

# GEMEINDE WUSTERMARK

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

### 2. ÄNDERUNG

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

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

## 1 Ziel des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" umfasst die Flurstücke 674 und 675 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark und damit eine Fläche von ca. 2 ha. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung ist unbebaut und liegt 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. 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.

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.

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

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" wurden neben dem Umweltbericht, ein faunistischer Fachbeitrag, eine Biotoptypenkartierung und eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet sowie eine Boden- und Altlastenuntersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in die Planungen einfließen.

Mit der 2. Planänderung sind erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter verbunden. 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 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 Festsetzungen der 2. Planänderung (z.B. Schallschutzwand) sowie 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).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Artenschutz**

Das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geprüft worden. Im Ergebnis dessen sind als spezielle Maßnahmen zum Artenschutz, hier für die Vögel (Avifauna) Zeitenregelungen zu Gehölzentfernungen zu Bauzeiten sowie eine CEF-Maßnahme für Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), hier das Aufhängen / Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen bei Baumfällungen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen, als Hinweise in die Begründung zur 2. Planänderung aufgenommen worden.

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 Lichtimmissionen vermieden werden.

### **Schutzgut Boden**

Die 2. Planänderung 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.

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. Der Flächenpool wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH vermarktet. Die anteilige Kompensationsfläche für die planexterne Kompensation im Rahmen 2. Planänderung beträgt 19.059 m<sup>2</sup>. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark und ist derzeit pachtfrei.

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.

### **Schutzgut Wasser**

Die 2. Planänderung 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. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung verläuft in einem Abstand von 4,5 bis 5 m zur Böschungsoberkante des angeführten Grabens 01/13 (Wismathengraben), eine Graben II. Ordnung. Für die maschinelle Gewässerunterhaltung wird ein mindestens 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Die Anfahrt an den Grabenabschnitt zwischen Hamburger Straße und Neuer Bahnhofstraße ist für den Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen" und dessen Unterhaltungstechnik befahrbar auszubilden und ebenso frei zu halten.

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Der vorgenommene Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm zu Folge sind von der (regulären) Schulnutzung 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 (regulären) Freizeitnutzung werden unter Berücksichtigung der Annahmen und der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV an den bestehenden und am Großteil der planungsrechtlich möglichen Einwirkorte eingehalten. 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 sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Bezüglich der seltenen Ereignisse sind bei der Nutzung des Festplatzes und des Fußballplatzes für die selten stattfindenden Sportfeste, den Feuerwehr-Wettkämpfen, den Betrieb eines Rummels mit Fahrgeschäften am Tag sowie beim Zirkus mit Kinderfahrgeschäften sind keine Lärmkonflikte zu erwarten. Durch Spitzenpegelereignisse sind weder am Tag noch während der Nacht Lärmkonflikte zu erwarten. Auch das Ortsfest mit Live-Musik, das ausschließlich im Tageszeitraum (d. h. bis maximal 22:00 Uhr) stattfindet, verursacht keine Lärmkonflikte.

Bei der Darbietung von Live-Musik im Nachtzeitrum kommt es jedoch 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 organisatorische und genehmigungsrechtliche Hinweise zum Schallimmissionsschutz gegeben.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB**

Die Gemeinde Wustermark hat von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Sie hat jedoch im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB der interessierten Öffentlichkeit vom 01. November 2017 bis zum 29. November 2017 die Möglichkeit gegeben, 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.

#### **3.2 Öffentliche Auslegung des (1.) Entwurfs der 2. Planänderung und Behördenbeteiligung**

##### **Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum (1.) Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, seiner Begründung und der Fachgutachten in der Zeit vom 12. Oktober 2020 bis zum 04. Dezember 2020 statt.

Während der öffentlichen Auslegung des (1.) Entwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht. In Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland wird die vom 12.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 erfolgte Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) als erste Beteiligungsphase gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.

## Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der E-Mail vom 07.09.2020 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.10.2020 statt. In Abstimmung mit dem Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland wird diese Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nachträglich als erste Beteiligungsphase gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- Darstellungen und Festsetzungen der Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen, die Änderung des gewählten Aufstellungsverfahrens,
- die notwendige Konkretisierung einzelner Aussagen der Schallimmissionsprognose,
- die straßenverkehrliche Erschließung,
- die Regelungen des § 38 WHG zu den Gewässerrandstreifen,
- die Niederschlagswasserableitung,
- die Kampfmittelverdachtsprüfung,
- die Bauzeitenregelung (BZR) bezüglich der Vogelart Star,
- abfallwirtschafts- und bodenschutzrechtliche Belange,
- den Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung,
- die Erschließungserfordernisse der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sowie der Elektroenergieversorgung und
- die Sicherung unterirdischer Gasversorgungsleitungen und Telekommunikationslinien,

In Auswertung dieser Beteiligungsphase wurden

- die 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 aufgestellt,
- redaktionelle Änderung der Planzeichnung zur eindeutigen Lesbarkeit der Darstellung der 1. Planänderung im Vergleich zur 2. Planänderung vorgenommen,
- 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 ausgeschlossen,
- der Ortsdurchfahrtstein (OD-Stein) der Landesstraße (L) 204 eingemessen und in der Planunterlage dargestellt,
- einzelne "Sonstige Planzeichen" in die Rubrik "Nachrichtliche Übernahmen" verschoben,
- einzelne textlichen Festsetzungen gestrichen bzw. ergänzt sowie der zu errichtenden Lärmschutzwand ein Bezugspunkt für ihre Höhenfestsetzung zugeordnet sowie

- die Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm aufgrund der zwischenzeitlich neu gefassten Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (vom 15. Juni 2020) überarbeitet.

### **3.3 Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs der 2. Planänderung und Behördenbeteiligung**

#### **Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der E-Mail vom 08.03.2021 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.04.2021 statt.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- Darstellungen und eine Festsetzung der Planzeichnung,
- die Korrektheit der Schallimmissionsprognose,
- die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes,
- die Gehölzpflanzungen,
- die Erschließungserfordernisse der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sowie der Elektroenergieversorgung und
- die Sicherung unterirdischer Gasversorgungsleitungen und Telekommunikationslinien,

In Auswertung dieser 2. Beteiligungsphase wurden

- die Einschränkung, dass der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht für den Radverkehr gelten soll, 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,
- der als "Konzept-Variante 4.3" bezeichnete, den offengelegten Planunterlagen beigefügte, der Begründung zugeordnete Plan wird dahingehend geändert, dass er als Städtebaulicher Konzeptplan auf der Grundlage des Bebauungsplans erkennbar ist,
- das Grundprinzip der maßstabsgleichen Gegenüberstellung 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.,
- der Hinweis zum Artenschutzbeitrag, dass zu den prüfungsrelevanten Anhang IV-Käferarten auch der Scharlachrote Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), der bevorzugt Pappeln besiedelt, zählt, in das Kapitel 2.a.1.4.6 "Insekten" der Begründung des Bebauungsplans integriert,



- die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vor dem Satzungsbeschluss sichergestellt und
- die Hinweise zu Gehölzpflanzungen in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, seiner Begründung, des Umweltberichts und der Fachgutachten in der Zeit vom 12. April 2021 bis zum 31. Mai 2021 statt.

Während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Ein Bürger nahm 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 abgeben zu wollen. Weitere Stellungnahmen wurden nicht zur Niederschrift gebracht.

In Auswertung dieser 2. Beteiligungsphase wurden

- 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,
- die als "Konzept-Variante 4.3" bezeichnete, den offengelegten Planunterlagen beigefügte informellen Charakter tragende, der Begründung zugeordnete Planfassung redaktionell dahingehend geändert, dass sie als Städtebaulicher Konzeptplan auf der Grundlage des Bebauungsplans erkennbar ist,
- das Grundprinzip der maßstabsgleichen Gegenüberstellung beibehalten, womit die Unterschiede zwischen dem Ursprungsplan und der Planänderung ohne Zweifel erkennbar sein werden. 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 auf eine farbliche Darstellung der 1. Änderung verzichtet, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass es sich hier auch um eine Festsetzung der 2. Planänderung handelt.

#### **4 Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH zu planexternen Kompensationsmaßnahmen**

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung von Wustermark hat auf seiner Sitzung am 19.08.2021 im nichtöffentlichen Teil beraten und beschlossen, den im Rahmen der 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.

#### **5 Alternativenprüfung**

Aufgrund des auf der Fläche des bisherigen Bolzplatzes errichteten Erweiterungsbaus der Grundschule "Otto Lilienthal" ist dieser 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. Die Gemeindevertretung Wustermark hat am 27.06.2017 abschließend eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" dafür bestimmt. Daran angeschlossen, soll ein Festplatz errichtet werden. Hinsichtlich des Standortes bestanden keine Planungsalternativen.

Der 2. Planänderung 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 zu Grunde.

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. In dessen Ergebnis die Variante mit der, Fußgänger und Radfahrer begünstigenden diagonalen Querung des Plangebietes die städtebauliche Grundlage des 2. Änderungsplanung wurde.

Zusätzlich zu den die 2. Planänderung 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, auch die Herstellung notwendiger Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten.

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.

## 6 Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" basiert auf den Ergebnissen einer städtebaulichen Variantenbetrachtung (siehe Kapitel 5 "Alternativenprüfung").

Zum Entwurf der 2. Planänderung sind zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt worden. 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.

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Zuge der planerischen Abwägung durch Festsetzungen berücksichtigt worden. Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens soll 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. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten.

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 Nachtrichtwerte an einigen Immissionsorten deutlich überschritten.

Mit der 2. Planänderung 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 2. Planänderung keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Bei Beachtung der in der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm gegebenen Hinweise sind nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

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.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" ist in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustermark in der

Sitzung am 19.10.2021 als Satzung beschossen worden. Im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

Wustermark, *1.11.21*.....

  
.....  
Schreiber  
Bürgermeister