewirken.

### 2.b.1.2 Flora

#### erhebliche Auswirkungen

Aufgrund der vorgefundenen Pflanzenarten können erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Flora nicht festgestellt werden.

#### unerhebliche Auswirkungen

Im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung sind Vorbelastungen durch den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der jahrelangen intensiven Ackernutzung vorhanden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburg" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird großflächig Ackerfläche<sup>28</sup> überbaut, die Standort von jährlich im Rahmen der Fruchtfolge wechselnden Kulturpflanzen ist. Somit werden hier überwiegend Kulturpflanzenstandorte bzw. landwirtschaftliche Kulturen, wie z. B. Getreide, Raps oder Mais usw., beeinträchtigt (*anlagebedingter Konflikt*).

Die im Randbereich des Plangebiets vorhandenen Süßgräser und krautigen Pflanzen werden nur punktuell überbaut und somit beeinträchtigt (*anlagebedingter Konflikt*). Zudem handelt es sich hier um häufig vorkommende Pflanzenarten, der Gesellschaft der "Anthropozogener Heiden und Rasen" mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidengesellschaft), die typisch für diesen landwirtschaftlich geprägten Lebensraum sind, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Während der Baumaßnahme ist bei den Pflanzenstandorten mit dem Befahren durch Baufahrzeuge, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. zu rechnen, was ebenfalls zu einer Zerstörung der vorhandenen Vegetation führen kann (*baubedingter Konflikt*). Da es sich um Kulturpflanzen bzw. häufige und nitrophil<sup>29</sup> geprägte Pflanzenarten mit einer geringen Reproduktionszeit handelt und nach der Bebauung wieder eine Begrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgt, sind hier ebenfalls nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Konflikte entstehen durch die Nutzung des Areals nach Errichtung des geplanten Bauvorhabens. Da das Plangebiet großflächig umgestaltet wird und im Bereich der verbleibenden privaten und öffentlichen Grünflächen eine größtenteils intensiv geprägte Ve-

---

<sup>28</sup> Der Pachtvertrag ist ausgelaufen. Die Fläche wurde im Jahre 2020 ackerbaulich nicht bewirtschaftet.

<sup>29</sup> **nitrophil**, Stickstoff liebend, Bez. für Pflanzen mit besonders hohem Stickstoffbedarf. Nitrophile Wildpflanzen oder Unkräuter (z.B. Gänsefußarten) sind Bioindikatoren für einen hohen Stickstoffgehalt im Boden.

getation angelegt wird (Rasenansaat mit Mahd), sind die betriebsbedingten Auswirkungen als unerheblich einzuschätzen.

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden sich im Plangebiet größtenteils Pflanzenarten mit einer geringen Wertigkeit entwickeln. Das liegt daran, dass hier großflächig Rasen und Schotterrasen mit einer strapazierfähigen Vegetation aus Süßgräsern angelegt wird, die regelmäßig gemäht wird.

### **2.b.1.3 Gehölze**

#### erhebliche Auswirkungen

Im Plangebiet finden sich 6 Pappeln. Nach § 2, Absatz 1, Satz 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark sind Pappeln nicht nach dieser Baumschutzsatzung geschützt. In der Planung werden alle Pappeln erhalten, so dass hier kein Eingriff erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

#### unerhebliche Auswirkungen

Gehölze werden durch das geplante Bauvorhaben nicht entfernt. Durch die Änderung des B-Plans erfolgt jedoch eine Änderung der Pflanzfestsetzungen im Bereich des Plangebiets, die im Folgenden untersucht und dargestellt wird.

Die Bewertung des Schutzguts Fläche erfolgte auch im Abgleich der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" mit den planzeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzgeboten des Ursprungsbebauungsplanes.

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung wirksamen Pflanzgebote der textlichen Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplanes wurden quantitativ ermittelt. Da die Pflanzgebote der textlichen Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplanes noch nicht umgesetzt worden sind, haben diese sich in der 2. Planänderung wiederzufinden, auch wenn in anderen Flächenkonfigurationen und städtebaulichen Zusammenhängen.

Der nachfolgenden Aufstellung ist zu entnehmen, dass in der Summe der Pflanzgebote 2.938 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und 27 Bäume in der 2. Planänderung wieder nachzuweisen sind.

Textliche Festsetzung (TF) / Pflanzgebote		Strauch- pflanzung	Baumpflan- zung
<b>B-Plan W 8</b>	<b>TF Nr. 16</b>	Pflanzfläche	
Die Anpflanzungsfläche Nr. 2 ist als dichte Gehölzpflanzung ohne Bäume anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangenen 2 m <sup>2</sup> anzupflanzen.		- 430 m <sup>2</sup>	0 Bäume
Die Anpflanzungsflächen Nr. 3 sind als dichte Gehölzpflanzungen mit Bäumen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 50 m <sup>2</sup> u. 1 Strauch je angefangenen 2 m <sup>2</sup> anzupflanzen.		- 692 m <sup>2</sup>	- 14 Bäume
Die Anpflanzungsfläche Nr. 4 ist als dichte Gehölzpflanzung mit einer Baumreihe anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangenen 2 m <sup>2</sup> anzupflanzen. Zusätzlich sind Bäume einer Art in einem Abstand von mindestens 9 m und höchstens 11 m in einer Reihe anzupflanzen. (gemessene Länge der Pflanzfläche = 143 m)		- 705 m <sup>2</sup>	- 13 Bäume
Die Anpflanzungsflächen Nr. 5 ist als dichte Gehölzpflanzung mit langfristiger Entwicklung von standortgerechten Baumbeständen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangenen 2 m <sup>2</sup> anzupflanzen. Bei Abgang des vorhandenen Baumbestandes ist für jeden zu fällenden Baum 1 Neupflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.		- 1.111 m <sup>2</sup>	0 Bäume
<b>Summe der Pflanzgebote des B-Plan W 8 im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung</b>		<b>- 2.938 m<sup>2</sup></b>	<b>- 27 Bäume</b>

Der nachfolgenden Aufstellung sind die einzelnen Pflanzgebote der 2. Änderungsplanung zu entnehmen. In der Summe der Pflanzgebote ergibt sich ein Defizit von 280 m<sup>2</sup> Strauchbepflanzungsfläche, dafür ein Zuwachs von 4 Bäumen.

In einer vorweggenommenen Abwägung wird eingeschätzt, dass das ermittelte Defizit durch den Zuwachs von Bäumen kompensiert werden kann. Dieses wird von der Gliederung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Planänderung mit Baumreihen und einer größeren zusammenhängenden, auch biotopschützenden Freifläche mit

- der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- der privaten Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken" und
- der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"

im südöstlichen Plangebietsteil unterstützt.

Vorhandene Gehölzbestände werden durch die 2. Planänderung nicht beeinträchtigt.

Textliche Festsetzung (TF) / Pflanzgebote	Strauch- pflanzung	Baum- pflanzung
<b>B-Plan W 8, 2. Änderung TF Nr. 7 bis Nr. 11</b>		
7. In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als eine, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzupflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m <sup>2</sup> zu pflanzen. (gemessene Länge der Pflanzfläche = 108 m)	645 m <sup>2</sup>	10 Bäume
8. In der westlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwischen den Punkten Baum1 und Baum2 wegbegleitend 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.	0 m <sup>2</sup>	10 Bäume
9. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia-/Bouleplatz" sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Linie Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.	0 m <sup>2</sup>	4 Bäume
10. Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Fuß- u. Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ist je 2 m <sup>2</sup> nicht befestigter Fläche mit 1 standortgerechtem Strauch zu bepflanzen.	484 m <sup>2</sup>	7 Bäume
11. In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m <sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen.		
G3	153 m <sup>2</sup>	0 Bäume
G4	263 m <sup>2</sup>	0 Bäume
G5	1.113 m <sup>2</sup>	0 Bäume
<b>Summe der Pflanzgebote der 2. Änderung des B-Plan W 8</b>	<b>2.658 m<sup>2</sup></b>	<b>31 Bäume</b>
<b>Summe der Pflanzgebote des B-Plan W 8 im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung</b>	<b>- 2.938 m<sup>2</sup></b>	<b>- 27 Bäume</b>
<b>Pflanzdifferenz</b>	<b>- 280 m<sup>2</sup></b>	<b>4 Bäume</b>

Die 2. Änderungsplanung bewirkt, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff. Somit sind hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplanten Neuanpflanzungen erfolgt künftig zusammen mit den vorhandenen Gehölzstrukturen eine Neubegrünung des Plangebiets. Die Neubegrünung erfolgt

- entlang des westlichen Plangebietsrandes,
- der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- des Boccia-Platzes,
- der Kfz-Stellplätze und
- der Grünflächen im Nordostteil des Plangebiets,

sodass hier eine teilweise Eingrünung und Durchgrünung erfolgt, was vor allem eine Aufwertung für das Landschaftsbild und auch für die in der Region vorhandene Tierwelt darstellt.

#### **2.b.1.4 Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

##### 1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

##### 2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen 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
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

## Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogel-schutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Des Weiteren erfolgte in Absprache mit der UNB im Bereich der geplanten Bauflächen und deren angrenzender Bereiche eine Untersuchung auf Amphibien/Reptilien und hier speziell Eidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	U
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
<b>Feldlerche (Bv)</b>	<b>Alauda arvensis</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>A04- M08</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	-	+	<b>U</b>
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	-	U
Hausrot- schwanz (V)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
<b>Haussperling (BV)</b>	<b>Passer do- mesticus</b>	<b>H, F</b>	<b>2a</b>	<b>3</b>	-	<b>E03- A09</b>	<b>V</b>	-	-	-	<b>U</b>
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	U
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Nebelkrähe (Ng, Df)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	-	U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	U
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1	-	E03- A09	-	-	-	-	U
<b>Star (Bv, Ng)</b>	<b>Sturnus vulgaris</b>	<b>H</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>X</b>	<b>E02- A08</b>	<b>3</b>	-	-	-	<b>PG/ U</b>
Zaunkönig (Bv)	Troglodytes roglyodytes	F, N	1	1	-	E03- A08	-	-	-	+	U
Zilp Zalp (Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U

### **Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie**

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

### **Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten**

Wurden nicht vorgefunden.

### **Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten**

---

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

### **Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1**

---

#### **Höhlen / Halbhöhlenbrüter**

##### Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebiets wurde nur der Star als Brutvogel festgestellt. Er nistete im Baum Nr. 6 in einer Baumhöhle. Das Revier umfasste die Baumreihe und die östlich angrenzende Umgebung des Plangebiets.

Sollte der Baum mit dem Brutplatz des Stars entfernt werden, so ist von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Um einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen dieses Brutplatzes vermieden werden, was sich wie folgt darstellt:

#### Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 21. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verböten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

#### Bauzeitenregelung

Zum Schutz der vorhandenen brütenden Vogelarten (hier Star in Baum Nr. 6) ist jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21. Februar bis 10. August des Jahres zu vermeiden.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

#### CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Bäumen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

Bei Beseitigung des Baumes Nr. 6 mit dem Brutplatz des Stars ist somit ein Nistkasten anzubringen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star, unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze**

#### Amsel, Buchfink und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Amsel, Buchfink und Ringeltaube waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Amsel, Buchfink und Ringeltaube sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich. Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelarten aus.

### **Bodenbrüter der Wälder und Gehölze**

#### Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelarten aus.

### **Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen**

#### Grünfink, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Hecken- oder Buschbrüter, die im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung angetroffen wurden.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Grünfink und Mönchsgrasmücke nach Beendigung der Brutperiode.

Die Nebelkrähe legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt bei der Nebelkrähe nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Alle drei Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Grünfink, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe waren keine Brutvögel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelarten nicht im Plangebiet festgestellt wurden bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Grünfink, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelarten aus.

### **Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft**

#### Feldlerche

Diese Vogelart gilt als Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft. Sie ist in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen anzutreffen. Des Weiteren gilt sie als kulturfolgende Vogelart, die sich an Stö-

rungen angepasst hat. Sie baut jährlich neue Nester. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der Brutperiode.

Die Feldlerche war kein Brutvogel im Plangebiet. Brutplätze und Reviere lagen somit außerhalb des Plangebiets, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da diese Vogelart nicht im Plangebiet festgestellt wurde bzw. Brutplätze und Reviere nicht beseitigt werden, ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldlerchenpopulation ist somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich.

Zudem wirken sich die o. g. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Höhlen / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls positiv auf diese Vogelart aus.

### **Zug-, Rast- und Gastvögel**

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Wustermark, angrenzend an zwei Straßen sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung und einer Grundschule mit Sportplatz, auch keine geeignete Fläche dar.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Säugetiere**

Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Säugetierarten festgestellt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Amphibien/Reptilien**

Amphibien oder Reptilien wurden innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen. Nördlich des Plangebiets, im Bereich des Grabens, wurden 2 Grünfrösche (*Rana lessonae* bzw. *esculenta*, RL3 Bbg, Anhang IV FFH-Richtlinie) festgestellt

In Brandenburg zählen Grünfrösche noch zu den weit verbreiteten Amphibienformen. Sie gelten als standorttreu und halten sich nur im unmittelbaren Umfeld ihres Wohn- und Laichgewässers auf. Als Lebensraum wurde der Graben nördlich des Plangebiets ermittelt. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass die Grünfrösche in die geplanten Baubereiche geraten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Grünfröschen sind somit nicht erkennbar. Hier stellen die jährlichen Unterhaltungsarbeiten am Graben (Krautungen usw.) sowie die unmittelbar angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung ein weitaus höheres Konfliktpotential dar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Fledermäuse**

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Insekten**

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird keinesfalls in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinein geplant. Durch die Planung wird die Beseitigung von Bäumen, somit auch der Pappeln, als Brutbäume nicht vorbereitet.

## **Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten**

---

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Zusammenfassung naturschutzfachlicher Maßnahmen**

---

### **a) Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz**

#### Vögel (Avifauna)

#### **Gehölzentfernungen**

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

#### **Bauzeitenregelung**

Zum Schutz der vorhandenen brütenden Vogelarten (hier Star in Baum Nr. 6) ist jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21. Februar bis 10. August des Jahres zu vermeiden.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

#### **CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)**

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen / Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Bäumen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

#### Amphibien / Reptilien

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

#### Säugetiere

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

#### Fledermäuse

Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

#### Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

#### Weitere Arten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

#### **b) Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung**

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte folgendes jedoch beachtet werden:

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

### Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **c) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen nach dem Bau**

Innerhalb des Plangebiets sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen zukünftig beachtet werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

#### **d) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen während des Abbaus**

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung von Bauflächen benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an die Baufläche angrenzende Umgebung strahlen.

## 2.b.2 Schutzgut Fläche

### erhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine Überbauung von derzeit noch unbebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund

- der Lage an der stärker befahrenen Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße und der Neuen Bahnhofstraße,
- der unmittelbaren Nachbarschaft zur Grundschule "Otto Lilienthal" mit Sportplatz,
- der geringen Entfernung von 200 m zur nördlich verlaufenden ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin-Hannover sowie
- des stark frequentierten Feldweges im Plangebiet

sind in der Fläche Vorbelastungen vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben wird das Areal großflächig bebaut bzw. umgenutzt, was jedoch als unerhebliche Auswirkung für das Schutzgut Fläche eingeschätzt wird, da hier eine Abrundung des Siedlungsbereichs am nördlichen Ortsrand von Wustermark, einer stetig wachsenden Gemeinde im Wachstumsbereich der Hauptstadtregion erfolgt. Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten somit nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Durch die Änderung des B-Plans erfolgt eine Änderung der Ausweisung geplanter Baubereiche innerhalb des Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*), die im Folgenden untersucht und dargestellt wird.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene zu prüfen und zu begrenzen, da diese natürliche Ressource nicht unbegrenzt zur Verfügung steht.

Die zu Beginn des Aufstellungsverfahrens ermittelte Flächenaufteilung (siehe Kapitel 2.a.2 "Schutzgut Fläche") macht deutlich, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ca. 0,81 ha bisher als Grünflächen festgesetzte Flächen zugunsten der Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie der öffentlichen Verkehrsanlage dauerhaft entzogen werden.

Allerdings gilt zu beachten, dass damit nicht eine zusätzliche Versiegelung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" einhergeht. Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächennutzung des Ursprungsbebauungsplanes, die Flächennutzung seiner 2. Änderung und die Bilanz der daraus resultierenden zusätzlichen Versiegelung dar.

Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Fläche im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 Änderungen in den Anteilen einzelner Flächen. Hinzu kommt die Bestimmung von Verkehrsflächen.

Mit der 2. Änderungsplanung entfallen ca. 3.991 m<sup>2</sup> Fläche für Gemeinbedarf zugunsten von 8.077 m<sup>2</sup> Fläche für Sport- und Spielanlagen. Zusätzlich werden ca. 4.074 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche festgesetzt. Dieses bewirkt, dass sich der Grünflächenanteil vom ca. 15.948 m<sup>2</sup> in der 2. Änderungsplanung auf ca. 6.806 m<sup>2</sup> verringert. In der Gesamtermittlung ergibt sich jedoch eine geringere Versiegelung von 2.386 m<sup>2</sup> gegenüber den Festsetzungen und den daraus resultierenden Annahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße".

Die Änderungen stellen sich wie folgt dar:

Art der Nutzung	B-Plan W 8	B-Plan W 8 2. Änderung	Versiegelung Differenzen
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b> "Turnhalle"	<b>3.991,2 m<sup>2</sup></b> 20 %		- 2.912 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>		<b>8.077,0 m<sup>2</sup></b> 40,5 %	7.150 m <sup>2</sup>
S1 - Fußball- und Bolzplatz		6.354,0 m <sup>2</sup>	6.354 m <sup>2</sup>
S2 - Boulderwand		179,0 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
S3 - Boccia- / Bouleplatz		960,7 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
S4 - Streetballanlage		583,3 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Nebenanlage / Gebäude ohne Lokalisierung			50 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>4.073,9 m<sup>2</sup></b> 20,5 %	
Straßenverkehrsfläche Landesstraße (L) 204 (unversiegelte Straßenmulde / -böschung)		633,0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VBZ V1 "Fuß- u. Radweg, Bewirtschaftungs- zufahrt Festwiese" (3 Meter breit, einschließ- lich Flächen des Verkehrsgrüns)		1.457,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
VBZ V2 "Fuß + Radweg, Zufahrten, Park- platz" (inkl. Flächen des Verkehrsgrüns)		1.983,4 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Niederschlagswasserversickerungsanlage</b>		<b>982,3 m<sup>2</sup></b> 4,9 %	0 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>15.948,4 m<sup>2</sup></b> 80 %	<b>6.806,4 m<sup>2</sup></b> 34,1 %	
öffentliche Grünfläche "Sportplatz"	15.948,4 m <sup>2</sup> (im Plan nachgemessen)		- 8.958 m <sup>2</sup>
G1 - private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"		645,8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G2 - private Grünfläche "Schutzgrün Landesstrasse"		402,9 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G3 - öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"		153,3 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G4 - öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"		263,0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G5 - private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"		1.113,3 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G6 - öffentliche Grünfläche "Festwiese"		3.734,4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G7 - öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"		493,7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Flächen</b>	<b>19.939,6 m<sup>2</sup></b> 100 %	<b>19.939,6 m<sup>2</sup></b> 100 %	<b>- 2.770 m<sup>2</sup></b>
abzgl. angenommener Versiegelung der bis zu 3 m breiten Zu- fahrten in den Grünflächen G2 und G6			384 m <sup>2</sup>
<b>voraussichtlich geringere Versiegelung gegenüber der Annahme des Ursprungs-Bebauungsplans W 8</b>			<b>-2.386 m<sup>2</sup></b>

Art der Nutzung	B-Plan W 8	B-Plan W 8 2. Änderung	Versiegelung Differenzen
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b> "Turnhalle"	<b>3.991,2 m<sup>2</sup></b>		- 2.912 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b> öffentliche Grünfläche "Sportplatz"	<b>15.948,4 m<sup>2</sup></b>		- 8.958 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Flächen</b>	<b>19.939,6 m<sup>2</sup></b>		<b>- 11.870 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>			<b>7.150 m<sup>2</sup></b>
S1 - Fußball und Bolzplatz		6.354,0 m <sup>2</sup>	6.354 m <sup>2</sup>
S2 - Boulderwand		179,0 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
S3 - Boccia- / Bouleplatz		960,7 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
S4 - Streetballanlage		583,3 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Nebenanlage / Gebäude ohne Lokalisierung			50 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>			
Straßenverkehrsfläche Landesstraße (L) 204 (unversiegelte Straßenmulde / -böschung)		633,0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VBZ V1 "Fuß- u. Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" (3 Meter breit, einschließlich Flächen des Verkehrsgrüns)		1.457,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
VBZ V2 "Fuß + Radweg, Zufahrten, Parkplatz" (inkl. Flächen des Verkehrsgrüns)		1.983,4 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Niederschlagswasserversickerungsanlage</b>		<b>982,3 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen (G.)</b>			
G1 - private G. "Schutzgrün Festwiese"		645,8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G2 - private G. Schutzgrün Landesstrasse"		402,9 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G3 - öffentliche G. "Schutzgrün Parkplatz"		153,3 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G4 - öffentliche G. "Schutzgrün Parkplatz"		263,0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G5 - private G. "Schutzgrün RW-Becken"		1.113,3 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G6 - öffentliche G. "Festwiese"		3.734,4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
G7 - öffentliche G. "Parkanlage Bewegungspar- cours"		493,7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
abzgl. angenommener Versiegelung der bis zu 3 m breiten Zufahrten in den Grünflächen G2 und G6			384 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Flächen B-Plan W 8 2. Änderung</b>		<b>19.939,6 m<sup>2</sup></b>	<b>9.484 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe der Flächen B-Plan W 8</b>			<b>- 11.870 m<sup>2</sup></b>
<b>voraussichtlich geringere Versiegelung gegen- über der Annahme des Ursprungs-B-Plans W 8</b>			<b>-2.386 m<sup>2</sup></b>

Die Bewertung des Schutzguts Fläche erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering. Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Fläche im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff.

Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Fläche ist von sehr geringer Wertigkeit, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der voraussichtlich geringeren Versiegelung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplans Nr. W 8 wird zukünftig weniger überbaute und somit versiegelte Fläche im Plangebiet angelegt, so dass eine geringere Flächenbelastung, als ursprünglich geplant, erfolgt.

### 2.b.3 Schutzgut Boden

#### erhebliche Auswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird von den vorliegenden Bebauungsplänen einerseits durch die Nachnutzung eines innerörtlichen Standortes sowie durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades Rechnung getragen.

Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Boden im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff, sondern eine Vermeidung von Eingriffen.

Dennoch erfolgt durch den Eingriff eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikt*), was sich wie folgt darstellt:

Nutzungsart	Größe
Flächen für Sport- und Spielanlagen in Vollversiegelung	7.150,00 m <sup>2</sup>
VBZ V1 "Fuß- u. Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" (3 Meter breit, einschließlich Flächen des Verkehrsgrüns) in Vollversiegelung	450,00 m <sup>2</sup>
VBZ V2 "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" (einschließlich Flächen des Verkehrsgrüns) in Vollversiegelung	1.500,00 m <sup>2</sup>
angenommene Versiegelung der bis zu 3 m breiten Zufahrten in den Grünflächen G2 und G6 in Vollversiegelung	384,00 m <sup>2</sup>
G6 öffentliche Grünfläche "Festwiese" als Schotterrasen in Teilversiegelung (3.734,4 m <sup>2</sup> - 384 m <sup>2</sup> = 3.350,4 m <sup>2</sup> )	3.350,40 m <sup>2</sup>
<b>Größe Voll- und Teilversiegelung</b>	<b>12.834,40 m<sup>2</sup></b>

Durch die Planung ist eine Vollversiegelung von 9.484 m<sup>2</sup> Fläche und eine Teilversiegelung von 3.350,4 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet möglich.

Um die genaue Vollversiegelung zu ermitteln, können bei Ansetzen eines Faktors von 50 % nach HVE, die 3.350,4 m<sup>2</sup> Schotterrasenteilverseiegelung als 1.675 m<sup>2</sup> Vollversiegelung (genau 1.675,2 m<sup>2</sup>) angerechnet werden.

Es werden somit insgesamt 11.159 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet neu vollversiegelt, was eine erhebliche Auswirkung darstellt.

#### unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (Sportanlagen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Kfz-Stellplätze, Festwiese usw.) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*).

Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden.

Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen. Dieses ist jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Des Weiteren ist Folgendes zu beachten:

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub (ohne Oberboden) soll nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Es ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien / Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als

mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

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

Während der Bauphase kommt es zu baubedingten Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie einer potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags. Der anstehende sandige Boden hat nur geringe Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen. Während der Nutzung können betriebsbedingt die angrenzenden Flächen mit Schmierstoffen und Reifenabrieb kontaminiert werden. Weiterhin kann es betriebsbedingt im Winter zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Tausalzeintrag von Straßen kommen, die als geringwertig eingeschätzt werden.

Für Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz). Dieses ist bei der Grundstückerschließung und -bebauung vorhabenbedingt zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzungen können die Potenziale der innerörtlichen Entwicklung und Verdichtung genutzt werden, gleichzeitig verhindert aber die Begrenzung der maximalen, baulichen Dichte eine unkontrollierbare Entwicklung und Beeinträchtigung unter anderem des Bodenhaushaltes.

#### **2.b.4 Schutzgut Wasser**

##### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten nicht festgestellt werden.

##### unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das künftige Bauvorhaben können 11.159 m<sup>2</sup> Bodenfläche neu vollversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*).

Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor.

Zudem ist die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben, da das Grundwasser bei ca. > 10 m unter GOK ansteht und die oberen Bodenschichten (Feinsande) als relativ durchlässig gelten.

Durch diese Bodenverhältnisse ist aber auch mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. während der Nutzung Museumsdorfes (*anlagebedingter Konflikt*).

Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier zwar ein *potentieller Konflikt* gegeben, der jedoch als gering bzw. unerheblich eingeschätzt werden kann.

Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers ebenfalls gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

Für das Vorhaben gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Entsorgung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante der Graben 01/13, ein Gewässer II. Ordnung. Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Planänderung nichts geändert. Für verbleibende, bis teilweise 0,5 m in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hineinreichende Flächen des Gewässerrandstreifens sind in diesem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt worden.

Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung, hier: Graben 01/13, in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden. Diese sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 nicht vorgesehen

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch für das Schutzgut Wasser die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung mit einer Minimierung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verbunden. Mit der vorgesehenen Versickerung des auf den Sport- und Spielflächen sowie Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches können Beeinträchtigungen ebenfalls minimiert und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung geringgehalten werden.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Durch die Träger von Baumaßnahmen ist

sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Somit sind hier ebenfalls nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## **2.b.5 Schutzgut Klima / Luft**

### erhebliche Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke sichert künftig den Erhalt und die Entwicklung klimatisch wirksamer Freiflächen. Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine maßgeblichen Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff, sondern eine Vermeidung von Eingriffen.

Zudem werden vorhandene Gehölze erhalten bzw. es werden neue Gehölze im Plangebiet angepflanzt. Erhebliche Auswirkungen erfolgen somit nicht.

### unerhebliche Auswirkungen

Durch das künftige Bauvorhaben werden 11.159 m<sup>2</sup> Fläche neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Somit wird hier Bodenfläche überbaut, die als Standort für klimatisch wirksame Vegetationsfläche dienen kann. Da es sich jedoch größtenteils um Ackerfläche mit periodisch offenen Böden, bedingt durch den Kulturpflanzenanbau, handelt, wird das klimatisch als unerheblich eingeschätzt.

Diese Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert jedoch die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten bzw. befestigten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*).

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Wustermark, unmittelbar angrenzend an großflächig bebaute Bereiche des Gemeindegebietes, wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*baubedingter Konflikt*). Des Weiteren gibt es Fahrzeugverkehr durch die geplanten Schul-, Sport-, Vereins- und Freizeitnutzung (*betriebsbedingter Konflikt*).

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Siedlungsflächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die östlich, nord- und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Siedlungs- und Ackerflächen). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

Ausgewiesene Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden und werden somit auch nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen sind durch das geplante Vorhaben nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## **2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt**

### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" werden sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan das Landschaftsbild und die biologische Artenvielfalt geringfügig aufwertend verändern.

Die Bestimmung überbaubarer Grundstücksflächen (Flächen für Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen) trägt im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" gemeinsam mit der zulässigen Versiegelung zu einer Fortentwicklung benachbarter, vorhandener Siedlungsstrukturen bei.

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Errichtung von Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen usw. wird von jedem Menschen unterschiedlich empfunden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Flächen verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, Garten-, Grün- und Brachflächen bzw. un bebauter Fläche zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei, so dass hier keine eindeutige Wertung vorgenommen werden kann.

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro), Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb eines stärker besiedelten Gebiets (> 50–1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>).

Des Weiteren sind im angrenzenden Umfeld Vorbelastungen in Form von Wohnhäusern (westlich) und einer Schule (südlich) zu finden, die optisch verändernd in das Plangebiet wirken.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen bilden hier zwar einen stellenweisen Sichtschutz, dennoch kann ein Großteil der Bestandsbebauung der Umgebung im Plangebiet wahrgenommen werden.

Die Neuplanung sieht die Errichtung von Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen und einer Festwiese, vor. Es werden demnach keine negativ wirkenden hochbaulichen Gebäude und Anlagen, mit Ausnahme einer 3,5 m hohen und mindestens 40 m langen Lärmschutzwand zur nordöstlich geplanten Wohnbebauung, errichtet.

Der Großteil der geplanten Bebauung liegt somit ebenerdig (Sportplatz, Boccia-Platz, Festwiese, Verkehrsflächen) und wird demnach aus der weiteren Entfernung nicht wahrnehmbar sein.

Da im Westen und Süden Siedlungsflächen angrenzen bzw. weiter nördlich und östlich die elektrifizierte ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke und der Bahnhof von Wustermark liegen, wo das Landschaftsbild schon verändert und demnach gestört wurde, sind hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zudem verdecken die stellenweise vorhandenen und neu geplanten Gehölzstrukturen die neue Bausubstanz hier teilweise blickdicht.

### **2.b.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" setzt keine Zulässigkeit baugebietsartiger Nutzungen, sondern nur Flächen für Sport- und Spielanlagen, Grünflächen und Verkehrsflächen der Erschließung fest.

Aus den Gebietsmerkmalen der in der weiteren Umgebung befindlichen FFH- und SPA-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.

Im Ergebnis der angestellten Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird festgestellt:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) <sup>30</sup> und <sup>31</sup> oder nach Landesrecht unterliegen.

---

<sup>30</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

<sup>31</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter<sup>32</sup> und
- dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das bestehende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

---

<sup>32</sup> 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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - 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 bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

## 2.b.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung. Dazu hat die Gemeinde Wustermark eine **Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeidlärm**<sup>33</sup> erstellen lassen. Im Folgenden wird daraus zitiert:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von öffentlichen Grünflächen und die Errichtung von öffentlichen Sport- und Spielanlagen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr, für Zufahrten und für Stellplätze konzipiert.

Es ist die Einrichtung einer Festwiese, eines Fußball- bzw. Bolzplatzes, einer Streetballanlage, einer Boule- bzw. Boccia-Anlage, einer Boulderwand und eines Bewegungsparcours geplant. Die öffentlichen Pkw-Stellplätze sollen im nördlichen Plangebietssteil entstehen.

Die geplanten Sportanlagen sollen für den Schul- und Kitasport, Freizeitnutzungen der Öffentlichkeit sowie ggf. für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Festwiese soll ausschließlich für lokale Veranstaltungen genutzt werden, d. h. Veranstaltungen mit regionalem oder überregionalem Bezug sind nicht vorgesehen. Schwerpunktmäßig ist die Nutzung im Tageszeitraum bis 20:00 Uhr vorgesehen, lediglich das nur an einem Tag pro Jahr stattfindende Ortsfest mit Musik kann auch bis in den Nachtzeitraum (d. h. nach 22:00 Uhr) hineinreichen.

Auf dem Gelände der Grundschule Otto-Lilienthal südlich des Änderungsplangebietes gibt es bestehende Außensportanlagen (Kleinspielfeld, Leichtathletik, Basketballplatz), die während der Unterrichtszeiten für den Schulsport genutzt werden, diese Nutzung wird in der Berechnung des Schulsports als Vorbelastung berücksichtigt. Die bestehenden Außensportanlagen werden derzeit im Zeitraum zwischen 15:00 und 20:00 Uhr vom Jugendklub Wustermark genutzt, die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Nutzung mit Umsetzung der vorliegenden Planungen auf die geplanten neuen Sportanlagen verlagern wird. Vereine nutzen planmäßig die bestehende Sporthalle auf dem Schulgelände, hiervon sind keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten. Angaben der Gemeinde zufolge kann in den Sommermonaten jedoch eine gelegentliche Nutzung der bestehenden Außensportanlagen durch Vereine (z. B. Breitensport, Rücken-Fitness und Basketball) im Zeitraum zwischen 18:30 und 22:00 Uhr nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzung wird in der Berechnung der Freizeitnutzung als Vorbelastung berücksichtigt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße, an die sich nach Westen hin Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anschließt. Östlich liegen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, die jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan W 8 als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt sind. Nördlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind im Bebauungsplan W 8 als Sondergebietsfläche "Freizeit und Erholung" bzw. als Gewerbeflächen (GE) festgesetzt.

Die im Nordosten geplante Boulderwand dient auch dem Schallimmissionsschutz in Bezug auf die östlich gelegenen Wohnbauflächen.

---

<sup>33</sup> Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg  
Niederlassung Berlin, Geneststraße 5, 10829 Berlin, www.woelfel.de  
**Gemeinde Wustermark, Bebauungsplan Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" - Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeidlärm, Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020**

## Sportnutzung

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den Nutzungen der Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV maßgebend.

Hierbei ist zu beachten, dass Schallemissionen, die vom Schulsport ausgehen, grundsätzlich ortsüblich und sozial adäquat sind und daher von den Anwohnern angrenzender Wohngebiete hinzunehmen sind (z. B. BVerwG vom 24.4.1991 NVwZ 1991, 884). Sie sind daher im Zuge der städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich durch die Gemeinde abwägbar. Die Auswirkungen sind dennoch in die Abwägung einzustellen und werden deshalb in der vorliegenden Untersuchung aufgezeigt.

Die 18. BImSchV nennt folgende Beurteilungszeiträume und zulässige Immissionsrichtwerte (IRW):

### **Beurteilungszeiträume**

tags, außerhalb der Ruhezeiten (NRZ = Nicht-Ruhezeit)  
werktags 08:00 - 20:00 Uhr  
sonntags 09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr

tags, innerhalb der Ruhezeiten (RZ = Ruhezeit)  
werktags 06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr  
sonntags 07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr

nachts, werktags 22:00 - 06:00 Uhr  
sonntags 22:00 - 07:00 Uhr

<b>Immissionsrichtwerte (IRW)</b>	<b>IRW WR in dB(A)</b>	<b>Höchstwerte seltene Ereignisse in dB(A)</b>
tags, außerhalb der Ruhezeiten	55	70
tags, innerhalb der Ruhezeiten		65
am Morgen	50	
im Übrigen	55	
nachts	40	55

Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten IRW tags um nicht mehr als 30 dB sowie nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten bzw. die Höchstwerte für seltene Ereignisse tags um nicht mehr als 20 dB und nachts nicht mehr als 10 dB überschreiten.

Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Bei Nutzung der Sportanlagen für Schulsport und für allgemeine Sportausübung ist bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen der Beurteilungszeitraum des allgemeinen Sports um die dem Schulsport zuzurechnende Teilzeit zu verringern.

Impulshaltigkeitszuschläge sind gemäß 18. BImSchV für nicht technisch verstärkte menschliche Stimmen nicht anzusetzen.

## Veranstaltungen / Freizeit

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den Freizeitnutzungen (Veranstaltungen wie Rummel, Ortsfeste etc.) ist die brandenburgische Freizeitlärm-Richtlinie <sup>34</sup> maßgebend, die die für die Berechnung und Beurteilung auf das Verfahren der TA Lärm verweist. Die TA Lärm nennt die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) für WA-Gebiete.

Immissionsrichtwerte, Freizeitlärm-Richtlinie bzw. TA Lärm

<b>Beurteilungszeitraum</b>		<b>IRW WA</b>
Tag	(06:00 – 22:00 Uhr)	55 dB(A)
Nacht	(22:00 – 06:00 Uhr)	40 dB (A)

Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die IRW tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Nach Nr. 6.5 der TA Lärm ist für Immissionsorte in Wohngebieten (WA) die besondere Störwirkung von Geräuschen in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (s. folgende Tabelle) bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen. Der Zuschlag von 6 dB entspricht energetisch dem Faktor 4 und wird mittels eines Ruhezeitenzuschlags ( $\Delta$ LZE) berücksichtigt.

an Werktagen	06:00 - 07:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr

Bei seltenen Ereignissen sind gemäß Nr. 6.3 der TA Lärm IRW von tags/nachts 70/55 dB(A) zulässig. Ereignisse gelten als selten, wenn sie an höchstens 10 Kalendertagen eines Jahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

## Seltene Ereignisse

Die 18. BImSchV und die brandenburgische Freizeitlärm-Richtlinie nennen jeweils Höchstzahlen von seltenen Veranstaltungen pro Jahr. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt <sup>35</sup> ist im vorliegenden Fall für die Gesamtheit der seltenen Ereignisse (Sportveranstaltung + Freizeitveranstaltung) eine Höchstzahl von insgesamt 18 seltenen Ereignissen zulässig.

## Hinweis zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen ist gem. 18. BImSchV und Brandenburgischer Freizeitlärm-Richtlinie nach der 16. BImSchV zu beurteilen und nur zu berücksichtigen, sofern er den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB erhöht. Eine Erhöhung um 3 dB würde sich aus einer Verdoppelung der Verkehrszahlen

<sup>34</sup> Freizeit-Richtlinie / Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen vom 12. August 1996 (ABl./96, [Nr. 38], S.878), geändert durch Richtlinie des MLUK vom 15. Juni 2020 (ABl./20, [Nr. 26], S.573)

<sup>35</sup> Rücksprache der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG zur zulässigen Höchstzahl seltener Ereignisse mit dem Landesamt für Umwelt (Information per Mail am 24.10.2019)

ergeben. Da dies nicht zu erwarten ist, wird der anlagenbezogene Verkehr im vorliegenden Fall nicht weiter untersucht.

### **Angaben zu den Nutzungen, Schallemissionen**

Im Plangebiet sind folgende Anlagen für die Sport- und Freizeitnutzung vorgesehen:

- Fußballplatz/Bolzplatz
- Boulderwand
- Bewegungsparcours
- Boule- bzw. Bocciaanlage
- Streetballplatz
- Festplatz
- Stellplätze

Der Fußballplatz, die Boulderwand und der Bewegungsparcours sollen zu den Unterrichts- bzw. Betreuungszeiten für den Schulsport bzw. sportliche Angebote für Kita-Kinder genutzt werden. Die Unterrichts- bzw. Betreuungszeiten sind werktags zwischen 07:45 u. 13:45 Uhr.

Der Fußballplatz, die Boulderwand, die Bouleanlage, der Bewegungsparcours und der Streetballplatz sollen tagsüber außerhalb der Unterrichts- bzw. Betreuungszeiten für die öffentliche Freizeitnutzung zur Verfügung stehen, die Gemeinde strebt einen Zeitraum von 9:00 bis 20:00 Uhr an.

Auf dem Festplatz, teilweise mit zusätzlicher Nutzung des Bolzplatzes sind unterschiedliche Veranstaltungen vorgesehen, teilweise auch mit mobiler Beschallung. Insgesamt sind 18 Sport- oder Freizeit-Veranstaltungen pro Jahr vorgesehen, bei denen mit mehr als 100 Besuchern zu rechnen ist und bei denen mobile Beschallungs- bzw. Lautsprecheranlagen zum Einsatz kommen. Von diesen 18 Veranstaltungen sollen 15 am Tag bis maximal 20:00 Uhr stattfinden und zwei am Tag bis maximal 22:00 Uhr. Eine Veranstaltung pro Jahr - das Ortsfest mit Live-Musik - kann bis in den Nachtzeitraum andauern (maximal bis 00:00 Uhr). Bei den übrigen Veranstaltungen handelt es sich um kleinere Veranstaltungen mit kürzerer Dauer ohne Beschallungs- oder Lautsprecheranlagen.

Alle geplanten Veranstaltungen haben einen lokalen Charakter und Veranstaltungen mit regionalem oder überregionalem Bezug sind nicht vorgesehen. Es ist daher Angaben der Gemeinde zufolge davon auszugehen, dass durch die Veranstaltungen kein erhebliches Verkehrsaufkommen verursacht wird.

Insgesamt sind etwa 40 öffentliche Pkw-Stellplätze im Norden des Plangebietes vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind dem öffentlichen Verkehr und nicht dem Sportbetrieb zuzuordnen. Im vorliegenden Fall wird die Nutzung der Stellplätze dennoch dem Anlagenbetrieb zugeordnet und mit in die Untersuchung eingestellt (sicherer Ansatz).

In Abstimmung mit der Gemeinde wurden folgende Nutzungen untersucht:

#### Reguläre Nutzungen

- Schul- bzw. Kitasport (werktags, außerhalb der Ruhezeiten (NRZ, 08:00 bis 13:45 Uhr))
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (3-fache Belegung, entspricht 6 Fahrzeugbewegungen)
  - o Schul-/Kitasport auf den geplanten Sportanlagen im Freien (gleichzeitige Nutzung von Fußballplatz, Boulderwand und Bewegungsparcours)
  - o Schulsport auf den bestehenden Außensportanlagen im Freien (gleichzeitige Nutzung Kleinspielfeld und Basketballplatz), Vorbelastung

- Freizeitnutzung der Sportanlagen (innerhalb der Ruhezeiten (RZ, werktags 20:00 bis 22:00 Uhr bzw. sonn- und feiertags 13:00 bis 15:00 Uhr))
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (2-fache Belegung)
  - o Nutzung der geplanten Sport- und Freizeitanlagen im Freien (gleichzeitige Nutzung von Fußballplatz, Boulderwand, Bewegungsparcours, Boule-Anlage, Streetballplatz)
  - o Nutzung der bestehenden Außensportanlagen der Grundschule durch Vereine (Basketball, sowie Breitensport), Vorbelastung
- "Kleinere Veranstaltung" an einem Sonn- oder Feiertag (kein seltenes Ereignis, 8 Stunden, davon 2 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (3-fache Belegung, davon 1 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Ansatz "Volksfest" auf dem Festplatz und dem Fußballplatz

#### Seltene Ereignisse:

- Sportfest an einem Sonn- oder Feiertag (mittägliche Ruhezeit (RZ), 13:00 bis 15:00 Uhr)
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (3-fache Belegung)
  - o Turnier auf dem Fußballplatz mit 100 Zuschauern
  - o Lautsprecheranlagen am Fußballplatz
- Feuerwehr-Wettkampf (Löschangriff nass), (6 Stunden werktags außerhalb Ruhezeiten)
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (2-fache Belegung)
  - o Wettkampf-Aktivitäten (Kommunikationsgeräusche der Teilnehmenden, Betrieb der Pumpe, Zuschauer)
  - o Allgemeiner Festbetrieb
  - o Lautsprecheranlage
- Ortsfest, (12 Stunden allgemeiner Volksfestbetrieb am Tag, 2 Stunden Live-Musik in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE) sowie 1 Stunde Live-Musik innerhalb der lautesten Nachtstunde)
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (7-fache Belegung, davon 2 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE) sowie 1 Bewegung (komplette Entleerung des Parkplatzes) in der lautesten Nachtstunde)
  - o Allgemeiner Volksfestbetrieb
  - o Bühne mit Live-Musik bzw. Bierzelt mit Live-Musik
- Rummel an Sonn- oder Feiertagen (10 Stunden, davon 4 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (7-fache Belegung, davon 2 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Allgemeiner Festbetrieb
  - o Betrieb von 5 Fahrgeschäften
- Zirkus an Sonn- oder Feiertagen (4 Stunden Vorstellung, davon 1 Stunde in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE) sowie 9 Stunden Betrieb der Fahrgeschäfte, davon 2 Stunden in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Parkbewegungen auf dem Parkplatz (2-fache Belegung, davon 1 in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (ZE))
  - o Allgemeiner Festbetrieb
  - o Schallemissionen Zirkuszelt während der Vorstellungen
  - o Betrieb von 2 Kinderfahrgeschäften

Die vorgenannten Ansätze liegen auf der sicheren Seite und weniger geräuschintensive Nutzungen oder Nutzungen mit kürzeren Einwirkzeiten bzw. Nutzungen in weniger sensiblen Beurteilungszeiträumen sind mit der Untersuchung der oben genannten Ansätze sicher abgedeckt.

Im Vorfeld der Berechnung der Schallimmissionen, Beurteilungspegel sind die Emissionspegel der verschiedenen Nutzungen ermittelt worden.<sup>36</sup>

### **Berechnung der Schallimmissionen, Beurteilungspegel**

Die durch die aufgezeigten Nutzungen in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße Plangebietes zu erwartenden Schallimmissionen sind mit dem Berechnungsprogramm IMMI<sup>37</sup> auf der Basis der DIN 9613-2 bei freier Schallausbreitung ermittelt und dargestellt worden.<sup>38</sup> Die Topografie des Geländes wird mittels Höhenlinien berücksichtigt.

### **Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz**

Zur Beurteilung der durch die geplanten Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose gemäß 18. BImSchV bzw. Freizeitlärm- Richtlinie durchgeführt. Für die Berechnungen wurden auf der sicheren Seite liegende Ansätze gewählt und es wurden anerkannte Studien und Regelwerte zur Ermittlung der Schallemissionen herangezogen.

#### Reguläre Nutzungen - Schulsport

Die Berechnung zeigt, dass beim Schulbetrieb die IRW der 18. BImSchV an den bestehenden und am Großteil der planungsrechtlich möglichen Einwirkorte eingehalten werden. Lediglich im Nordwesten des östlich gelegenen WA 12 kommt es zu einer Überschreitung von maximal 1 dB. Die für diese Überschreitung maßgebliche Schallquelle ist die Nutzung des auf dem Schulgelände bereits bestehenden Basketballplatzes, während die Immissionspegel der geplanten Nutzungen erheblich unter dem IRW der 18. BImSchV liegen. Darüber hinaus sind Schallemissionen, die vom Schulsport ausgehen, grundsätzlich als ortsüblich und sozial adäquat von der Gemeinde abwägbar und von den Anwohnern angrenzender Wohngebiete hinzunehmen.

Von der Schulnutzung sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten.

#### Reguläre Nutzungen - Freizeitnutzung

Wie die Berechnung zeigt, werden bei der Freizeitnutzung mit den berücksichtigten Annahmen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die IRW der 18. BImSchV an den bestehenden und am Großteil der planungsrechtlich möglichen Einwirkorte eingehalten. Im Südwesten des WA 11 und im Nordwesten des WA 12 kommt es zu einer Überschreitung von maximal 1 bzw. 2 dB. Die für diese Überschreitung maßgebliche Schallquelle ist die gele-

---

<sup>36</sup> vgl. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, **Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm**, Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020, **Kapitel 4**

<sup>37</sup> **Wölfel Engineering GmbH + Co. KG "IMMI" Release 20190730** - Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu VDI 2714:1988-01, VDI 2720 Blatt1:1997-03, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990/2015, RLS 90:1990

<sup>38</sup> vgl. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, **Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm**, Berichtsnummer: Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020, **Kapitel 5**

gentlich mögliche Nutzung des auf dem Schulgelände bestehenden Basketballplatzes durch Vereine, während die Immissionspegel der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen deutlich unter dem IRW der 18. BImSchV liegen.

Da die Immissionspegel der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen deutlich unter dem IRW der 18. BImSchV liegen, sind von diesen Anlagen keine Lärmkonflikte in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten. Ggf. mögliche Auflagen zum Schallimmissionsschutz (z. B. zeitliche Begrenzung) an den bestehenden Sportanlagen auf dem Schulgelände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### Reguläre Nutzungen - "Kleinere Veranstaltungen"

Die Berechnung zeigt, dass bei kleineren Veranstaltungen auf dem Festplatz und dem Fußballplatz (ohne Beschallungs- oder Lautsprecheranlagen) die IRW der 18. BImSchV bzw. Freizeitlärm-Richtlinie an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Von solchen Veranstaltungen sind folglich keine Lärmkonflikte zu erwarten.

#### Seltene Ereignisse - Sportfest

Wie die Berechnung zeigt, werden bei der Nutzung des Festplatzes und des Fußballplatzes für Sportfeste mit den getroffenen Annahmen die IRW der 18. BImSchV für seltene Ereignisse an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Durch selten stattfindende Sportfeste sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten.

#### Seltene Ereignisse - Feuerwehr-Wettkampf

Durch die Berechnung wird für Feuerwehr-Wettkämpfe eine erhebliche Unterschreitung der IRW der 18. BImSchV für seltene Ereignisse an allen Immissionsorten ermittelt und es ist nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen.

#### Seltene Ereignisse - Ortsfest mit Live-Musik

Die Berechnung zeigt, dass beim allgemeinen Festbetrieb außerhalb der Ruhezeiten und bei der zusätzlichen Darbietung von Live-Musik innerhalb der abendlichen Ruhezeit (egal ob Open-Air oder in einem Festzelt) die jeweiligen IRW der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden.

Ein Ortsfest, das ausschließlich im Tageszeitraum (d. h. bis maximal 22:00 Uhr) stattfindet, verursacht somit keine Lärmkonflikte.

Weiter zeigt die Berechnung, dass es im Nachtzeitraum bei der Darbietung von Live-Musik zu Überschreitungen der IRW für seltene Ereignisse kommt. Bei Live-Musik auf einer Open-Air-Bühne werden westlich des Plangebietes an 3 Immissionsorten Überschreitungen von bis zu 4 dB ermittelt. Bei Live-Musik in einem Festzelt werden an 2 Immissionsorten Überschreitungen um bis zu 3 dB ermittelt. An den übrigen Immissionsorten werden die IRW der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse eingehalten. Es zeigt sich also, dass die Schallimmissionssituation in der Umgebung des Plangebietes bei der Live-Musik-Veranstaltung im Festzelt etwas günstiger ist als auf einer Open-Air-Bühne.

Die Freizeitlärm-Richtlinie nennt besondere Umstände, die im Einzelfall Veranstaltungen ermöglichen, auch wenn die IRW für seltene Ereignisse überschritten werden. Dies sind insbesondere die soziale Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltung. Ob es sich im vorliegenden

Fall (Überschreitung um max. 4 dB während höchstens einer Nacht pro Jahr durch eine Veranstaltung mit lokalem Bezug) um einen Sonderfall handelt, der die im Anhang der Freizeitlärm-Richtlinie benannten Rahmenbedingungen erfüllt, bleibt zu prüfen und kann in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht beurteilt werden.

Die Gemeinde betrachtet die im Einzelfall durchzuführenden Veranstaltungen mit Überschreitung der IRW für seltene Ereignisse als sozial adäquat. Die Akzeptanz solcher selten durchzuführenden Veranstaltungen, vor allem mit lokalem Bezug, schätzt sie als gegeben ein.

Bei ihrer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Veranstaltungen mit Überschreitung der IRW für seltene Ereignisse, insbesondere der Live-Musik-Veranstaltung wird die Gemeinde die Anlage "Sonderfallbeurteilung bei besonderen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz" der Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg <sup>39</sup> heranziehen. Diese Anlage umfasst einen Handlungskatalog bezüglich

- 1 der Standortgebundenheit, soziale Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltungen,
- 2 der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit,
- 3 der zu verfügbaren Nebenbestimmungen / Maßnahmen,

In den definierten Sonderfällen können Veranstaltungen von der zuständigen Behörde nach Maßgabe folgender, gegebenenfalls als Nebenbestimmung festzulegender Maßnahmen zugelassen werden:

- Überwachung durch Schallmessungen, Verwendung von Schallpegelbegrenzern,
- Vorherige Information der Nachbarschaft,
- Optimale Ausrichtung von Bühne und Beschallungstechnik,
- Ansprechpartner, Beschwerdetelefon und
- weitere mögliche Maßnahmen.

Die Genehmigung der nach den Festsetzungen "Festwiese" und "Fußball- und Bolzplatz" zulässigen Veranstaltungen nimmt die Gemeinde Wustermark auf der Grundlage ihrer Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf den Straßen und in den Anlagen der Gemeinde Wustermark (OrdbVO SO) <sup>40</sup>, insbesondere des § 3 "Ruhe / Nachtruhe / Benutzung von Tongeräten" vor. Sie wird unter Bezugnahme auf die Anlage "Sonderfallbeurteilung bei besonderen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz" Maßnahmen verfügen.

Ergänzend wird die Gemeinde ein Monitoring durchführen und ggf. ein Beschwerdetelefon zu den jeweiligen Veranstaltungen schalten.

Sollten die für seltene Ereignisse nach Nummer 6.3 TA Lärm zugelassenen Pegel erheblich überschritten werden, besteht außerdem die Möglichkeit, die Zumutbarkeit herzustellen, indem Ersatzunterkünfte gestellt werden.

---

<sup>39</sup> [https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/66/Freizeit-Richtlinie\\_Anhang.pdf](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/66/Freizeit-Richtlinie_Anhang.pdf)

<sup>40</sup> vom 20.09.2006 (Amtsblatt Jahrgang 13 / Nr. 5 vom 14. November 2006, Seite 3 ff.) zuletzt geändert durch 2. Satzung zur Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf den Straßen und in den Anlagen der Gemeinde Wustermark (OrdbVO SO) vom 25.08.2020

Unabhängig von der möglichen Zulässigkeit des Ortsfestes auch während der Nacht und trotz der ermittelten Überschreitungen, werden im Folgenden Hinweise zum Schallimmissionschutz gegeben:

Um den ermittelten Überschreitungen zu begegnen, kommen prinzipiell aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder -wand) oder organisatorische Maßnahmen in Betracht.

Eine Grobabschätzung für aktiven Schallschutz hat ergeben, dass es eines Schallschutzbauwerkes mit einer Höhe von etwa 5,7 m und einer Länge von etwa 100 m bedürfte, um die aufgezeigten Überschreitungen im Nachtzeitraum gänzlich zu vermeiden. Da die ermittelten Überschreitungen lediglich in einer Nacht pro Jahr auftreten, scheint die Errichtung eines solchen Bauwerkes unverhältnismäßig.

Organisatorische Schallschutzmaßnahmen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden, so dass wir empfehlen, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für diese Veranstaltungsart ein elektroakustisches Gesamtkonzept nach dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

Zur Einhaltung des Nacht-IRW für seltene Ereignisse ist eine Schallpegelreduktion von 3 dB bzw. 4 dB erforderlich. Dies lässt sich aus schallschutzfachlicher Sicht durch geeignete veranstaltungsbezogene Maßnahmen erreichen und der Anhang der Freizeitlärm-Richtlinie bietet einen Überblick über mögliche Maßnahmen. Im vorliegenden Fall kommt insbesondere eine dezentrale Aufstellung der Lautsprecheranlagen und deren optimale Ausrichtung unter Einbeziehung der Richtcharakteristik und / oder die Begrenzung des Schalleistungspegels der Beschallungsanlagen in Betracht, ggf. in Verbindung mit einem Monitoring.

Hinweis: Die tatsächlichen Schallemissionen einer Live-Musik-Veranstaltung sind in hohem Maße von der jeweils verwendeten Beschallungstechnik sowie von der jeweiligen Aufstellungssituation abhängig. Daher ist es im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan schallschutzfachlich weder möglich noch sinnvoll, konkrete Lösungsansätze bereits jetzt zu erarbeiten und zu dokumentieren.

#### Seltene Ereignisse - Rummel mit Fahrgeschäften

Die Berechnung zeigt, dass beim Betrieb des Rummels am Tag mit den zugrundeliegenden Annahmen die IRW der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden.

Durch den Betrieb des Rummels (selten) sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten.

#### Seltene Ereignisse - Zirkus mit Kinderfahrgeschäften

Die Berechnung zeigt, dass mit den getroffenen Ansätzen die IRW der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse beim Betrieb des Zirkus am Tag unterschritten werden.

Somit sind von seltenen Zirkusveranstaltungen keine Lärmkonflikte zu erwarten.

#### Spitzenpegel

Durch Spitzenpegelereignisse sind weder am Tag noch während der Nacht Lärmkonflikte zu erwarten.

## **Bewertung der Schallimmissionen**

Wie beschrieben, sind von den regulären und der Mehrzahl der seltenen Nutzungen keine Lärmkonflikte zu erwarten. Überschreitungen der IRW der Freizeitlärm-Richtlinie wurden während der Nacht bei Ortsfesten mit Live-Musik ermittelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (Angebotsbebauungsplan) können jedoch keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Daher sind die genannten Konflikte im Rahmen der Genehmigung durch das Erstellen eines Lärmschutzkonzeptes zu lösen.

Der vorliegenden Untersuchung liegen insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen Einfluss auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben:

- Reguläre Nutzung der Anlagen im Plangebiet ausschließlich im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr)
- Beschränkte Anzahl von schalltechnisch relevanten Veranstaltungen (in der Summe darf die Anzahl seltener Ereignisse 18 Veranstaltungen nicht übersteigen)
- Veranstaltungszeit von Zirkussen von 13:00 bis 20:00 Uhr (Stände, Kinderfahrgeschäfte) Vorstellungszeiten:
  1. Vorstellung von 14:00 bis 16:00 Uhr;
  2. Vorstellung von 17:30 bis 19:30 Uhr
- Rummel: maximal 5 geräuschrelevante Fahrgeschäfte (ein Rundfahrgeschäft ("Breakdance"), ein Autoscooter, 1 Kinderautoschleife sowie 1 Kettenkarussell oder 1 Berg- und Talbahn), auch die Lage der Fahrgeschäfte hat einen Einfluss auf das Berechnungsergebnis

Demnach sind hier bei Beachtung der in der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm gegebenen Hinweise nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## **Bewertung der Luftschadstoffe**

Von den im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Einzig aus kontrollierten Feuern und aus der Zubereitung von Speisen auf den Festen können temporär geringfügige Einträge von Verbrennungsabgasen auftreten. Diese werden jedoch im Zuge der erforderlichen ordnungsrechtlichen Genehmigungen einzeln zu beurteilen sein.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **Bewertung Abfallstoffe**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Hinsichtlich der Durchführung von Festen und Veranstaltungen sind im Zuge der erforderlichen ordnungsrechtlichen Genehmigungen Auflagen der Abfallerfassung und -entsorgung zu erteilen. Für die Sport- und Spielanlagen sind Abfallbehälter bereitzustellen.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **2.b.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auch sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden sind. Dennoch sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach 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 sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

## **2.b.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

### **Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist "der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ..." Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist".

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

## **Kompensationsermittlung**

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung / Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

## **Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)**

### **Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen**

Laut den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

### **Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen**

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanz (E/A) in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

## **Kompensationskonzept**

Es wurden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermittelt.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden soll durch Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sowie durch Extensivierungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Bereich Dyrotz-Luch, erfolgen.

Die Extensivierung bewirkt die Entwicklung einer Artenvielfalt aus pflanzlicher und faunistischer Sicht im Gegensatz zu Intensivkulturen. Hinzu kommt die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung.

Die geplanten Gehölzanpflanzungen im Plangebiet gewährleisten eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Durch Gehölzpflanzungen wird der Bodenerosion entgegengewirkt und der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichervermögen durch Gehölze erhöht sowie das Landschaftsbild aufgewertet. Hinzu kommt, dass die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung erfolgt. Es entstehen neue hochwertigere Lebensräume bzw. wird das Landschaftsbild entscheidend verbessert bzw. aufgewertet.

Somit werden durch die Gehölzpflanzungen im Plangebiet bzw. die Extensivierung von aufwertungsbedürftigen Flächen und der daraus folgenden Entwicklung außerhalb des Plangebietes die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff im Plangebiet sowie innerhalb der gleichen naturräumlichen Einheit, im Landkreis Havelland, wiederhergestellt., wiederhergestellt. Somit entsprechen die Kompensationsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet. Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen.

### **Kompensationsermittlung**

#### **Schutzgut Boden**

Durch das geplante Bauvorhaben werden 11.159 m<sup>2</sup> Fläche Böden allgemeiner Funktionsausprägung neu vollversiegelt. Die Kompensationsverhältnisse entsprechen der HVE 2009. Bei einem Kompensationsverhältnis von 1 : 2 sind demnach 22.318 m<sup>2</sup> Fläche auszugleichen.

Hier werden Gehölzanpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 angerechnet. Es werden 25 m<sup>2</sup> / Baum und 2,5 m<sup>2</sup> / Strauch angesetzt.

Gehölzanpflanzungen erfolgen im Plangebiet im Bereich der ausgewiesenen Gebiete G1, G3, G4, G5, S3, V1, V2 und der Pkw-Stellplätze.

Der Kompensationsbedarf stellt sich, in Anlehnung an die HVE, nunmehr wie folgt dar:

<b>Eingriffsart</b>	<b>Flächeninanspruchnahme in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationsfläche</b>	<b>Größe Kompensationsfläche in m<sup>2</sup></b>
Vollversiegelung	11.159	22.318	<b><u>Fläche G1</u></b> Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100	646
			<b><u>Fläche G3</u></b> Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100	153
			<b><u>Fläche G4</u></b> Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100	263
			<b><u>Fläche G5</u></b> Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100	1.113
			<b><u>Fläche S3</u></b> Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m <sup>2</sup> = 100 m <sup>2</sup> )	100
			<b><u>Fläche V1</u></b> Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (10 x 25 m <sup>2</sup> = 250 m <sup>2</sup> )	250
			<b><u>Fläche V2</u></b> Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100	484
			<b><u>Pkw-Stellplätze</u></b> Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (9 x 25 m <sup>2</sup> = 250 m <sup>2</sup> )	250
<b>Plangebiet</b>				<b>3.259</b>
			<b><u>Flächenpool Dyrotz-Luch</u></b> Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	19.059
<b>Ausgleich gesamt</b>				<b>22.318</b>

Es werden somit im 3.259 m<sup>2</sup> Fläche durch Gehölzpflanzungen im Plangebiet und 19.059 m<sup>2</sup> Fläche durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland im Flächenpool Dyrotz-Luch auf insgesamt 22.318 m<sup>2</sup> Fläche ausgeglichen, so dass die festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als kompensiert gelten.

### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima / Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Klima/Luft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

### **Schutzgut Vegetation/Tierwelt**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

### **Schutzgut Landschaft**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

### **Schutzgut Mensch, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen wurden für die Schutzgüter Mensch und Fläche nicht festgestellt. Zudem sind diese Schutzgüter nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Der nach Eingriffsregelung entstehende Eingriff in die Schutzgüter kann somit vollständig inner- und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

### **Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden unter den textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 11 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) des B-Plans aufgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

## **Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Die erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen, die nicht im B-Plangebiet umgesetzt werden können, sollen außerhalb des B-Plangebiets im Bereich des Flächenpools Dyrotz-Luch vorgenommen werden. Die Größe des Flächenpools liegt bei ca. 18,9 ha Fläche.

Der Flächenpool wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH, Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg / Havel vermarktet. Nach dem Maßnahmenblatt ist im Flächenpool die Anlage von Extensivgrünland und Hecken wie folgt vorgesehen:

- Umwandlung in extensives Dauergrünland, Etablierung grabenbegleitender nutzungsfreier Hochstaudensäume (ca. 16,3 ha).
- Pflanzung mehrreihiger Hecken, ergänzende Gehölzpflanzungen inklusive Schaffung begleitender Hochstaudensäume (ca. 1,8 ha).
- Schaffung von Grabentaschen oder flacher Senken als Amphibienlebensräume, Verbesserung des Wasserrückhalts durch Sohlschwellen (ca. 0,2 ha).

Da nach HVE 2009 für die Versiegelung des Bodens eine Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland im Verhältnis 1:2 möglich ist, soll im Flächenpool eine derartige Maßnahme umgesetzt werden. Laut Maßnahmenblatt des Flächenpools ist die Umwandlung in extensives Dauergrünland und die Etablierung grabenbegleitender nutzungsfreier Hochstaudensäume auf ca. 16,3 ha möglich und kann demnach als Kompensation festgesetzt werden.

## **Kompensationsfläche**

Die Maßnahme befindet sich auf der Grenze der Naturräume Mittlere Mark und Rhin-Havelland. Die ca. 18,9 ha große Maßnahmenfläche liegt südwestlich des Wustermarker Gemeindeteils Dyrotz-Luch. Die anteilige Kompensationsfläche für die planexterne Kompensation im Rahmen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beträgt hier 19.059 m<sup>2</sup>.

## **Bestandsbeschreibung vor Aufwertung nach Maßnahmenblatt der Flächenagentur zum Flächenpool**

Es handelt sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in einem grundwassernahen Niederungsbereich. Ca. 2 ha der 15,5 ha großen Ackerfläche liegen derzeit temporär brach und sind durch Gras- und z.T. nitrophile Hochstauden geprägt, können jedoch jederzeit wieder umgebrochen werden.

Das Gebiet ist durch etliche tiefe (Wasserstand teils 1 m unter Flur), überwiegend wasserführende und stark eutrophe Entwässerungsgräben geprägt, die z.T. unterhalten werden. Die Bodenwasserverhältnisse sind frisch, im Bereich einer Geländeerinne frisch bis feucht. Der Boden ist überwiegend als reliktscher Anmoorgley anzusprechen, auf den Flurstücken 1 und 6 z.T. als reliktscher Moorgley (Moorfolgeboden).

Zentral durch das Maßnahmenggebiet verläuft in NW-SO-Richtung ein beidseits durch Gräben begleiteter Damm, der im Norden (Erlenstreifen) und Süden teils lückig durch Gehölze gesäumt wird (Flst. 5 = Damm ist nicht Bestandteil der Maßnahmenfläche). Weitere Gehölze haben sich v.a. entlang der Westgrenzen des Flst. 79 sowie der Flurstücke 1 und 2 etabliert.

Vor der Wiederaufnahme der Ackernutzung vor einigen Jahren konnten auf den Niederungsflächen Vorkommen des Wachtelkönigs nachgewiesen werden – inzwischen sind diese Vorkommen erloschen. In dem Raum nördlich und v.a. östlich der Maßnahmenfläche sind Vorkommen der besonders geschützten Arten Zauneidechse und Großer Feuerfalter bekannt. Das Landschaftsbild in der Umgebung der Maßnahmenfläche ist intensiv durch Verkehrsinfrastruktur sowie durch Industrie und Gewerbe geprägt: Unmittelbar südlich der Maßnahmenfläche liegt der Bahnhof Elstal mit dem Rail & Logistik Center Wustermark an der Bahnstrecke Berlin-Wolfsburg. Ca. 400 m westlich befindet sich in Sichtbeziehung zur Maßnahmenfläche das Eisenbahnkreuz mit dem westlich angrenzenden Frachten- und Güterverkehrszentrum Wustermark.

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark und ist derzeit pachtfrei.

### Maßnahme in Kompensationsfläche

Im Bereich des Flächenpools Dyrotz-Luch sind insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Fläche wie folgt aufzuwerten:

- Umwandlung in extensives Dauergrünland bzw. auch Etablierung grabenbegleitender Nutzungsfreier Hochstaudensäume.

Die erforderliche planexterne Kompensation (19.059 m<sup>2</sup>) wird im Rahmen der weiteren Entwicklung des Kompensationsflächenpools Wustermark durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur Brandenburg GmbH über derzeit noch nicht umgesetzte Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich Dyrotz-Luch abgesichert; voraussichtlich auf folgenden, aktuell ackerbaulich genutzten Flurstücken der Flur 1 in der Gemarkung Wustermark: Flurstück 36 - 5.150 m<sup>2</sup>, Flurstück 37 - 5.100 m<sup>2</sup>, Flurstück 39 - 5.170 m<sup>2</sup>, Flurstück 40 - 5.120 m<sup>2</sup> und Flurstück 41 - 5.110 m<sup>2</sup> (insgesamt 25.650 m<sup>2</sup>)

Die vertragliche Regelung für den Zugriff auf diese Flächen durch die Gemeinde Wustermark bzw. die Flächenagentur Brandenburg GmbH ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt worden. Dessen grundsätzliche Zustimmung zu einem Flächentausch liegt vor. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme wird in der vertraglichen Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bestimmt.

Generell gilt, dass eine vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen hat.

Somit hat der Hauptausschuss der Gemeindevertretung von Wustermark auf seiner Sitzung am 19.08.2021 im nichtöffentlichen Teil beraten und beschlossen, den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ausgehandelten Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur Brandenburg GmbH über die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool Wustermark abzuschließen, um planexterne Kompensationsbedarfe, die innerhalb der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgestellt wurden, vollständig zu decken (Beschluss B-126/2021).

Damit ist die Kompensationsmaßnahme (siehe nachfolgende Abbildungen) vor dem Satzungsbeschluss definiert und gesichert worden.

## Maßnahmenblatt – Extensivierung Dyrotz-Luch



<b>Angaben zum Flächenpool</b>			
Die unten aufgeführten Maßnahmen sind Bestandteil des Flächenpools Wustermark und gehören zum Maßnahmengebiet Dyrotz-Luch. Die Maßnahmen wurden am 21.05.2019 durch die Untere Naturschutzbehörde als gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 FPV fachlich geeignet bestätigt.			
<b>Kurzcharakteristik</b>			
Das Maßnahmengebiet liegt im Grenzbereich der Naturräume Mittlere Mark und Rhin-Havelland und befindet sich südwestlich des Wustermarker Gemeindeteils Dyrotz-Luch. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland auf einem grundwassernahen Niederungsstandort.			
<b>Potenziell natürliche Vegetation</b>			
Größtenteils Traubenkirschen-Eschenwald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, kleinflächig Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald.			
<b>AUSSAGEN LRP (ENTWURF 2015)</b>	Im Bereich der Maßnahmenflächen sollen die Aufwertung von Niedermoorböden unter Ackernutzung bzw. die Aufwertung stark beeinträchtigter Niedermoorböden angestrebt sowie der Biotopverbund entwickelt werden.		
<b>AUFWERTUNGSGIEZIEL</b>	Flächige Aufwertung des Plangebietes durch Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung auf einem grundwassernahen Niederungsstandort in räumlicher Nähe zu weiteren Maßnahmen (u.a. Schaffung unterschiedlicher Gehölzstrukturen) u.a. zur Aufwertung der Bodenfunktionen, zur Erhöhung der Vielfalt an Lebensräumen für Pflanzen- und Tierarten, zur Verbesserung des Biotopverbundes sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes.		
<b>VORGESEHENE MAßNAHMEN</b>	KURZBEZEICHNUNG – Umwandlung von Intensivacker in extensiv bewirtschaftetes Mahdgrünland		
<b>BETROFFENE FLURSTÜCKE, EIGENTÜMER, NUTZER</b>			
GEMARKUNG_FLUR_FLURST – Wustermark_13_1 und 2	SICHERUNG, EIGENTÜMER – dingl. gesichert, Gem. Wustermark	FLÄCHENGRÖßE/ANZAHL 19.059 m <sup>2</sup> Extensivierung	VERFÜGBARKEIT – sofort
<b>AUFWERTUNGSPOTENTIAL FÜR DIE SCHUTZGÜTER VON N + L***</b> <b>VERBAL ARGUMENTATIVE DARSTELLUNG</b>			
<b>BODEN</b> AUSGANGSZUSTAND Zum Großteil Intensivacker mit regelmäßigen Bodenumbürchen sowie Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz; deutliche Nährstoffeinträge in die angrenzenden Gehölz-, Feucht- und Saumbiotope; temporär brach liegende Teilflächen des Ackerschlagel können jederzeit wieder in die intensive Nutzung integriert werden; Verlust organischer Bodensubstanz durch intensive Bodenbearbeitung. ZIELZUSTAND <b>Verminderung des Nährstoffeintrags im Bereich der Ackerflächen sowie in die angrenzenden Biotope, Verminderung der Bodenerosion und Zustandsverbesserung der ökologischen Bodenfunktionen durch dauerhafte Nutzungsänderung.</b> (Verzicht auf Bodenumbürch sowie auf den Einsatz Dünge- und Pflanzenschutzmittel/ Fäkalien; Mahdgutentfernung). AUFWERTUNGSPOTENZIAL SCHUTZGUT BODEN HOCH	<b>WASSER</b> AUSGANGSZUSTAND zahlreiche tiefe und überwiegend wasserführende Entwässerungsgräben im Gebiet; geringer Grundwasserflurabstand von 0-3 m. Beeinträchtigungen der Gewässer durch bewirtschaftungsbedingte Stoffeinträge. ZIELZUSTAND <b>Risikoverringelung des Stoffeintrags für das Schutzgut Wasser.</b> AUFWERTUNGSPOTENZIAL SCHUTZGUT WASSER HOCH	<b>KLIMA/LUFT</b> AUSGANGSZUSTAND Kaltluftentstehung durch überwiegende Ackernutzung. Zeitweise Gefahr der Winderosion (nach Ernte bis Etablierung der neuen Kultur) ZIELZUSTAND Kaltluftentstehung auf frischem Grünland, <b>ausgeglichenes Bestandsklima sowie Schutz vor Witterungseinflüssen (Wind, Sonne) durch ergänzende Laubgehölzpflanzungen.</b> AUFWERTUNGSPOTENZIAL SCHUTZGUT KLIMA/LUFT MITTEL	

Abb. 26 Kompensationsmaßnahme im Flächenpool Wustermark Landkreis Havelland Naturräume Mittlere Mark und Rhin-Havelland zum Vertrag V201/Bebauungsplan W8 "Neue Bahnhofstraße"/2021 Vorhabenträger: Gemeinde Wustermark, Wustermark Maßnahmenblatt zum Vertrag V201/2021 Seite 2 von 4

## Maßnahmenblatt – Extensivierung Dyrotz-Luch



<p><b>ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN</b> AUSGANGSZUSTAND Größtenteils Intensivacker mit geringer bzw. nur temporärer Lebensraumfunktion. ZIELZUSTAND <b>Dauerhafte Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt, Schaffung und Aufwertung der Lebensräume (Nahrungs- und Rückzugsgebiet, Brut- Wohn- und Nistplatz) insbesondere für Vögel, Insekten, Kleinsäuger und Reptilien) sowie Verbesserung des Biotopverbundes</b> durch dauerhafte Nutzungsänderung in räumlicher Nähe zu weiteren Maßnahmen wie z.B. Laubgehölzpflanzungen AUFWERTUNGSPOTENZIAL SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN HOCH</p>	<p><b>LANDSCHAFTSBILD</b> AUSGANGSZUSTAND Überwiegend Intensivacker; Die Maßnahmenfläche bzw. die unmittelbare Umgebung sind stark durch Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur sowie Erneuerbare Energien (Windenergienutzung, PV-Freiflächenanlagen) geprägt. Die Maßnahmenfläche wird durch eine Freileitung gequert. ZIELZUSTAND <b>Aufwertung des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Ackerland in eine Frischwiese und durch Erhöhung der Strukturvielfalt durch extensive Grünlandnutzung in Verbindung mit weiteren Maßnahmen wie z.B. die Etablierung von Laubgehölzen.</b> AUFWERTUNGSPOTENZIAL SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD MITTEL</p>
<p><b>GESAMT-BEWERTUNG</b></p>	<p><i>Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Landschaftsplanung und sind geeignet, Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften zu kompensieren. Besonders geeignet zum Ersatz versiegelungsbedingter Beeinträchtigungen vorrangig von Ackerflächen.</i></p>
<p><b>HINWEISE ZUR UMSETZUNG</b></p>	<p><i>Die extensive Grünlandbewirtschaftung ist durch einen langfristigen Pflügenutzungsvertrag sichergestellt.</i></p>

### Maßnahmenblatt – Extensivierung Dyrotz-Luch



Lage der zugeordneten Maßnahmenflächen:



Abb. 27 (oben) und 28 (links)

Kompensationsmaßnahme im Flächenpool Wustermark Landkreis Havelland Naturräume Mittlere Mark und Rhin-Havelland zum Vertrag V201/Bebauungsplan W8 "Neue Bahnhofstraße"/2021 Vorhabenträger: Gemeinde Wustermark, Wustermark Maßnahmenblatt zum Vertrag V201/2021

Seiten 3 und 4

## **Bilanzierung**

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet 11.159 m<sup>2</sup> Fläche neu vollversiegelt werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 22.318 m<sup>2</sup> Fläche ermittelt.

Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens soll im Verhältnis 1:2 durch Gehölzanpflanzungen auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet bzw. durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 19.059 m<sup>2</sup> im Bereich des Flächenpools Dyrotz-Luch, erfolgen. Es werden demnach auf 22.318 m<sup>2</sup> Fläche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten deutlich wird.

## Schutzgut Boden

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung/Flächenverbrauch/Nutzungsintensivierung</li> <li>- Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung</li> <li>- Bodenverdichtung/Bodenverunreinigungen</li> </ul>
<b>Betroffene Fläche</b>		11.159 m <sup>2</sup> Neuversiegelung
<b>Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maß- nahmen</b>	<p>V<sup>41</sup> V A  A A A A A A A A A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung an einem vorbelasteten Standort.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</li> <li>- Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standort gerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerecht. Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Die festgesetzten Kompensationspflanzungen in Form von insgesamt 33 Bäumen 3 xv, 18-20 und 788 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche und die Extensivierung auf insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, bewirken für den Boden eine Verbesserung.</p> <p>Diese Verbesserung begründet sich damit, dass durch die Neuanpflanzungen eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen erfolgt, was eine Bodenverbesserung im Bereich der Pflanzflächen zur Folge hat.</p> <p>Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt, der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert sowie eine bessere Niederschlagsversickerung inner- und außerhalb des Plangebiets erreicht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt.</p> <p>Durch die vorgesehene Extensivierung erfolgen großflächig weitere bodenverbessernde Maßnahmen (Einstellung Bodenbearbeitung, Verbot synthetischer Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln usw.). Somit erfolgt hier eine großflächige Aufwertung für das Schutzgut Boden.</p>

41 Abkürzungen:  
V - Maßnahmen zur Vermeidung, A - Maßnahmen zum Ausgleich, E - Maßnahmen zum Ersatz

## Schutzgut Wasser

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung/Flächenverbrauch, Nutzungsintensivierung</li> <li>- Eintrag von Schadstoffen während der Baumaßnahme</li> <li>- Beeinträchtigung der Wasserqualität</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>		11.159 m <sup>2</sup> Neuversiegelung
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V</p> <p>V</p> <p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung an einem vorbelasteten Standort.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</li> <li>- Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Durch die Anpflanzung von insgesamt 33 Bäumen 3 xv, 18-20 und 788 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche und die Extensivierung auf insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, werden die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen im Umfeld des geplanten Bauvorhabens erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat.</p> <p>Zudem erfolgt durch die Extensivierung die Einstellung von synthetischer Düngung und Pflanzenschutz usw. Somit erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen eine eindeutige Aufwertung für das Schutzgut Wasser.</p>

### Schutzgut Klima/Luft

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung/Flächenverbrauch,</li> <li>- Veränderung der Oberflächenmaterialien</li> <li>- Zerstörung pflanzlicher Vegetation im Bereich der Baufelder</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung an einem vorbelasteten Standort.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</li> <li>- Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Anpflanzungen in Form der Anpflanzung insgesamt 33 Bäumen 3 xv, 18-20 und 788 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche und die Extensivierung auf insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (keine synthetische Düngung, kein Pflanzenschutz usw.). Durch diese Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Es werden ganzjährige positiv klimatisch wirkende Vegetationsbestände neu angelegt. Weiterhin wird eine Überhitzung der Flächen vermieden, da eine bessere Beschattung gewährleistet wird, was eine eindeutige Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft darstellt.</p>

### Schutzgut Vegetation/Tierwelt

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung/Flächenverbrauch</li> <li>- Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen, Verlärmung, Beunruhigung bzw. Tötung von Tieren</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V</p> <p>V</p> <p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung an einem vorbelasteten Standort.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</li> <li>- Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation/Tierwelt werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Das Einbringen von naturnahen Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubgehölzen bewirkt eine Neuerschaffung bzw. Erweiterung von standortgerechten Lebensräumen inner- und außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert.</p> <p>Durch die Bepflanzung mit 33 Bäumen 3 xv, 18-20 und 788 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche und die Extensivierung auf insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erfolgt eine Begrünung des Plangebiets und seiner Umgebung.</p> <p>Durch die Extensivierung (keine synthetische Düngung, kein Pflanzenschutz usw.) auf 15.787 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden im kleinen Rahmen Biotope vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Hinzu kommt die Verbesserung der Biotopverbindung im Raum Wustermark und Dyrotz-Luch.</p>

### Schutzgut Landschaft

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung, Überformung, Veränderung Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maß- nahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung an einem vorbelasteten Standort.</li> <li>- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</li> <li>- Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</li> <li>- Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</li> <li>- Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Der Charakter der Region bleibt jedoch erhalten, da an einem vorbelasteten Standort am Siedlungsrand, teilweise eingerahmt von Wohnbauflächen und einer Schule, geplant wurde.</p> <p>Das Anpflanzen von 33 Bäumen 3 xv, 18-20 und 788 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche, bewirkt eine bessere Einbindung des Bauvorhabens nach Norden und Osten in den Siedlungsraum, sowie eine bessere Naturlandschaft.</p> <p>Das Plangebiet wird teilweise begrünt und es wird eine Minderung der Oberflächenverfremdungen sowie ein Sicht-, Lärm- und Windschutz erreicht.</p> <p>Die Extensivierung auf insgesamt 19.059 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche in der weiteren Umgebung des Plangebiets, stellt ebenfalls eine Verbesserung des Landschaftsbildes dar, da periodisch offene Böden vermieden werden und somit, zusammen mit den benachbarten Flächen, ein Mosaik unterschiedlicher Flächennutzungen entsteht.</p> <p>Des Weiteren wird die Grünverbindung am Ortsrand von Wustermark und in Dyrotz-Luch verbessert, was ebenfalls positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.</p>

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		- Beeinträchtigung von derzeit nicht bekannten Bodendenkmälern
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V - Planung an einem vorbelasteten Standort.</p> <p>V - Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.</p> <p>A - Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 und einer Feldgehölzhecke aus 162 Sträuchern 2 xv, 60-100</p> <p>A - Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G3 mit einer Feldgehölzhecke aus 39 Sträuchern 2 xv, 60-100</p> <p>A - Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G4 mit einer Feldgehölzhecke aus 66 Sträuchern 2 xv, 60-100</p> <p>A - Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche G5 mit einer Feldgehölzhecke aus 279 Sträuchern 2 xv, 60-100</p> <p>A - Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche S3 mit 4 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20 (4 x 25 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>)</p> <p>A - Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V1 mit 10 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</p> <p>A - Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>): Bepflanzung der Fläche V2 mit 242 Sträuchern 2 xv, 60-100</p> <p>A - Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>): Bei 34 Kfz-Stellplätzen Bepflanzung der Fläche V2 mit 9 standortgerechten Laubbäumen 3 xv, 18-20</p> <p>A - Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>): Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland</p>	
<b>Bilanz</b>		Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das geplante Bauvorhaben kann derzeit nicht festgestellt werden. Werden Bodendenkmäler bei den Schachtarbeiten entdeckt so gelten die Bestimmungen der Denkmalbehörden des Landes Brandenburg.

### **Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen**

<b>Pos. 1</b>	<b>Fläche G1 (Größe 646 m<sup>2</sup>)</b>	
1.1	10 Bäume als Hochstämme der Mindestsortierung 3 xv, 18-20 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Anwachspflege über 3 Jahre (800 EUR/Baum)	8.000 EUR
1.2	162 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	2.430 EUR
<b>Pos. 2</b>	<b>Fläche G3 (Größe 153 m<sup>2</sup>)</b>	
2.1	39 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	585 EUR
<b>Pos.3</b>	<b>Fläche G4 (Größe 263 m<sup>2</sup>)</b>	
3.1	66 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	990 EUR
<b>Pos.4</b>	<b>Fläche G5 (Größe 1.113 m<sup>2</sup>)</b>	
4.1	279 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	4.185 EUR
<b>Pos.5</b>	<b>Fläche S3 (Größe 100 m<sup>2</sup>)</b>	
5.1	4 Bäume als Hochstämme der Mindestsortierung 3 xv, 18-20 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Anwachspflege über 3 Jahre (800 EUR/Baum)	3.200 EUR
5.2	180 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	2.700 EUR
<b>Pos.6</b>	<b>Fläche V1 (Größe 250 m<sup>2</sup>)</b>	
6.1	10 Bäume als Hochstämme der Mindestsortierung 3 xv, 18-20 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Anwachspflege über 3 Jahre (800 EUR/Baum)	8.000 EUR
<b>Pos.7</b>	<b>Fläche V2 (Größe 484 m<sup>2</sup>)</b>	
7.1	242 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	3.630 EUR
<b>Pos.8</b>	<b>Pkw-Stellplätze (Größe 250 m<sup>2</sup>)</b>	
8.1	9 Bäume als Hochstämme der Mindestsortierung 3 xv, 18-20 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Anwachspflege über 3 Jahre (800 EUR/Baum)	7.200 EUR
8.2	1.160 Sträucher, 2 xv, 60-100 auf 1.330 m <sup>2</sup> Fläche, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (15 EUR/Strauch)	17.400 EUR
<b>Pos.9</b>	<b>Flächenpool Dyrotz-Luch (Größe 19.059 m<sup>2</sup>)</b>	
9.1	Umwandlung Intensivacker in Extensivgrünland auf 19.059 m <sup>2</sup> Fläche (5,5 EUR/m <sup>2</sup> )	104.825 EUR
<b>Gesamtkosten der Maßnahmen</b>		<b>163.145 EUR</b>

## Gehölzarten für Anpflanzungen

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur, zu pflanzen.

### Laubgehölze

Gehölzart		Code/FoVG
BÄUME		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	001
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum	031
<i>Fraxinus Excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Juniperus communis L.</i>	Gemeiner Wacholder	041
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel	052
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	x
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x
<i>Pyrus pyraister agg.</i>	Wild-Birne	061
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	103
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	103
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	106
<i>Salix fragilis L.</i>	Bruch-Weide	106
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	128
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	133
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	136
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	138
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	139

<b>Gehölzart</b>		<b>Code/FoVG</b>
<b>STRÄUCHER</b>		
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	006
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Grau-Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144

### **Pflanzliste alte Obstsorten**

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

<b>Sorte <sup>42</sup></b>	<b>Standortansprüche</b>
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	

<sup>42</sup> Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

<b>Sorte 43</b>	<b>Standortansprüche</b>
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

<sup>43</sup> Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

<b>Sorte <sup>44</sup></b>	<b>Standortansprüche</b>
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

<b>Sorte <sup>45</sup></b>	<b>Standortansprüche</b>
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

<b>Sorte <sup>46</sup></b>	<b>Standortansprüche</b>
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

<sup>44</sup> Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

<sup>45</sup> Empfohlene Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITTNER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

<sup>46</sup> Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)

### **2.b.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Bauliche Anlagen werden im Plangebiet über einen Bauantrag realisiert. Im Bauantragsverfahren wird geprüft, ob von der geplanten Bebauung Emissionen ausgehen oder Abfälle und Abwässer anfallen. Von einer Baugenehmigung ist hier nur auszugehen, wenn die vorgeschriebenen Bauvorschriften eingehalten werden, so dass hier Emissionen vermieden und mit anfallenden Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird.

### **2.b.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könne die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz ihre Berücksichtigung finden. Ergänzend zu den geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist es möglich, standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der städtebaulichen Planung, so auch in den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Verträgen aufzunehmen.

### **2.b.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark vom Juli 1997 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neu Bahnhofstraße" eine geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dar.

Durch die 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird den Inhalten der Landschaftsplanung in einem Teilbereich (Bolz- und Sportplatz Straße An der Schule / Mühlenweg) Rechnung getragen.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wurden für das Plangebiet nicht erstellt.

## 2.b.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da dadurch die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch	großflächig ungenutzter Standort am Siedlungsrand von Wustermark ⇒ vorhandene geringfügige unerhebliche Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Straßenverkehr, Bahn und Siedlungstätigkeit ⇒ geringe Erholungseignung da Möglichkeiten stark eingeschränkt sind (Ackerfläche, Fremdgrundstück, keine touristische Erschließung im Plangebiet)
Schutzgut Tierwelt:	vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Verkehr im Randbereich ⇒ somit vorgeprägte Biotopstrukturen
Schutzgut Pflanzen	Intensiv genutzte Ackerfläche mit vorhandener Vegetation aus ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen im Randbereich ⇒ Dominanz nitrophiler Arten ⇒ dementsprechende Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
Schutzgut Boden	sehr geringe Bodenversiegelung jedoch vorhandene anthropogene Vorprägung durch intensive Ackernutzung und Erdbodenlagerfläche ⇒ somit Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung, Überprägung, Verdichtung, und intensive landwirtschaftliche Nutzung ⇒ gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im großflächig un bebauten Bereich des Plangebiets, jedoch mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen aufgrund der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Nutzung
Schutzgut Wasser	Nähr- und Schadstoffeinträge ⇒ Nähr- und Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen
Schutzgut Klima/Luft	sehr geringe Versiegelung, periodisch offene Böden durch Kulturpflanzenanbau, ruderalen Gras- und Staudenfluren und Gehölze im Randbereich, Hauptwindrichtung W/SW ⇒ geringe Aufheizung da große Flächen nicht bebaut und saisonal mit Vegetation bestanden sind
Schutzgut Landschaft	negative Beeinträchtigungen durch Gebäude im Umfeld die bis in das Plangebiet wirken, jedoch auch Sichteinschränkungen durch Gehölze im Randbereich des Areals, durch Ackernutzung eingeschränkte Begehbarkeit ⇒ fehlende bzw. nur geringe Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft da fehlende Erschließung und durch Trennwirkungen und Straßenverkehr eingeschränkt

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **Vermeidung / Verminderung**

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

### **Gehölzentfernungen**

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 21. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

### **Bauzeitenregelung**

Zum Schutz der vorhandenen brütenden Vogelarten (hier Star in Baum Nr. 6) ist jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21. Februar bis 10. August des Jahres zu vermeiden.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

### **CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)**

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Auswechnistplätze, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Bäumen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets).

Bei Beseitigung des Baumes Nr. 6 mit dem Brutplatz des Stars ist somit ein Nistkasten anzubringen.

### Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

### Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

### Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation / Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

#### Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

#### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Mit der vorliegenden 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird eine bestehendes Planungsrecht konkretisiert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit soll dabei weiterhin sichergestellt werden.

Da mit der 2. Änderungsplanung die bereits rechtsverbindliche Nutzungsbestimmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Turnhalle" in ihren Grundzügen beibehalten wird, bedarf es keiner tiefergehenden Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans. Eine Turnhalle soll an dieser Plangebietsstelle nicht mehr errichtet werden. Dafür werden Freianlagen der sportlichen Nutzung konzipiert und festgesetzt.

Auf der Grundlage des Beschlusses B-012/2018 vom 07.03.2018 und auf der Grundlage der Gestaltungsvorschläge des Büros "Landschaftsarchitektur freianlagen.de" hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 08.05.2018 innergebietliche Varianten der freiräumlichen Ausgestaltung des Änderungsplangebietes bestimmt.

Weiterhin hat sich herausgestellt, dass der beizubehaltende Standort für gemeinbedarfsbezogene und sportliche Nutzungen an der Neuen Bahnhofstraße folgenden Sachverhalten weiterhin Rechnung trägt:

- vorhandener rechtsverbindlicher Bebauungsplan,
- Lage in einem durch Infrastruktur, Bebauung und Straßenverkehr, anthropogen vorgeprägten Raum,
- vorhandene Grundschule Lilienthal in unmittelbarer, südlicher Nachbarschaft,
- vorhandene Erschließung durch zwei angrenzende Straßen und Bahnstrecke mit Bahnhof (Regionalbahn) in der weiteren Umgebung,
- vorhandene Medien liegen im Nahbereich an sowie
- geringe bis maximal mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche.

Somit kommen andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

Nach Umsetzung der Planung entstehen keine gefährlichen Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b / 5c BImSchG, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seinem räumlichen Geltungsbereich keine Störfallbetriebe zulässt. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **Vorhandene Daten**

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen den vorhandenen ergänzenden Gutachten (Baugrund-, Schallimmissionsprognose, faunistisches Gutachten). Des Weiteren wurden Daten des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans und der 2. Stufe des Lärmaktionsplans "Haupteisenbahnstrecken" (2017) der Gemeinde Wustermark verwendet.

### **Eigene Datenerhebungen**

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten.

## **3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren**

### **Wölfel Engineering, Höchberg "IMMI" Release 20190109**

Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu VDI 2714:1988-01, VDI 2720 Blatt1:1997-03, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990/2015, RLS 90:1990

## **3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde festgelegt.

Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verfolgt die Konkretisierung der für sportliche Nutzungen festgesetzten Grün- und Gemeinbedarfsflächen. Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese gegenüber der Grundschule "Otto Lilienthal" an der Neuen Bahnhofstraße geschaffen werden.

Das hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch, aufgrund der Größe der Bebauung (versiegelte Flächen), als unerheblich eingeschätzt werden. Durch die Bebauung (versiegelte Flächen) kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Sport- und Freizeitanlagen sowie Verkehrsflächen neu errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da Vegetation entfernt und neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können.

Beim Schutzgut Vegetation / Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand, bei Umsetzung der in der Schallimmissionsprognose ausgewiesenen Hinweise, ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Bebauung wahrgenommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Neue Bahnhofstraße). Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen, kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Schallschutzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**3.d Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg

Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Heinz Ellenberg, Hrsg, Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

## TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beantwortet die zum Zeitpunkt der Planänderung gestellten sportlichen und Freizeit- und Veranstaltungsanforderungen an das Plangebiet.

### 2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Teil II Umweltbericht umfassend dargelegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" hat demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

#### Schutzgut Pflanzen

Die 2. Änderungsplanung bewirkt, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff. Somit sind hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Für die Gehölzpflanzungen sollte:

- eine Fertigungsstellungspflege nach DIN 18916 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes. Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung),
- eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie
- eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) durchgeführt werden.

Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich neue gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremdem Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.

Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der "Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020" des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.

#### Artenschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft worden. Im Ergebnis dessen sind als spezielle Maßnahmen zum Artenschutz, hier für die Vögel (Avifauna)

- Zeitenregelungen zu Gehölzentfernungen (zu beachtenden Hinweise)
- Bauzeitenregelung (zu beachtenden Hinweise)

- CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), hier das Aufhängen / Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen bei Baumfällungen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen.

Für Amphibien / Reptilien, Säugetiere, Insekten und weitere Arten sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, sollten die jeweiligen Bäume vor der Fällung nochmals durch einen Fachmann auf Fledermäuse überprüft werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sollte bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen ist. Darüber hinaus hat aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu unterbleiben. Innerhalb des Plangebiets sollen Lichtemissionen vermieden werden.

### **Schutzgut Fläche**

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden. Der vorbereitete Eingriff ist von sehr geringer Wertigkeit, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Schutzgut Boden**

Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Boden im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff, sondern eine Vermeidung von Eingriffen. Da die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans noch nicht umgesetzt sind, auch die den Änderungsbereich betreffenden Kompensationen, ist eine Neubewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden vorgenommen worden. Durch den Eingriff in den Boden erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Insgesamt werden 11.159 m<sup>2</sup> Fläche im Änderungsplangebiet neu vollversiegelt, was eine erhebliche Auswirkung darstellt.

Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der un bebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen. Dieses ist jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (baubedingte Konflikte).

### Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland derzeit nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Alttablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Alttablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

### Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In Abhängig von der vorhabenbezogenen Nutzung ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen (wie z. B. Recyclingmaterial) nicht zulässig, wenn das Grundwasser weniger als 2 m unter der Geländeoberkante anstehen sollte. In einem solchen Fall ist eine entsprechende Nachweisführung der Unbedenklichkeit der Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen erforderlich.

Den Ergebnissen ausgeführter Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark zu Folge, ist während der Aufschlussarbeiten am 10.10.2019 bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen von 4,00 m kein Grund- oder Schichtenwasserandrang bemerkt. Im erforderlichen Fall ist bei Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beim Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Wasserwirtschaft 1, der mögliche höchste unbeeinflusste Grundwasserstand (HGW) einzuholen.<sup>47</sup>

### **Schutzgut Wasser**

In Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten erhebliche Auswirkungen nicht festgestellt werden. Es sind nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,
- das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,
- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser und Abwasser, ins Grundwasser und in oberirdische Gewässer,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

Auf die Einhaltung der Auflagen der zum Bauantrag Az.: 63-00730-17 erteilten und mit 1. Änderung der Baugenehmigung (Az.: 63-02378-17) geänderten wasserrechtlichen Erlaubnis Ab/RWE-GH-Wd-65 zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen, hier Versickerungsbecken auf Flurstück 675, Flur 2, Gemarkung Wustermark, wird hingewiesen.

### Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers

Die 2. Änderungsplanung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlags-

---

<sup>47</sup> **Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Dipl.-Ing. (FH) Jan Markau,** 15.11.2019, "Ergebnisse der ausgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis 6 sowie der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung nach LAGA" für den Festplatz der Gemeinde Wustermark (Projekt-Nr.: 276/2019/B), Kapitel 2 "Grund- und Schichtenwasser"

wasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht und am 25.11.2009 die "Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung)" beschlossen.

Der § 3 der Niederschlagsatzung regelt die Entsorgungspflicht auf dem Grundstück. Demnach 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). Das Anschluss- und Benutzungsrecht sowie der Anschluss- und Benutzungszwang/Befreiung regeln die §§ 4 und 5 der Niederschlagswassersatzung. Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist zu erfassen und oberflächlich zur Versickerung zubringen.

#### Anlagen in / an Gewässern

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung, hier: Graben 01/13, in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" Planänderung verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante des angeführten Grabens 01/13 (Wismathengraben), ein Graben II. Ordnung. Für die maschinelle Gewässerunterhaltung ist ein mindestens 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Die Anfahrt an den Grabenabschnitt zwischen Hamburger Straße und Neuer Bahnhofstraße für den Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen" und dessen Unterhaltungstechnik befahrbar auszubilden und ebenso frei zu halten.

Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Planänderung nichts geändert. Für verbleibende, bis teilweise 0,5 m in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hineinreichende Flächen des Gewässerrandstreifens sind in diesem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt worden.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Die 2. Änderungsplanung bewirkt bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft im Verhältnis zu den Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. W 8 keinen zusätzlichen Eingriff, sondern eine Vermeidung von Eingriffen. Zudem werden vorhandene Gehölze erhalten bzw. es werden neue Gehölze im Plangebiet angepflanzt. Erhebliche Auswirkungen erfolgen somit nicht. Insgesamt gesehen sind durch das geplante Vorhaben nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## Landschaft und biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt nicht festgestellt werden. Da im Westen und Süden Siedlungsflächen angrenzen bzw. weiter nördlich und östlich die elektrifizierte ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke und der Bahnhof von Wustermark liegen, wo das Landschaftsbild schon verändert und demnach gestört wurde, sind hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das bestehende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

## Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den Schutzansprüchen der an den räumlichen Geltungsbereich der 2. Planänderung angrenzenden bestehenden und festgesetzten Wohnnutzungen geprüft worden. Von der Mehrzahl der regulären und seltenen Nutzungen sind keine Lärmkonflikte zu erwarten:

### Reguläre Nutzungen

Von der Schulnutzung sind somit keine Lärmkonflikte zu erwarten. Darüber hinaus sind Schallemissionen, die vom Schulsport ausgehen, grundsätzlich als ortsüblich und sozial adäquat von der Gemeinde abgewogen und von den Anwohnern angrenzender Wohngebiete hinzunehmen.

Bei der Freizeitnutzung werden unter Berücksichtigung der Annahmen und der Vorbelastung die IRW der 18. BImSchV an den bestehenden und am Großteil der planungsrechtlich möglichen Einwirkorte eingehalten. Im Südwesten des außerhalb des Änderungsplangebietes bestimmten WA 11 und im Nordwesten des WA 12 kommt es zu einer Überschreitung von maximal 1 bzw. 2 dB. Die für diese Überschreitung maßgebliche Schallquelle ist die gelegentlich mögliche Nutzung des auf dem Schulgelände bestehenden Basketballplatzes durch Vereine, während die Immissionspegel der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen deutlich unter dem IRW der 18. BImSchV liegen. Da die Immissionspegel der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen deutlich unter dem IRW der 18. BImSchV liegen, sind von diesen Anlagen keine Lärmkonflikte in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten.

Von den "Kleineren Veranstaltungen" auf dem Festplatz und dem Fußballplatz <sup>48</sup> sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

### Seltene Ereignisse

---

<sup>48</sup> Auf dem Festplatz sind pro Jahr insgesamt sind 18 Sport- oder Freizeit-Veranstaltungen vorgesehen, bei denen mit mehr als 100 Besuchern zu rechnen ist und bei denen mobile Beschallungs- bzw. Lautsprecheranlagen zum Einsatz kommen. Von diesen 18 Veranstaltungen sollen 15 am Tag bis maximal 20:00 Uhr stattfinden und zwei am Tag bis maximal 22:00 Uhr. Eine Veranstaltung pro Jahr - das Ortsfest mit Live-Musik - kann bis in den Nachtzeitraum andauern (maximal bis 00:00 Uhr). Bei den übrigen Veranstaltungen handelt es sich um **kleinere Veranstaltungen** mit kürzerer Dauer ohne Beschallungs- oder Lautsprecheranlagen.

Bei der Nutzung des Festplatzes und des Fußballplatzes für die selten stattfindenden Sportfeste sind keine Lärmkonflikte zu erwarten. Ebenso verhält es sich mit Feuerwehr-Wettkämpfen, bei denen nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist.

Durch den Betrieb eines Rummels mit Fahrgeschäften am Tag sind keine Lärmkonflikte zu erwarten. Ebenso verhält es sich beim Zirkus mit Kinderfahrgeschäften.

Durch Spitzenpegelereignisse sind weder am Tag noch während der Nacht Lärmkonflikte zu erwarten.

Das Ortsfest mit Live-Musik, das ausschließlich im Tageszeitraum (d. h. bis maximal 22:00 Uhr) stattfindet, verursacht somit keine Lärmkonflikte.

Bei der Darbietung von Live-Musik im Nachtzeitrum kommt es zu Überschreitungen der IRW für seltene Ereignisse. Bei Live-Musik auf einer Open-Air-Bühne werden westlich des Plangebietes an 3 Immissionsorten Überschreitungen von bis zu 4 dB ermittelt. Bei Live-Musik in einem Festzelt werden an 2 Immissionsorten Überschreitungen um bis zu 3 dB ermittelt. Die Freizeitlärm-Richtlinie nennt besondere Umstände, die im Einzelfall Veranstaltungen ermöglichen, auch wenn die IRW für seltene Ereignisse überschritten werden. Dies sind insbesondere die soziale Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltung.

Die Gemeinde betrachtet die im Einzelfall durchzuführenden Veranstaltungen mit Überschreitung der IRW für seltene Ereignisse als sozial adäquat. Die Akzeptanz solcher selten durchzuführenden Veranstaltungen, vor allem mit lokalem Bezug, schätzt sie als gegeben ein.

Unabhängig von der möglichen Zulässigkeit des Ortsfestes auch während der Nacht und trotz der ermittelten Überschreitungen, werden im Folgenden Hinweise zum Schallimmissionsschutz gegeben:

- Hinweis 1 Um den ermittelten Überschreitungen zu begegnen, kommen prinzipiell aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder -wand) oder organisatorische Maßnahmen in Betracht. Eine Grobabschätzung für aktiven Schallschutz hat ergeben, dass es eines Schallschutzbauwerkes mit einer Höhe von etwa 5,7 m und einer Länge von etwa 100 m bedürfte, um die aufgezeigten Überschreitungen im Nachtzeitraum gänzlich zu vermeiden. Da die ermittelten Überschreitungen lediglich in einer Nacht pro Jahr auftreten, scheint die Errichtung eines solchen Bauwerkes unverhältnismäßig.
- Hinweis 2 Organisatorische Schallschutzmaßnahmen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden, so dass empfohlen wird, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für diese Veranstaltungsart (Livemusikveranstaltungen im Nachtzeitraum) ein elektroakustisches Gesamtkonzept nach dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.
- Hinweis 3 Zur Einhaltung des Nacht-IRW für seltene Ereignisse ist eine Schallpegelreduktion von 3 dB bzw. 4 dB erforderlich. Dies lässt sich aus schallschutzfachlicher Sicht durch geeignete veranstaltungsbezogene Maßnahmen erreichen und der Anhang der Freizeitlärm-Richtlinie bietet einen Überblick über mögliche Maßnahmen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere eine dezentrale Aufstellung der Lautsprecheranlagen und deren optimale Ausrichtung unter Einbeziehung der Richtcharakteristik und / oder die Begrenzung des Schallleistungspegels der Beschallungsanlagen in Betracht, ggf. in Verbindung mit einem Monitoring.

Bei ihrer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Veranstaltungen mit Überschreitung der IRW für seltene Ereignisse, insbesondere der Live-Musik-Veranstaltung hat die Gemeinde die Anlage "Sonderfallbeurteilung bei besonderen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz" der Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg heranzuziehen.

Die Genehmigung der nach den Festsetzungen "Festwiese" und "Fußball- und Bolzplatz" zulässigen Veranstaltungen hat die Gemeinde Wustermark auf der Grundlage ihrer Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf den Straßen und in den Anlagen der Gemeinde Wustermark vorzunehmen. Bezugnehmend auf die Anlage "Sonderfallbeurteilung bei besonderen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz u. Akzeptanz" sind Maßnahmen zu verfügen.

Hinweis 4 Die tatsächlichen Schallemissionen einer Live-Musik-Veranstaltung sind in hohem Maße von der jeweils verwendeten Beschallungstechnik sowie von der jeweiligen Aufstellungssituation abhängig. Daher ist es im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan schallschutzfachlich weder möglich noch sinnvoll, konkrete Lösungsansätze bereits jetzt zu erarbeiten und zu dokumentieren.

Wie beschrieben, sind von den regulären und der Mehrzahl der seltenen Nutzungen keine Lärmkonflikte zu erwarten. Überschreitungen der IRW der Freizeitlärm-Richtlinie wurden während der Nacht bei Ortsfesten mit Live-Musik ermittelt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (Angebotsbebauungsplan) können jedoch keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Daher sind die genannten Konflikte im Rahmen der Genehmigung durch das Erstellen eines Lärmschutzkonzeptes zu lösen.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter konnten nicht festgestellt werden. Bei Einhaltung des Hinweises auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

## **3 Soziale Auswirkungen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird die sportliche und soziale Infrastruktur der Gemeinde Wustermark, insbesondere im Ortsteil Wustermark deutlich gestärkt.

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte beantwortet gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan konkretisierend die zum Zeitpunkt der 2. Planänderung an die Fläche gestellten sportlichen und Freizeit- und Veranstaltungsanforderungen. Es werden einzelne Flächen für unterschiedliche Nutzungswünsche planungsrechtlich gesichert.

## 4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

### Verkehr

Belange der Landesverkehrsplanung sowie der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" nicht berührt.

Das Änderungsplangebiet ist stadt- und verkehrstechnisch über die anliegende, in die übergeordnete Hamburger Straße einmündende Neue Bahnhofstraße erschlossen. Dem Planungsstand zu Folge, sind für die innere Erschließung des Plangebietes Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrtsbereiche, Stellplätze sowie Anschlüsse der Elektro und Wasserversorgung herzustellen.

Im Ergebnis der im März 2020 erfolgten Überprüfung der Befahrbarkeit des Änderungsplangebietes sind u.a. folgende technische und fahrgeometrische Gesichtspunkte fachplanerisch ermittelt worden.

1. In Abhängigkeit von der endgültigen Trassierung der "Zeltumfahrung" müssen ggf. einzelne Baumstandorte in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in ihren Abständen untereinander angepasst werden.
2. Ausgehend von den Parametern des Baugrundgutachtens und der unterstellten relativ geringen Beanspruchung durch Schwerverkehr sollte vorbehaltlich einer detaillierteren Planung eine Belastungsklasse 0,3 (Wohnweg/Wohnstraße) mit einem konstruktiven Aufbau  $\geq 60$  cm ausreichend sein:

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 8 cm Asphalttragschicht
- 15 cm Schottertragschicht
- $\geq 33$  cm Frostschutzschicht

Auf Grund der zu erwartenden Scherkräfte durch Lenk- / Rangierbewegungen sollte in dem Abschnitt mit LKW-Befahrung auf eine ungebundene Pflasterbauweise verzichtet werden.

3. Bei Akzeptanz eines höheren Unterhaltungsaufwands ist für die eigentliche "Zeltumfahrung" eine ausschließlich ungebundene Befestigung vorstellbar (z. B. Schotterrasen), wobei aus Gründen der Tragfähigkeit die Konstruktionsdicke nicht reduziert werden sollte ( $\Rightarrow$  Verstärkung FSS/STS). Wenn ein höherer Unterhaltungsaufwand nicht darstellbar ist, sollten die Lkw-Fahr- und Rangierbereiche auf der Festwiese asphaltiert oder in gebundener Pflasterbauweise ausgebildet werden.

Der durch die zulässigen Nutzungen zu erwartende zusätzliche Zielverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden. In der fußläufigen Nähe des Plangebietes befinden sich Haltestellen des Öffentlichen Personenverkehrs (Bus und Bahn).

Der Anregung des Landesbetriebes aufgrund der straßenverkehrlichen Sicherheitsfunktion der Anbauverbotsregelung des § 24 BbgStrG in der Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße" das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten per Festsetzung zu untersagen, kann mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht gefolgt werden. Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist und sich daran nichts ändern sollte, kann sie jedoch das Abstellen

von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten im Bereich des Anbauverbots in der privaten Grünfläche G2 mit entsprechender Anordnung bzw. Nutzungsvertragsgestaltungen unterbinden.

Menschen mit Behinderungen haben einen Anspruch auf eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (Art. 3 Grundgesetz (GG), Art. 9 Abs. 2, Art. 20 UN-Behindertenrechtskonvention und § 5 Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz (BbgBGG)). Um diesen Anspruch gerecht zu werden, ist ein barrierefreier Verkehrsraum unumgänglich und verpflichtet die Kommunen die spezifischen Belange von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 BbgBGG). Bei der Planung, Ausführung und Ausstattung barrierefreier Verkehrsanlagen sind daher folgende Normen zu beachten:

- DIN 18040-3 - Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum
- DIN 32975 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung

### **Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist nicht an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen. Gegenwärtig besteht keine Inanspruchnahmemöglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung.

Im Bedarfsfall wären sogenannte Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser über den vorhandenen Leitungsbestand in der Hoppenrader Allee L 204 auf das Grundstück heranzuführen. In der Hoppenrader Allee befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN80. Ferner ist der angrenzende Knotenpunkt von der Hoppenrader Allee 1 mit einer Trinkwasserleitung DN 150 ausgebaut.

Für die Herstellung zusätzlicher Grundstücksanschlussleitungen bzw. Hydranten hat der Vorhabenträger mit dem WAH eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) einzugehen. Diese regelt die technische Herstellung und den Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen bzw. die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004). Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Für die Erstversorgung können selbstverständlich zusätzliche Löschwasserhydranten installiert werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht hierfür unmittelbar in der Hoppenrader Allee / L 204. Dort befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 80 auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Ferner ist der angrenzende Knotenpunkt von der Hoppenrader Allee 1 mit einer Trinkwasserleitung DN 150 ausgebaut. Die Gemeinde beabsichtigt voraussichtlich ein bis zwei Löschwasserhydranten im bzw. am Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" anzulegen.

Der örtlich zuständige Gemeindebrandmeister ist in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz (Trafostation Schule) der **E.DIS Netz GmbH** möglich. Verbindliche Aussagen dazu können erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen gemacht werden.

Bei erneuter Planänderung oder wenn das Vorhaben nicht innerhalb vom zwei Jahren begonnen wird, ist die **50Hertz Transmission GmbH** erneut zu beteiligen.

### **Gasversorgung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird von einer unterirdischen Gas-Hauptversorgungsleitung der für die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH handelnden **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)** berührt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung verläuft in der westlichen Seite der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße vom Straßenknoten mit der Neuen Bahnhofstraße bis in Höhe der Mitte des Flurstückes 460, Flur 3 ein in Betrieb befindlicher Leitungsabschnitt mit > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Der 4 m breite Schutzstreifen liegt innerhalb der Straßenverkehrsflächen, wo im Grundsatz keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Die Straßenbaulastträgerschaft liegt beim Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen. Sollte dieser Änderungen an seiner Straßenverkehrsanlage vornehmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, hat er dieses mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das Grundstück der unterirdischen Hauptversorgungsleitung kann aufgrund seiner Lage in der Straßenverkehrsanlage zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden.

Im unmittelbaren Bereich der Gas-Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwi-

schen Sohle, Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel der NBB mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel der NBB nicht beschädigt werden. Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Nach Auskunft der **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** gibt es im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber:

- Erdgasspeicher Peissen GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- ONTRAS Gastransport GmbH,
- VNG Gasspeicher GmbH.

Die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG hat mitgeteilt, dass die GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im Plangebiet befinden sich keine von der GDMcom verwalteten Anlagen der GasLINE, ggf. muss aber mit Anlagen der GasLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage an die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH - Telekommunikationslinien**

Unterhalb der östlichen Fahrbahnseite der Landesstraße (L) 204, somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" verläuft ein nicht im Betrieb befindlicher vorhandener Erdkabel der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Im Bereich des Knotenpunktes der Landesstraße mit der Hoppenrader Allee bzw. Neuen Bahnhofstraße quert eine Kabelrohrtrasse der Deutsche Telekom Technik GmbH mit mindestens einem Rohr die Landesstraße und verläuft in einem Abstand zur Fahrbahnkante in südlicher Richtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" weiter und hier innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Für die Straßenverkehrsfläche sieht die 2. Planänderung keine Pflanzfestsetzungen vor. Somit ist es auch sehr unwahrscheinlich, dass die Kabelrohrtrasse überpflanzt wird, auch im Hinblick auf einzuhaltende Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich.

Die Kabelschutzanweisung (Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer zu Tiefbauarbeiten) ist bei baulichen Einzelmaßnahmen zu beachten und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

### **5.1 Verfahrenskosten**

Mit der Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung sowie des Umweltberichts beauftragt sind. Die Kosten des Planänderungsverfahrens werden von der Gemeinde Wustermark getragen.

### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fallen für die Gemeinde Wustermark folgende finanzielle Aufwendungen an:

- Kosten der Planung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen,
- Kosten der Erschließung,
- Kosten der baulichen und der freianlagenseitigen Realisierung,
- Kosten der Gehölzpflanzungen und
- Kosten des ggf. erforderlichen Aufhängens von Nistkästen bei Baumfällungen

Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Gemeinde Wustermark entstehen darüber hinaus durch die Kosten für Instandhaltung und Pflege öffentlicher Verkehrsanlagen, Wege, Sportanlagen und Grünflächen sowie zur Unterhaltung der Niederschlagswasserversickerungsanlage.

### **5.3 Grunderwerb**

Infolge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich.

### **5.4 Planungsschaden**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Auch begründet die 2. Planänderung keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

## **6 Bodenordnung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsanlagen.

## **TEIL IV VERFAHREN**

### **1 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung von Wustermark hat am 24.10.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (B-137/2017).

Sie hat bestimmt, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Die Gemeinde hat die unter Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 unterbreiteten Hinweise des Bauordnungsamtes mit dem SG: 63.2 Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung des Landkreises (LK) Havelland zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB geprüft. Das Verfahren der 2. Änderung des B-Plans W 8 wird auf das Normalverfahren mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz umgestellt.

#### **1.2 Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in der Sitzung am 24.10.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beschlossen (Beschluss B-137/2017). Danach soll die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung

- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und
- ohne dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zum BauGB mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

erfolgen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde abgesehen. Jedoch hat sie die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

Die Gemeinde Wustermark hat mit ortsüblichem Aushang öffentlich bekanntgemacht, dass der interessierten Öffentlichkeit in der Zeit vom 01. November 2017 bis einschließlich 29. November 2017 die Möglichkeit gegeben wird, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Gemeindeverwaltung Wustermark zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Während dieser Beteiligungsfrist wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

### **1.3 Ergebnisse der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Planänderung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung von 15. Juli 2020 fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), seiner Begründung mit ihrem Anhang (Bestandsplan mit Fauna inkl. Biotoptypenkartierung in der Fassung Oktober 2019) sowie folgenden Fachgutachten

- Städtebauliches Konzept in der Fassung vom 15.07.2020
- Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm in der Fassung vom 05.03.2020
- Fachbericht Prüfung der Umweltbelange in der Fassung vom Oktober 2019
- Baugrundgutachten im Bereich Regenwasserrückhaltebecken in der Fassung vom 15.02.2018
- Baugrundgutachten im Bereich Festwiese/Bolzplatz in der Fassung vom 15.11.2019,

in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis einschließlich 04. Dezember 2020

im Rathaus der Gemeinde Wustermark (Zimmer 225), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark statt.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zu diesem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder unter der E-Mailadresse [m.rehn@wustermark.de](mailto:m.rehn@wustermark.de) vorgebracht werden. Zusätzlich war der o. g. Entwurf einschließlich Begründung und der Fachgutachten während der Auslegungszeit im Internet unter [www.wustermark.de](http://www.wustermark.de) (Aktuelles > öffentliche Auslegungen) bzw. im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> einsehbar gewesen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

Die vom 12.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 erfolgte Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) mit dem Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15.07.2020 wird in Abstimmung mit dem Bereiches Bauleitplanung des Landkreises Havelland als erste Beteiligungsphase gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.

#### 1.4 Ergebnisse der 1. Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der E-Mail vom 07.09.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die 6 Nachbargemeinden, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15. Juli 2020 aufgefordert. Die für die Abgabe gesetzte Frist war der 23.10.2020.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15. Juli 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark stattfindet.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 15 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von drei Nachbargemeinden ein.

Die die in der Zeit vom 07.09.2020 bis zum 23.10.2020 erfolgte Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15.07.2020 wird in Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland nachträglich als erste Beteiligungsphase gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Keine Stellungnahmen gaben die **Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH, die Städte Falkensee, Ketzin / Havel und Nauen** ab.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Keine Bedenken gegen die Planung haben:

- die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming,
- das Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland",
- die E.DIS Netz GmbH,
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- die Gemeinde Brieselang,
- die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Landeshauptstadt Potsdam.

Im Ergebnis der Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange stellt die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** fest, dass das Gutachten im Wesentlichen korrekt und nachvollziehbar ist. Den Schlussfolgerungen kann das LfU jedoch nur zum Teil folgen. Durch einen Teil der im Plangebiet angedachten Veranstaltungen werden in angrenzenden Bereichen die zulässigen Lärmwerte überschritten. Dies betrifft die Veranstaltungen Ortsfest mit Live-Musik im Nachtzeitraum und Rummelbetrieb in den Ruhezeiten. Richtigerweise stellt der Gutachter fest, dass organisatorische und planerische Maßnahmen (Schallschutzwand etc.) in Frage kommen, die Überschreitungen einzudäm-

men. Ebenso korrekt ist, dass organisatorische Maßnahmen nicht Bestandteil eines B-Plans sein können. Allerdings ist im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der Nachweis zu führen, dass die angedachte Planung die Nachbarschaft nicht über das zulässige Maß hinaus belastet. Dieser Nachweis wurde letztendlich (noch) nicht geführt.

Während des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist die Freizeitlärm-Richtlinie / Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen vom 12. August 1996, durch die Richtlinie des MLUK vom 15. Juni 2020 geändert worden. Daraufhin wurde die Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm, aktualisiert. Diese fortgeschriebene Schallimmissionsprognose ist in die Planung eingeflossen, ohne jedoch Änderung am Planentwurf zu bewirken. Mit der geänderten Rechtsgrundlage (Freizeitlärm-Richtlinie) sind immissionsschutzrechtlichen Schlussfolgerungen neu hergeleitet worden. Somit erübrigt sich der vom Landesamt für Umwelt geforderte Nachweis, dass die Planung die Nachbarschaft nicht über das zulässige Maß hinaus belastet.

Die von der **Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des LfU** vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt. Der zuständige Unterhaltungsverband ist beteiligt worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die Regelungen des § 38 WHG zu den Gewässerrandstreifen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante des angeführten Grabens II. Ordnung. Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch nichts geändert. Für verbleibende, bis teilweise 0,5 m in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hineinreichende Flächen des Gewässerrandstreifens sind in diesem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt worden. Eine Grabenbewirtschaftung ist somit gewährleistet.

Die Stellungnahme des **Landesbetriebes Straßenwesen (LS), Dezernat Planung West, Dienststätte Potsdam** wird wie folgt berücksichtigt:

- LS 1 Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird dahingehend geändert, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen auf das Gelände im Bereich des Knotenpunktes L 204 / Neue Bahnhofstraße ausgeschlossen ist.
- LS 2 Der Ausbildung der im Norden des räumlichen Geltungsbereiches in die Neue Bahnhofstraße einmündenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Grundstücks unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten des zu Grunde. Dieses ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits dargelegt worden. Danach ist die Breite des Aus- und Einfahrtsbereichs und somit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt worden. Straßenbaulastträger der Neuen Bahnhofstraße ist die Gemeinde Wustermark. Sie hat diesen Sachverhalt mit ihrem zuständigen Fachbereich geprüft und bestätigt.

- LS 3 Die Darstellung der straßenverkehrlichen Aufteilung der Ein- und Ausfahrbereiche im Norden des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gemeinde ist Straßenbaulastträger der Neuen Bahnhofstraße und hat unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten diesen Bereich geprüft und als umsetzbar bestätigt.
- LS 4 Der OD-Stein ist eingemessen worden und wird in der Planunterlage dargestellt.
- LS 5 Die Situation eines einbiegenden Sattelzuges (als Bemessungsfahrzeug) auf die Hamburger Straße ist untersucht worden, der Schleppkurvennachweis wurde erbracht und wird in der Begründung zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

Das Dezernat IV Bauordnungsamt, SG: Genehmigungsverfahren / Bauleitplanung des Landkreises Havelland hat mitgeteilt, dass die Planunterlagen noch erheblich überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig seien. Dessen Anregungen und Hinweise sind wie folgt berücksichtigt worden:

- HVL 1 Unter Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB und nach nochmaliger Prüfung der Planungsgrundlagen kann die Gemeinde auf den konkreten Planungsfall bezogen dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung nichts entgegensetzen. Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird auf das Normalverfahren mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz umgestellt. Dabei wird die bisherige Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB als erste, somit im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitige Beteiligungsphase gewertet.
- HVL 2 Zur eindeutigen Lesbarkeit ist geprüft worden, inwieweit auf die farbliche Darstellung der 1. Änderung verzichtet werden kann. In dessen Ergebnis sind bis auf die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der Planzeichnung zur 2. Änderung keine farblichen Darstellungen der 1. Änderung vorgenommen worden, auf der Darstellung der planerischen Ausgangssituation (linke Planzeichnungsabbildung) ist dieses jedoch belassen worden.
- HVL 3 Es wird darauf verwiesen, dass Bemaßungen Gegenstand der Festsetzungen sind. Sie erklären städtebauliche Festsetzungen, bestimmen sie somit mit. Jedoch werden die "29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" sowie "§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz - Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter" aus der Rubrik "Sonstige Planzeichen" in die Rubrik "Nachrichtliche Übernahmen" verschoben.
- HVL 4 Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2 wird sie um den Satz "Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig" ergänzt.
- HVL 5 Der Anregung des Landesbetriebes aufgrund der straßenverkehrlichen Sicherheitsfunktion der Anbauverbotsregelung des § 24 BbgStrG in der Grünfläche G2 "Schutzgrün Landesstraße" das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten per Festsetzung zu untersagen, kann mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht gefolgt werden. Somit wird die TF 4.2 (alt) ersatzlos gestrichen.

Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist und sich daran nichts ändern sollte, kann sie jedoch das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten im Bereich

des Anbauverbots in der privaten Grünfläche G2 mit entsprechender Anordnung bzw. Nutzungsvertragsgestaltungen unterbinden.

- HVL 6 Die Forderung nach einer in der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 5 enthaltenen Nachweisführung der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der letzte Satz der TF 5 wird ersatzlos gestrichen, der Sachverhalt in der Begründung näher erläutert.
- HVL 7 Die zu errichtende Lärmschutzwand erhält einen Bezugspunkt für ihre Höhenfestsetzung.
- HVL 8 Die Festsetzung von privaten Grünflächen auf einer Gemeindefläche wird näher erläutert
- HVL 9 Aufgrund der Umstellung des Planänderungsverfahrens in das Normalverfahren und des damit einhergehenden Entfalls der Ermittlung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB ist eine Erläuterung ersatzlos gestrichen worden, womit sich der Hinweis des LK HVL erledigt hat.
- HVL 10 Dieser Hinweis zur Nichterforderlichkeit der Änderung des FNP wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Fachdienstes Umwelt des KL Havelland**, dass sich aus dem Artenschutzbeitrag, hier für die Vogelart Star, keine Erfordernisse bezüglich einer Bauzeitenregelung (BZR) ergeben wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der **Unteren Wasserbehörde des Umweltamtes (UWB) des LK Havelland** wird wie folgt berücksichtigt:

UWB 1 Gewässerbenutzung

Die Hinweise zur Gewässerbenutzung tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie werden in die Begründung der 2. Planänderung in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" dargestellt.

UWB 2 Niederschlagswasserableitung

Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

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 und am 25.11.2009 die "Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung)" beschlossen.

Der § 3 der Niederschlagssatzung regelt die Entsorgungspflicht auf dem Grundstück. Demnach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbe-

lastete 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 begrünteren oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung). Das Anschluss- und Benutzungsrecht sowie der Anschluss- und Benutzungszwang/Befreiung regeln die §§ 4 und 5 der Niederschlagswassersatzung.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und oberflächlich zur Versickerung gebracht.

### UWB 3 Anlagen in / an Gewässern

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante des angeführten Grabens II. Ordnung. Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch nichts geändert. Für verbleibende, bis teilweise 0,5 m in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hineinreichende Flächen des Gewässerrandstreifens sind in diesem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt worden.

Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung, hier: Graben 01/13, in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden. Diese sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 nicht vorgesehen.

Die Hinweise der **Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes des LK Havelland** tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" werden die Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde dargelegt.

Das **Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz, des LK Havelland** gibt Hinweise zum Brandschutz die wie folgt Berücksichtigung finden

- OV 1 Im Zuge der Realisierung der mit der 2. Planungsänderung vorgegebenen möglichen städtebaulichen Entwicklung wird es vorhabenbedingte Baugenehmigungsverfahren geben. Darin werden Aussagen getroffen
- zur Erreichbarkeit von Grundstücksteilen,
  - zum Brandschutzkonzept mit Darstellung der Flächen für die Feuerwehr, deren Aufstell- und Bewegungsflächen sowie den Wendemöglichkeiten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge,
  - zur Sicherung der erforderlichen Durchfahrtsbreiten (Höhen sind aufgrund fehlender hochbaulicher Anlagen unbeachtlich) für die Feuerwehr,
  - zur Kennzeichnung der dauerhaft freizuhaltenen Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen.

- OV 2 Da für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Gemeinde zuständig ist, wird diese im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans unter Mitwirkung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens, hier der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland", in ihrem Umfang zu ermitteln und bereitzuhalten sein. Erforderlichkeiten sind festzustellen, Maßnahmen zu bestimmen und Hinweise für die Objektplanung zu formulieren. Kennzeichnungen und Hinweisschilder sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern Gegenstand der Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie verkehrsrechtlicher Anordnungen.
- OV 3 Die Hinweise auf die Einbeziehung des örtlich zuständigen Gemeindebrandmeisters der Gemeinde Wustermark in die weiterführenden Planungen sowie auf die Aufstellung konkreter Forderungen / Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren tragen vorgehenbezogenen Charakter und sind für die städtebauliche Planung nicht vorrangig relevant. Der Gemeindebrandmeister wird dennoch bei der Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen.
- OV 4 Dass konkrete Forderungen / Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die vom **Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen"** angeführten Regelungen des § 38 WHG zu den Gewässerrandstreifen sind im Aufstellungsverfahren der 2. Planänderung berücksichtigt worden. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante des angeführten Grabens II. Ordnung. Für den weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Planänderung liegenden Gewässerrandstreifen ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt, dass diese mit der Nummer 2 bezeichnete Parkanlage als Wiese anzulegen ist. Daran wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch nichts geändert. Für verbleibende, bis teilweise 0,5 m in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung hineinreichende Flächen des Gewässerrandstreifens sind in diesem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt worden. Eine Grabenbewirtschaftung ist somit gewährleistet

Die Hinweise des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Havelland" (WAH)** zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wustermark wird im Zuge der Sicherstellung der Löschwasserversorgung in eigener Verantwortung die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit dem WAH eingehen.

Bei den im Plangebiet befindlichen Anlagen der **E.DIS Netz GmbH** handelt es sich um eine Mittelspannungsstromleitung im Fußwegbereich des Straßenknotens der Landesstraße (L) 204 mit der Neuen Bahnhofstraße. Deren Hinweise zum Anlagenbestand und zum Netzausbau werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Die Stellungnahme der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** wird wie folgt berücksichtigt:

NBB 1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 verläuft in der westlichen Seite der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße vom Straßenknoten mit der Neuen Bahnhofstraße bis in Höhe der Mitte des Flurstückes 460, Flur 3 ein in Betrieb befindlicher Leitungsabschnitt mit > 4 bar. Dieser Leitungsabschnitt verläuft in der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche und wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitung Gas > 4 bar übernommen.

Der 4 m breite Schutzstreifen liegt innerhalb der Straßenverkehrsflächen, wo im Grundsatz keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Die Straßenbaulastträgerschaft liegt beim Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen. Sollte dieser Änderungen an seiner Straßenverkehrsanlage vornehmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, hat er dieses mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das Grundstück der unterirdischen Hauptversorgungsleitung kann aufgrund seiner Lage in der Straßenverkehrsanlage zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden.

NBB 2 Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 verlaufenden, in Betrieb befindlichen Leitungsabschnitte sind von der 2. Planänderung nicht betroffen.

NBB 3 Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Die Hinweise zum Leitungsschutz werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten und die Kabelschutzanweisungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In Auswertung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" und der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedarf es folgender Planänderungen:

- Änderung 1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" im Normalverfahren mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Änderung 2 redaktionelle Änderung der Planzeichnung zur eindeutigen Lesbarkeit der Darstellung der 1. Planänderung im Vergleich zur 2. Planänderung
- Änderung 3 Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen auf das Gelände im Bereich des Knotenpunktes der Landesstraße (L) 204 / Hamburger Straße mit der Neuen Bahnhofstraße (und etwas darüber hinaus) auszuschießen.
- Änderung 4 Der Ortsdurchfahrtstein (OD-Stein) der Landesstraße (L) 204 ist eingemessen worden und wird in der Planunterlage dargestellt.
- Änderung 5 Die "29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" sowie "§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz - Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter" aus der Rubrik "Sonstige Planzeichen" werden in die Rubrik "Nachrichtliche Übernahmen" verschoben.
- Anregung 6 Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird sie um den Satz "Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig" ergänzt.
- Anregung 7 Die TF 4.2 (alt) wird ersatzlos gestrichen.
- Anregung 8 In der TF 5 wird der letzte Satz "Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig." ersatzlos gestrichen.
- Änderung 9 Die zu errichtende Lärmschutzwand erhält einen Bezugspunkt für ihre Höhenfestsetzung.

Die Begründung wird umfassend fortgeschrieben.

In der Fortführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Erstellung eines 2. Entwurfs ist die Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm, Berichtsnummer: Y0752.001.01.001 vom 05.03.2020 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aufgrund der zwischenzeitlich neu gefassten Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (vom 15. Juni 2020) überarbeitet worden. Die neue Bbg. Freizeitlärm-Richtlinie nimmt jetzt Bezug auf die TA Lärm.

## 1.5 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Planänderung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung von 18. Januar 2021 fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), seiner Begründung inklusive Umweltbericht mit ihrem Anhang (Bestandsplan mit Fauna in der Fassung Oktober 2019) sowie

- dem Städtebaulichen Konzept in der Fassung vom 18.01.2020
- der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 1 BauGB vom 18.01.2021,
- der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 1 BauGB vom 18.01.2021,
- weiteren verfügbaren umweltbezogenen Informationen
- der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm, Berichtsnr. Y0752.001.02.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, NL Berlin, vom 20.11.2020
- Fachbericht Prüfung der Umweltbelange in der Fassung vom Oktober 2019
- Baugrundgutachten im Bereich Regenwasserrückhaltebecken in der Fassung vom 15.02.2018
- Baugrundgutachten im Bereich Festwiese/Bolzplatz in der Fassung vom 15.11.2019

in der Zeit vom 12. April 2021 bis einschließlich 31. Mai 2021 im Rathaus der Gemeinde Wustermark (Zimmer 225), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark statt.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zu diesem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder unter der E-Mailadresse [m.rehn@wustermark.de](mailto:m.rehn@wustermark.de) vorgebracht werden. Zusätzlich war der 2. Entwurf einschließlich Begründung und der Fachgutachten während der Auslegungszeit im Internet unter [www.wustermark.de](http://www.wustermark.de) (Aktuelles > öffentliche Auslegungen) bzw. im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> einsehbar gewesen.

Während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

Am 03.05.2021 nahm ein Bürger im Rathaus der Gemeinde Wustermark Einsicht in die offen gelegten Unterlagen und brachte seine Zustimmung zur Niederschrift. Auf Nachfrage teilt er mit, keine Stellungnahme im Rahmen der derzeit laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgeben zu wollen. Weitere Stellungnahmen wurden nicht zur Niederschrift gebracht.

Die vom 12.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 erfolgte Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) mit dem Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15.07.2020 wird in Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland als erste Beteiligungsphase gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.

## 1.6 Ergebnisse der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der E-Mail vom 08.03.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die 6 Nachbargemeinden, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 18. Januar 2021 aufgefordert. Die für die Abgabe gesetzte Frist war der 23.04.2021.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 18. Januar 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark stattfindet.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zzgl. von 2 weiteren Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Leitungsauskunft über infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH sowie von vier Nachbargemeinden ein.

Die die in der Zeit vom 07.09.2020 bis zum 23.10.2020 erfolgte Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" in der Fassung vom 15.07.2020 wird in Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland nachträglich als erste Beteiligungsphase gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Keine Stellungnahmen gaben ab:

- der Bereich Bau- und Kunstdenkmalspflege sowie der Bereich Bodendenkmalspflege und Archäologisches Landesmuseum des **Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalspflege und Archäologisches Landesmuseum**
- die **Gemeinde Dallgow-Döberitz** und
- die **Stadt Falkensee**.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Keine Bedenken gegen die Planung haben:

- die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming,
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- der Landesbetrieb Straßenwesen,
- der Zentralsdienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- der Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen",
- der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland",
- die E.DIS Netz GmbH,
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- die Gemeinde Brieselang,
- die Stadt Ketzin / Havel,
- die Stadt Nauen und
- die Landeshauptstadt Potsdam.

Im Ergebnis der Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange stellt die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** fest, dass

- durch die angedachte Planänderung die Vorgaben des § 50 BImSchG eingehalten werden,
- das Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Bericht Nr. Y0752.001.02.001 vom 20.11.2020 nachvollziehbar und fachlich korrekt ist.
- die im Gutachten ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 primär von der bereits bestehenden und außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung gelegenen Basketballanlage verursacht und lediglich bei Veranstaltungen mit Live-Musik auf dem Festplatz die Nachrichtswerte an einigen Immissionsorten deutlich überschritten werden. Da die Überschreitungen bei Veranstaltungen durch organisatorische Maßnahmen bzw. gesonderte Festsetzungen bei den erforderlichen Gestattungen geregelt werden können und durch die leichte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 durch den Schulsport keine unzumutbaren Belästigungen oder gar Gesundheitsgefahren zu besorgen sind, stimmt die Abt. Technischer Umweltschutz 2 des LfU dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zu.

Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) der **Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des LfU** verweist auf seine Stellungnahme der Gesamtstellungnahme des LfU vom 23.10.2020, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits berücksichtigt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.4 "Ergebnisse der 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange" des TEIL IV VERFAHREN.

Die Hinweise des **Bereiches Bauleitplanung des Dezernates IV Bauordnungsamt des Landkreises Havelland** werden wie folgt berücksichtigt:

- HVL 1 Die Einschränkung, dass der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht für den Radverkehr gelten soll, wird aus der Planzeichenerklärung und dort in der Erklärung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ersatzlos gestrichen. In der Begründung erfolgt ein Hinweis darauf, dass dieses nicht für den Radverkehr gilt.
- HVL 2 Die als "Konzept-Variante 4.3" bezeichnete, den offengelegten Planunterlagen beigefügte Planfassung, hat nur informellen Charakter. Dieser der Begründung zugeordnete Plan wird dahingehend geändert, dass er als Städtebaulicher Konzeptplan auf der Grundlage des Bebauungsplans erkennbar ist.
- HVL 3. Das Grundprinzip der maßstabsgleichen Gegenüberstellung wird beibehalten. Damit ist sichergestellt, die Unterschiede zwischen dem Ursprungsplan und der Planänderung ohne Zweifel erkennbar zu machen. Gleiches gilt auch für die 1. Planänderung. Um nun alle drei Planungsstände (Ursprungsplan, 1. und 2. Planänderung) voneinander eindeutig unterscheiden zu können, sind auch farbliche Darstellungen verwendet worden.

In der Planzeichnung der 2. Planänderung ist auf eine farbliche Darstellung der 1. Änderung verzichtet worden, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass es sich hier auch um eine Festsetzung der 2. Planänderung handelt. Ausnahme dabei ist jedoch die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, der bei der 2. Planänderung eine orangene Farbe erhalten hat, um die drei räumlichen Geltungsbereiche (Ursprungsplan, 1. und 2. Planänderung) eindeutig voneinander unterscheiden zu können. Die Legenden der Plangrundlage sind den jeweiligen Planzeichnungen zuge-

ordnet. Damit dieses auch die Zuordnung der Planzeichenerklärung eindeutig ist, wird der Zeichnungsrahmen der Planzeichnung auf die Planzeichenerklärung ausgedehnt und umschließt diese dann auch.

Die Hinweise der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Fachdienstes Umwelt des KL Havelland** werden wie folgt berücksichtigt:

- UNB 1 Der Hinweis zum Artenschutzbeitrag, dass zu den prüfungsrelevanten Anhang IV-Käferarten auch der Scharlachrote Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), der bevorzugt Pappeln besiedelt, zählt, wird in das Kapitel 2.a.1.4.6 "Insekten" der Begründung des Bebauungsplans integriert.
- UNB 2 Die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Die erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen, die nicht im B-Plangebiet umgesetzt werden können, sollen außerhalb des B-Plangebietes im Bereich des Flächenpools Dyrotz-Luch vorgenommen werden. Der Flächenpool wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH vermarktet. Die Umsetzung wird in einem Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur geregelt. Darin werden mit der UNB abgestimmte, geeignete und bereits vorgezogen umgesetzte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" zugeordnet, die nicht im Bebauungsplangebiet kompensiert werden können.
- UNB 3 Die Hinweise zu Gehölzpflanzungen tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Genehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Jedoch werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan die Hinweise zu den Gehölzpflanzungen aufgenommen.

Die erneut vorgebrachten Hinweise des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Havelland" (WAH)** zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wustermark wird im Zuge der Sicherstellung der Löschwasserversorgung in eigener Verantwortung die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit dem WAH eingehen.

Dem Hinweis der **E.DIS Netz GmbH** auf ihre Stellungnahme vom 09.09.2020 zum Planentwurf wurde bereits in der Auswertung und Aufnahme dieser Inhalte in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" gefolgt.

Die Hinweise der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Im Falle einer Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches oder der Überschreitung des dargestellten Arbeitsraumes wird die NBB erneut beteiligt. Die Hinweise zum Leitungsschutz werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit, sie bereits mit Schreiben vom 08.10.2020 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Stellung genommen hat und dass die Anregungen und Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH ausreichend berücksichtigt worden sind.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In Auswertung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 "Neue Bahnhofstraße" und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedarf es folgender Planänderungen:

- Änderung 1 Die Einschränkung, dass der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht für den Radverkehr gelten soll, wird aus der Planzeichenerklärung und dort in der Erklärung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" redaktionell ersatzlos gestrichen. In der Begründung erfolgt ein Hinweis darauf, dass dieses nicht für den Radverkehr gilt.
- Änderung 2 Die als "Konzept-Variante 4.3" bezeichnete, den offengelegten Planunterlagen beigefügte Planfassung hat nur informellen Charakter. Dieser der Begründung zugeordnete Plan wird redaktionell dahingehend geändert, dass er als Städtebaulicher Konzeptplan auf der Grundlage des Bebauungsplans erkennbar ist.
- Änderung 3 Das Grundprinzip der maßstabsgleichen Gegenüberstellung wird beibehalten. Damit ist sichergestellt, die Unterschiede zwischen dem Ursprungsplan und der Planänderung ohne Zweifel erkennbar zu machen. Gleiches gilt auch für die 1. Planänderung. Um nun alle drei Planungsstände (Ursprungsplan, 1. und 2. Planänderung) voneinander eindeutig unterscheiden zu können, sind auch farbliche Darstellungen verwendet worden.

In der Planzeichnung der 2. Planänderung ist auf eine farbliche Darstellung der 1. Änderung verzichtet worden, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass es sich hier auch um eine Festsetzung der 2. Planänderung handelt. Ausnahme dabei ist jedoch die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, der bei der 2. Planänderung eine orangene Farbe erhalten hat, um die drei räumlichen Geltungsbereiche (Ursprungsplan, 1. und 2. Planänderung) eindeutig voneinander unterscheiden zu können. Die Legenden der Plangrundlage sind den jeweiligen Planzeichnungen zu geordnet. Damit dieses auch die Zuordnung der Planzeichenerklärung eindeutig ist, wird der Zeichnungsrahmen der Planzeichnung auf die Planzeichenerklärung ausgedehnt und umschließt diese dann auch.

Die Begründung wird fortgeschrieben.

### **1.7 Beratung und Beschlussfassung über den Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH zu planexternen Kompensationsmaßnahmen**

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung von Wustermark hat auf seiner Sitzung am 19.08.2021 im nichtöffentlichen Teil beraten und beschlossen, den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ausgehandelten Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und der Flächenagentur Brandenburg GmbH über die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool Wustermark abzuschließen, um planexterne Kompensationsbedarfe, die innerhalb der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgestellt wurden, vollständig zu decken.

## **TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

### **1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" basiert auf den Ergebnissen einer städtebaulichen Variantenbetrachtung. Mögliche Planungsalternativen und die entsprechende Abwägung sind im Kapitel 4.1 "Entwicklung des städtebaulichen Konzepts" des Teils "Ziele, Grundlagen, und Inhalte des Bebauungsplans" dargelegt.

### **2. Abwägung der betroffenen Belange**

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" sind zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet. Betroffenheitsbelange der Öffentlichkeit sind in den durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht worden. Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Belange fanden vollumfänglich ihre Berücksichtigung im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße".

#### **2.1 Abwägung städtebaulicher Belange**

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" beantwortet die zum Zeitpunkt der Planänderung gestellten sportlichen und Freizeit- und Veranstaltungsanforderungen an das Plangebiet.

#### **2.2 Abwägung der Umweltbelange**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild vor. Dieses ist den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet worden.

Die vorliegende Planung begründet im 2. Änderungsbereich des Bebauungsplans 11.159 m<sup>2</sup> Neuversiegelung, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Diesem Eingriff wird ein Kompensationsbedarf von 22.318 m<sup>2</sup> Fläche gegenübergestellt.

Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens soll im Verhältnis 1:2 durch Gehölzanzpflanzungen auf 3.259 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet bzw. durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 19.059 m<sup>2</sup> im Bereich des Flächenpools Dyrotz-Luch, erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" werden die Vorgaben des § 50 BImSchG eingehalten. Die vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen sind fachgutachterlich untersucht worden. Die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 sind primär von der bereits bestehenden und außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung gelegenen Basketballanlage verursacht und werden lediglich bei Veranstaltungen mit Live-Musik auf dem Festplatz die Nachrichtswerte an einigen Immissionsorten deutlich überschritten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (Angebotsbebauungsplan) können jedoch keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Daher sind die genannten Konflikte im Rahmen der Genehmigung durch das Erstellen eines Lärmschutzkonzeptes zu lösen.

Da die Überschreitungen bei Veranstaltungen durch organisatorische Maßnahmen bzw. gesonderte Festsetzungen bei den erforderlichen Gestattungen geregelt werden können und durch die leichte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 durch den Schulsport keine unzumutbaren Belästigungen oder gar Gesundheitsgefahren zu besorgen sind, stehen der Planänderung keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Bei Beachtung der in der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm gegebenen Hinweise sind nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3 Abwägung der sozialen Belange**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wird die sportliche und soziale Infrastruktur der Gemeinde Wustermark, insbesondere im Ortsteil Wustermark deutlich gestärkt. Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte beantwortet gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan konkretisierend die zum Zeitpunkt der 2. Planänderung an die Fläche gestellten sportlichen und Freizeit- und Veranstaltungsanforderungen. Es werden einzelne Flächen für unterschiedliche Nutzungswünsche planungsrechtlich gesichert.

### **2.4 Abwägung ökonomischer Belange**

Die ökonomischen Belange betreffen nur den Finanzhaushalt der Gemeinde Wustermark.

## **TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## **BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 12. Nr. 2 vom 20.05.2005) außer Kraft.

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

2. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 7.150 m<sup>2</sup> bebaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*

#### **Verkehrsflächen**

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

#### **Grünflächen**

- 4.1 In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" und in der öffentlichen Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sind befestigte Wege und Zufahrten in einer Breite von 3 m zulässig.

- 4.2 In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sind Verankerungen von Spannseilen und Spannseile von temporären baulichen Anlagen zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nicht für die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sowie nicht für die öffentliche Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese".

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### **Immissionsschutz**

6. An der Linie LW1 - LW2 ist eine mindestens 3,5 m hohe und mindestens 40 m lange schalldichte Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Fläche für Spiel- und Sportanlagen S1 mit der Zweckbestimmung "Fußball- und Bolzplatz" in einem orthogonalen Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Längsachse der Lärmschutzwand.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als eine, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzupflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
8. In der westlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" sind zwischen den Punkten Baum1 und Baum2 wegbegleitend 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
9. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Linie Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
10. Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ist je 2 m<sup>2</sup> nicht befestigter Fläche mit 1 standortgerechtem Strauch zu bepflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
11. In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB*

## HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

### 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.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafteerlasses vom 01.01.2011).

### 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 Entdeckungstätte 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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, 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.

### ANBAUVERBOTSREGELUNG - § 24 BRANDENBURGISCHES STRASSENGESETZ

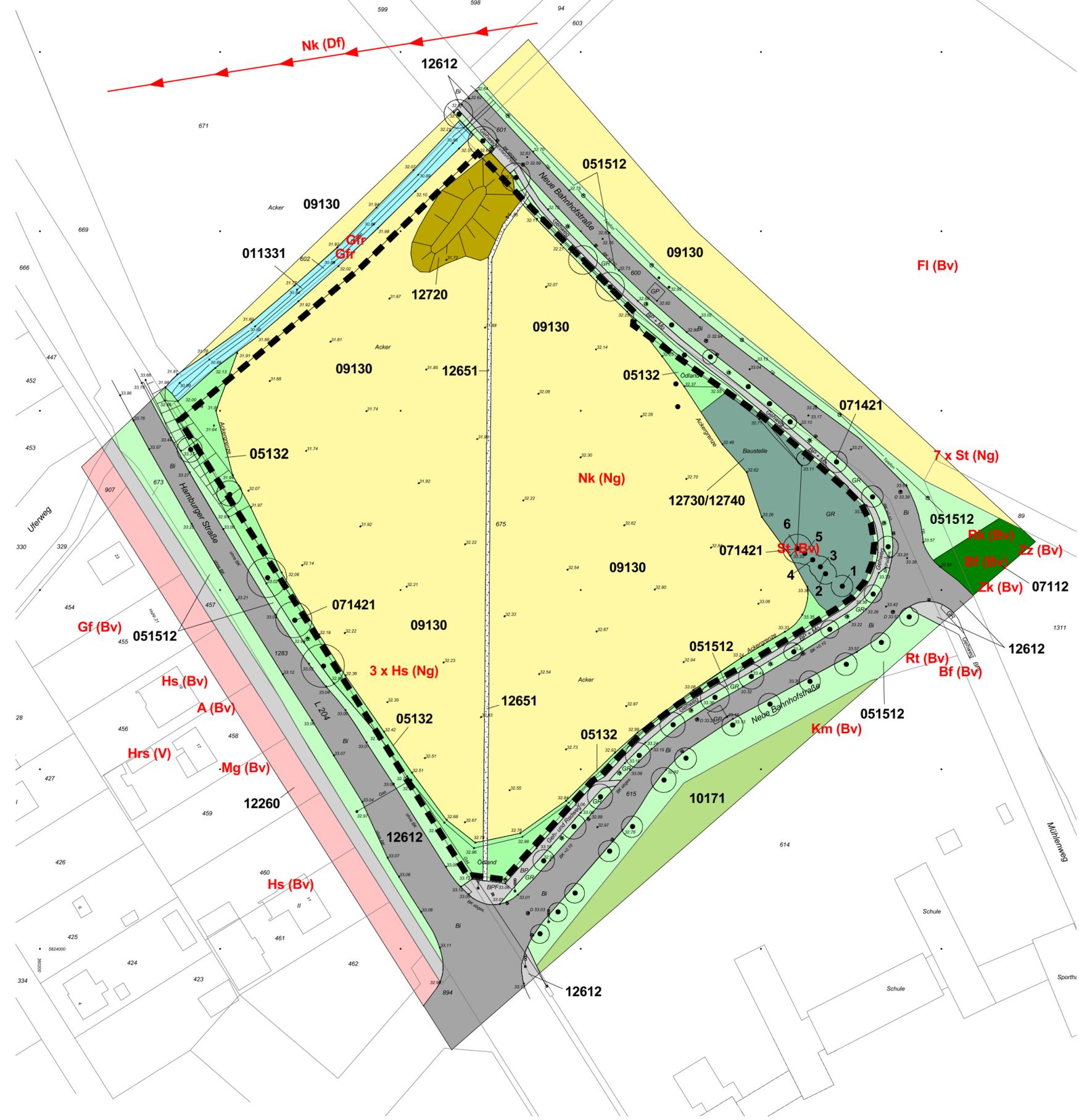
In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig. Mangels bodenrechtlichen Bezugs kann dieses im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hat die entsprechenden Anordnungen sicherzustellen.

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG (im Teil III Auswirkungen des Bebauungsplans)



### Legende Bestand

- Biotoptypen**
- Einzelhausbebauung, voll-, teil- und unversiegelt (12260)
  - Asphaltstraße, vollversiegelt (12612)
  - Gehweg aus Betonplatten/ Betonpflaster, vollversiegelt (12612)
  - Sportplatz, voll-, teil- und unversiegelt (10171)
  - Aufschüttung, teilversiegelt (12720)
  - Baustelle/Lagerfläche teil- und unversiegelt (12730/12740)
  - Weg, unversiegelt (12651)
  - Graben, unbeschattet und naturfern unversiegelt (011331)
  - Intensivacker, unversiegelt (09130)
  - Intensivgrasland, unversiegelt (051512)
  - aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren, unversiegelt (05132)
  - Jüngerer Feldgehölz frischer Standorte (07112)
- Symbole**
- 1 nummerierter Einzelbaum
  - ○ jüngere Baumreihe bzw. Allee (071421/071411 §)
  - Flurstücksgrenze
  - 675 Flurstücksnummer
  - Plangebietsgrenze



### Fauna

- Avifauna**
- A Amsel
  - Bf Buchfink
  - Bst Bachstelze
  - FI Feldlerche
  - Gf Grünfink
  - Hrs Haussperling
  - Hs Hausrotschwanz
  - Km Kohlmeise
  - Mg Mönchsgrasmücke
  - Nk Nebelkrähe
  - Rt Ringeltaube
  - Rk Rotkehlchen
  - St Star
  - Zk Zaunkönig
  - Zz Zilp Zalp
- Amphibien/Reptilien**
- Gfr Grünfrosch
- Status**
- BV Brutvogel
  - V Brutverdacht
  - S Singwarte
  - Ng Nahrungsgast
  - Df Durchflug
  - Flugrichtung



Dipl.-Ing. Frank Schulze  
 Büro für Umweltplanungen  
 Kameruner Weg 1  
 14641 Paulinenaue  
 Tel./Fax: 033237/88609, Funk: 0171/5228040

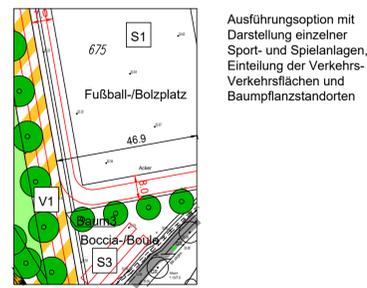
### Bestandsplan mit Fauna

<b>Projekt-Nr.:</b> G0218	<b>Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans "Neue Bahnhofstraße" in Wustermark</b>	
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Gemeinde Wustermark Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark</b>	
<b>Maßstab</b> 1 : 1.000	<b>Datum:</b> Oktober 2019	<b>geändert am:</b>

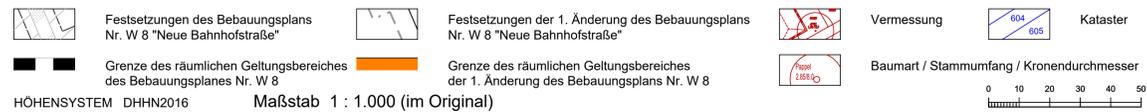
# STÄDTEBAULICHES KONZEPT MIT DEM BEBAUUNGSPLAN W 8, 2. ÄNDERUNG, TEIL A: PLANZEICHNUNG



## LEGENDE STÄDTEBAULICHES KONZEPT



## LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Sport- und Spielanlagen		
S1	Zweckbestimmung: Fußball- und Bolzplatz Fußballfeld 4.050 m <sup>2</sup> (45 x 90 m)	6.354 m <sup>2</sup>
S2	Zweckbestimmung: Boulderwand Boulderwand mit Niedersprungrbereich 101 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
S3	Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz mit 2 Boccia / Boule-Bahnen 3 x 24 m	961 m <sup>2</sup>
S4	Zweckbestimmung: Streetballanlage 14 x 15 m Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand 324 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>

## Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche	633 m <sup>2</sup>
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V1	Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese	1.458 m <sup>2</sup>
V2	Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz 28 Stellplätze, 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	1.984 m <sup>2</sup>

## Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

■	Niederschlagswasserversickerungsanlage	982 m <sup>2</sup>
---	--	--------------------

## Grünflächen

öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen		
G1	private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"	646 m <sup>2</sup>
G2	private Grünfläche "Schutzgrün Landesstraße"	403 m <sup>2</sup>
G3	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	153 m <sup>2</sup>
G4	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	263 m <sup>2</sup>
G5	private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"	1.113 m <sup>2</sup>
G6	öffentliche Grünfläche "Festwiese"	3.734 m <sup>2</sup>
G7	öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"	494 m <sup>2</sup>

## Sonstige Planzeichen

—	Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes in Verbindung mit textlicher Festsetzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
—	Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad	

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—	unterirdische Hauptversorgungsleitung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
—	29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"	
—	§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter	

HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 12, Nr. 2 vom 20.05.2005) außer Kraft.

## BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Maß der baulichen Nutzung

- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 7.500 m<sup>2</sup> bebaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*

### Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Grünflächen

- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" und in der öffentlichen Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sind befestigte Wege und Zufahrten in einer Breite von 3 m zulässig.
- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sind Verankerungen von Spannseilen und Spannseile von temporären baulichen Anlagen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

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

- Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nicht für die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sowie nicht für die öffentliche Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese".  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

## Immissionsschutz

- An der Linie LW1 - LW2 ist eine mindestens 3,5 m hohe und mindestens 40 m lange schalldichte Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Fläche für Spiel- und Sportanlagen S1 mit der Zweckbestimmung "Fußball- und Bolzplatz" in einem orthogonalen Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Längsachse der Lärmschutzwand.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als eine, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzupflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
- In der westlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" sind zwischen den Punkten Baum1 und Baum2 weggehend 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Linie Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
- Ebenere Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" ist je 2 m<sup>2</sup> nicht befestigter Fläche mit 1 standortgerechtem Strauch zu bepflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
- In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB*

# HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

**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.  
Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlaß zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlaß" des MUGV-Windkratererlasses vom 01.01.2011).

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN**  
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 Bauherrschafft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

**KAMPFMITTELBELASTUNG**  
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, 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.

**ANBAUVERBOTREGELUNG - § 24 BRANDENBURGISCHES STRASSENGESETZ**  
In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" ist das Abstellen von Fahrzeugen und Zugmaschinen für den öffentlichen Verkehr unzulässig. Mangelnde Rücksichtnahme auf den öffentlichen Verkehr kann dieses im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hat die entsprechenden Anordnungen sicherzustellen.

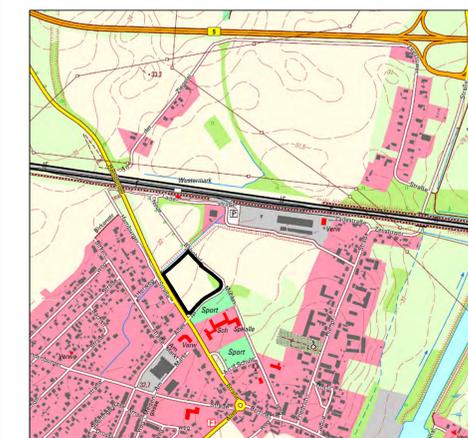
## IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG



# Gemeinde Wustermark

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8  
"Neue Bahnhofstraße"  
2. Änderung

MIT STÄDTEBAULICHEM KONZEPT  
KONZEPT-VARIANTE 4.3 (alternativ) + Flächenaufteilung



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 10.000)  
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2019 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Konzepterstellung Stand: 01. September 2021

Gemeinde Wustermark  
FB II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales