



**vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und
Erschließungsplan
der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal**

Nr. E 46 -Karls-

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung

27. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planung	1
2	Plangebiet	3
3	Planungsbindungen	9
4	Verfahrensablauf	15
5	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	17
5 1	Grünordnungsplan – Entwicklung konkretisierter Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet	17
5 2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
5 3	Zusammenfassung	36
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	45
6 1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	45
6 2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	46
6 3	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	48
6 4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	50
7	Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	52

1| Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin betreibt mit ihrem Unternehmen seit Mai 2014 im rund 9,3 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans E 29, Teil A -An der Straße zur Döberitzer Heide-, eine ehemals militärisch genutzte Fläche im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der Bundesstraße B5, einen von insgesamt 6 in der Bundesrepublik Deutschland verteilten Freizeitparks nach dem Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer.

Die Freizeiteinrichtungen zeichnen sich – neben zumeist kostenfreien Spiel- und Freizeitangeboten insbesondere für Kinder – durch Gastronomie-, Handels- und Manufakturflächen aus, in denen vornehmlich landwirtschaftliche Produkte zu Konsumgütern verarbeitet werden, bei deren Herstellungsprozess die Besucher zuschauen können. Das Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer ist die Koppelung von fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder, Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainment-Charakter nebst Verkauf der dort produzierten Waren, Gastronomie sowie Beherbergung. Diese Verbindung der einzelnen Säulen untereinander und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte stellen die wirtschaftliche Grundlage für den Gesamtbetrieb und seine erfolgreiche Entwicklung dar. Bestandteil des Konzeptes ist eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem Fahrrad als auch mit dem motorisierten Individualverkehr und den daraus resultierenden Verkehrs- und Parkplatzflächen. Wobei das Unternehmen bei seiner Entwicklung den Fokus v.a. auch auf die stetige Weiterentwicklung des ÖPNV-Konzeptes legt.

Basierend auf der positiven Entwicklung des Karls Erlebnis-Dorfes am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von der Vorhabenträgerin eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutendes Potential zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks. Die Erweiterungsflächen wurden 2016 und 2017 vom Betreiber der Karls Erlebnis-Dörfer erworben. Die Flächengröße des Vorhabens einschließlich der Bestandsflächen beträgt insgesamt rund 78,4 ha.

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts. Das geplante Ferienresort ist dabei funktional und ökonomisch eng mit der geplanten Erweiterung des Erlebnis-Dorfes verbunden. Die Erweiterung und die Errichtung des aus Erlebnis-Dorf und Ferienresort bestehenden Freizeitparks sollen nachfrageorientiert erfolgen.

Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahr 1992 wurde für das Gelände der Adler-Löwen-Kaserne nur wenig Nachnutzungspotenzial gesehen. Die Bundeswehr erwog aufgrund des guten baulichen Zustands der Gebäude, den Standort zu erhalten, jedoch blieb eine Nutzung aus, weil der Boden auf dem gesamten Gelände sowohl von Altlasten als auch von Kampfmitteln verunreinigt zurückgelassen wurde. Eine Aufbereitung wäre wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Erst mit dem Erwerb des gesamten Geländes durch die Vorhabenträgerin begannen neue Planungen zur Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche.

Das Vorhaben ist infolge seiner Größenordnung, Nutzungszuordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt. Es beansprucht Grund und Boden und beeinflusst räumliche Funktionen. Aufgrund dieser Raumbedeutsamkeit des Projektes mit seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Die im Vorfeld des ROV festgestellten Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte machte ergänzend ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) notwendig. Dafür beantragte die Gemeinde Wustermark gemäß Art. 10 des Landesplanungsvertrages eine Abweichung von dem Ziel Ziffer 2.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens sowie des Zielabweichungsverfahrens sind in der Landeplanerischen Beurteilung vom 26.02.2021¹ und dem Bescheid zum Zielabweichungsverfahren vom 16.02.2021 verfasst und Grundlage dieses nunmehr am 17.12.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschlossenen und im Amtsblatt Nr. 6 vom 17. 01.2025 veröffentlichten, also rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Vorhabengebiet liegt über vorliegende rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit größtenteils außerhalb qualifizierter beplanter Gebiete. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfes stellte eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Auch die im Osten liegenden brachen Gebäudestrukturen stellten keinen im Zusammenhang bestehenden Ortskern mehr dar, da seit nunmehr 30 Jahren keine Nutzung stattgefunden hat. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal ferner über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb dieses rechtsverbindlich festgesetzten Bereiches und war daher auch aufgrund dieser Satzung grundsätzlich als Außenbereich zu bewerten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich beurteilt sich mithin ohne einen Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Grundlage nach § 35 des Baugesetzbuches.

Wenn Teile des Außenbereiches einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen, bedarf es grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplans und somit einer planerischen Entscheidung der Gemeinde. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht war dementsprechend unabdingbar, die städtebauliche Ordnung wird mit diesem gesichert.

¹ Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wurde zwischen der Gemeinde Wustermark und der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der Durchführungsvertrag sichert zugleich die Einhaltung der Auflagen aus dem Zielabweichungsbescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. Februar 2021 und der Maßgaben aus dem Schlussbericht zum Raumordnungsverfahren vom 26. Februar 2021. Für die Belange des Umweltschutzes wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans diene dem Ziel, auf der günstig an den Ortsteil Elstal und an den Bahnhof der Gemeinde Wustermark/Elstal angebundenen Plangebietsfläche den ungebrochen bestehenden Bedarf an Erlebnistourismus zu decken; beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts.

Dem Planverfahren lag ein Masterplan zugrunde, welcher von der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wurde daher gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Dieser städtebauliche Rahmenplan (Masterplan), entworfen von der Vorhabenträgerin mit planungsrechtlicher Beratung durch das Stadtplanungsbüro GfP Gesellschaft für Planung, orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark, am Bestand und an den benachbarten Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Das Konzept erfüllt die zeitgemäßen Anforderungen an ein Erlebnis- und Feriendorf mit einem breiten Angebot an verschiedenen Erlebnis- und Edutainmentformen.

2 | Plangebiet

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (Landkreis Havelland), rund 8 km westlich der Metropole Berlin (Landesgrenze). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Falkensee in einer Entfernung von rund 7 km und Nauen in einer Entfernung von rund 12 km (Luftlinie). Nachbargemeinden sind die Stadt Nauen, die Gemeinde Brieselang und die Stadt Falkensee im Norden, die Gemeinde Dallgow-Döberitz im Osten, die Landeshauptstadt Potsdam im Süden sowie die Stadt Ketzin (Havel) im Westen (vgl. Übersichtskarte). Die Entfernung zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 16 km (Luftlinie).

Der ca. 78,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- umfasst die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16, das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal.

Bis auf die Flurstücke mit den Nummern 62, 78 und 79, welche sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark befinden, sind alle anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- in privatem Eigentum von Herrn Robert Dahl. Im Weiteren werden die auf Grundlage des Durchführungsvertrages neu zu errichtenden, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen in das Eigentum der Gemeinde übertragen und entsprechend öffentlich gewidmet werden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Anschlusspunkt an die B5 im Einzugsbereich (300-m-Radius) einer Buslinie (668). Der Bahnhof Elstal (RE4, RB13, RB 21, Buslinien 662 und 668, Gehzeit ca. 25 Minuten) befindet sich in der Nähe, jedoch außerhalb eines Einzugsradius von 1.000 m.

Im Plangebiet befinden sich teilweise Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Altbestand. Diese sind allesamt abgänglich. Für die Erschließung der zukünftigen Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Erforderliche Kapazitäten zur elektrotechnischen Versorgung (Mittel- und Niederspannung) zum Ausbau des Gebiets sind vorhanden. Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Das Karls Erlebnis-Dorf versorgt sich derzeit selbst. Die vorhandene Infrastruktur für die Telekommunikation ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind über die anliegende äußere Erschließung vorhanden. Die Netzstruktur wird im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

Basierend auf den Angaben der Verbrauchrechnung im Jahr 2023 wurde ein Trinkwasserbedarf von insgesamt 20.361 m³/a für die bisher erschlossenen Grundstücke im Karls Erlebnis-Dorf festgestellt. Die Trinkwassererschließung der in Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen in der Hauptstraße. Die Schmutzwassermenge inkl. Fremdwasseraufkommen wurde am vorhandenen Pumpwerk mit 14.773 m³/a gemessen. Das maximal tägliche Schmutzwasseraufkommen wurde mit 72 m³/d festgestellt. Das vorhandene Leitungssystem ist lediglich auf den Abtransport der bestehenden Nutzung ausgelegt. Im Zuge der Bauarbeiten muss die Leistungsfähigkeit erhöht werden. Zum Trink- und Schmutzwasser gab es im November 2023 sowie im Oktober 2024 Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Wasser- und Abwasserverband -Havelland- (WAH), um Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Trinkwasserversorgung bzw. der Abwasserleitungen zu evaluieren. Es ist vorgesehen, die Leistungsfähigkeiten bis zum Endausbau des Vorhabens (lt. Durchführungsvertrag vorgesehen bis 26 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) stufenweise zu erhöhen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bei N > 3 (N=Zahl der Vollgeschosse) für die Dauer von mindestens 2 Stunden gemäß Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen. Gemäß der Aussagen des WAH ist es nicht gestattet, im Planbereich Brunnen sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Bereitstellung des Löschwassers zu bauen. Die Bevorratung des Löschwassers muss also über Zisternen oder sonstige Speicherbecken erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt gemäß Brandschutzkonzept -Karls- durch Löschwasserzisternen. Die Befüllung der Zisternen erfolgt einmalig aus dem Trinkwassernetz. Im Brandfall wird kein Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen. Eine nähere Betrachtung zur Verortung und Betriebsführung (Füllung, Wartung, etc.) dieser Bauwerke wird in den nächsten Planungsphasen vorgenommen. Planerisch sind über das Gesamtgebiet 10 Löschwassersilos vorgesehen, 2 davon bestehen bereits. Konkrete Forderungen/ Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im größten Teil des Plangebietes ungeordnet und dezentral, im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen.

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen. Nach § 20 KrWG haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Naturräumlich wird das Plangebiet der Großenheit der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen zugeordnet. Die mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen in sich so gut wie alle landschaftlichen Elemente Brandenburgs. Es handelt sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, von hügeligen Endmoränen, von schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Zahlreiche große und kleine Grundmoränenplatten und breite Niederungen herrschen vor. Die Geologie ist vorwiegend bestimmt durch die Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (Saale - Kaltzeit (Oberes Saale), Warthe - Stadium) und die Bodentypen bestehen aus Braunerden, Podsol-Braunerden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete). Nordöstlich der Bundesstraße B5 grenzt das FFH-Gebiet Rhinslake sowie südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Döberitzer Heide. Eine Verträglichkeitsvorprüfung des Vorhabens gegenüber des FFH-Gebiets Döberitzer Heide wurde durchgeführt.² Es wurde als verträglich eingestuft. Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegen innerhalb des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes. Beim Vergleich der Grenzlinien des LSG (Landesamt für Umwelt, Stand 30.09.2023) fiel auf, dass anhand dieser Daten auch geringe Teile der Flurstücke 78, 79, 227, 228, 232 und 233 der Flur 16 sowie des Flurstückes 24 der Flur 21, Gemarkung Elstal innerhalb des LSG liegen würden. Aufgrund des sehr geringen Abstandes zwischen Schutzgebiets- und Flurstücksgrenzen wird davon ausgegangen, dass es sich jedoch hierbei um Ungenauigkeiten bei der Digitalisierung der Flurkarten zur Verordnung zum LSG vom 30.11.1998 handelt. Gesichert kann diese Vermutung für die Flurstücke 78 und 79 gelten. Diese beiden Flurstücke waren Bestandteil des Bebauungsplanes E 14 -Straße zur Döberitzer Heide-. Auch die Darstellung des LSG im FNP der Gemeinde Wustermark zeigt einen Verlauf des Schutzgebietes außerhalb der Plangebiets-Grenzen im westlichen und mittleren Bereich des Geltungsbereiches. Eine Lage des LSG innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 46 wird daher nur für das Flurstück 71 in Flur 16 sowie Flurstück 18 in Flur 18 angenommen. Dies entspricht der Darstellung im FNP.

Westlich des Plangebietes liegt das noch aus der historischen Ursprungsplanung des Olympischen Dorfs stammende Wasserwerk Radelandberg. Das Wasserwerk wurde noch bis in die 1990er Jahre betrieben. Danach wurde die Förderung ausgesetzt. Entsprechend weist auch die Trinkwasserschutzzonenausweisung Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976 zur Trinkwasserschutzzonenausweisung für das Wasserwerk Radelandberg) das östliche Plangebiet als Trinkwasserschutzzone aus. Die Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg werden neu festgesetzt. Das gesamte B-Plangebiet liegt somit in der Trinkwasserschutzzone III eines großen Wasserschutzgebietes „Elstal-Radelandberg“.

² Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-; biota | Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH; Bützow, 19.03.2024.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Angaben und Informationen für das Untersuchungsgebiet durchgeführt.³ Die Ergebnisse wurden im **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt und berücksichtigt. Der Gesamtbericht des Artenschutzfachbeitrags enthält außerdem Zusammenfassungen zu den bereits durchgeführt und abgeschlossenen Artenschutzmaßnahmen im Zuge des Rückbaus und der Munitionsberäumung innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes sowie für eine artenschutzrechtliche Erstbewertung wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt, welche eine Biotoptypenkartierung für das Vorhabengebiet mit Stand Oktober 2019 enthält (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA; Stand Oktober 2019). Hierbei wurde der erweiterte Geltungsbereich, wie im Aufstellungsbeschluss erfasst, betrachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn der Kampfmittelberäumung das Plangebiet umfangreich überformt wird. Das jahrzehntelang als Kaserne genutzte Gelände ist sehr stark durch Kampfmittel belastet gewesen. In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Umweltbericht wird dargestellt, wie durch die Planung verlorengegangene Biotope wieder aufgebaut und ausgeglichen werden sollen.

Die das Vorhabengebiet einfassenden Grünflächen und Waldflächen sollen weitestgehend erhalten und weiterentwickelt werden. Im Bestand finden sich in den Grünflächen westlich des Bestandserlebnis-Dorfes im Wesentlichen sonstige ruderale Halbtrockenrasen (03229), silbergrasreiche Trockenrasen (051211), Landreitgrasfluren (03210), Besenginstheiden (0611001) sowie Vorwaldstrukturen (082810), Robinienforst (08340) und sonstige Gehölze. Die Grünflächen südlich/ südöstlich des Vorhabengebietes sind im Wesentlichen geprägt durch Gras- und Staudenfluren.

Von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 ist Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen hat im Laufe der letzten 30 Jahre eine Gehölzsukzession eingesetzt. Durch die untere Forstbehörde wurde daher eine Waldfeststellung im Westen des Plangebietes sowie für den Bereich der Löwen-Adler-Kaserne durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Waldeigenschaft festgestellt. Diese Flächen setzen sich aus Wald- und Vorwaldbiotopen, Koniferenbeständen, Ruderalfluren mit deutlichem Gehölzaufwuchs sowie versiegelten, aber mit deutlichem Gehölzaufwuchs bestandenen Flächen zusammen. Eine Umwandlung von Wald ist notwendig. Die Umwandlung entspricht einem Vorhaben nach Nr. 17.2.1 der Anlage 1 des UVPG. Im Rahmen des ROV wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich im Plangebiet zahlreiche Robinienbestände etabliert. Zur Verbesserung der Standortbedingungen vereinbarten die Vorhabenträgerin und die Gemeinde Wustermark eine sukzessive Umwandlung des Robinienwaldes in einen naturnahen Laubmischwald im Bereich der Waldfläche A. Waldrechtliche Relevanz für die zu erbringende Kompensation für die oben dargestellte Waldumwandlung hat diese weitere Waldumwandlung nicht.

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Hinrich Matthes: Eberswalde, 11.03.2024.

Der Eichenmischwald (08190) im Osten soll durch die Planung unberührt und erhalten bleiben. Insbesondere der Eichenmischwald ist FFH-Lebensraumtyp und ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und bietet einen Ruhepol im Gegensatz zum stark bebauten und besuchten Teil des Erlebnis-Dorfes. Im Norden des Eichenwaldes befindet sich das Fledermaushotel, welches zahlreichen Fledermäusen als Quartier dient.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Straßenbeleuchtungen nimmt die Lichtverschmutzung im Bereich des Vorhabens zu, wodurch die Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Der Eichenwald ist ein wichtiger Dunkelkorridor, in dem sich die Tiere ungestört aufhalten und jagen können.

Die Bodenübersichtskarte Brandenburg verzeichnet für das Plangebiet hauptsächlich Braunerden und Podsol-Braunerden, die überwiegend aus Sand bestehen und über Schmelzwassersand gelagert sind. Durch die früheren Nutzungen als Kaserne und durch Geländemodellierungen wurden die ursprünglichen Böden auf großen Teilflächen stark anthropogen verändert oder durch Versiegelungen und Auffüllungen ersetzt. Zur Erkundung der vorhandenen Baugrundverhältnisse wurden im März 2022 im Untersuchungsbereich eine Baugrunderkundung durchgeführt und eine abschließende Baugrundbeurteilung erstellt.⁴ In allen Bohrungen wurden unterhalb von Mutterböden und/oder Auffüllungen (umgelagerte Böden) Mittelsande angetroffen. Die festgestellten, anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig. Die Lagerungsdichte der anstehenden Sande war gemäß Bohrfortschritten als mitteldicht einzustufen. Von Schwankungen des Grundwasserstandes über die Jahreszeiten verteilt wird ausgegangen. Für alle entnommenen Erdproben wurden Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeit ausgeführt. Bis auf die feinen Sande im Bereich eines Bohrpunktes wird für alle anderen Bohrbereiche eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit nachgewiesen. Der Baugrund wird mit der geotechnischen Kategorie GK 1 (geotechnische Kategorie) als geeignet und gleichförmig eingestuft, Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. Auch im Landschaftsplan wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. In Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens wurde eine „Gefährdungsabschätzung bzgl. Abfall und Altlasten auf Grundlage vorliegender Altlastengutachten inkl. Defizitanalyse“ vom Ingenieurbüro Döring GmbH mit Stand vom 12.06.2017 erstellt. Für den Bereich, der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- im Bereich des SO 4 liegt, wurde vom Büro becker-umwelt Ingenieurleistungen und Umweltschutz Dipl. Chemiker R. Becker ein Gefahr- und Schadstoffkataster mit Stand vom 14.05.2018 erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorbelastung der Böden und zu den Altlasten. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist im Zuge der Baufeldfreimachung organoleptisch auffälliges Material aufzunehmen und ordnungsgemäß zu beseitigen, so dass eine Gefährdung des Wirkungspfadens Boden-Mensch in diesen Bereichen abgewendet wird. Punktuell erhöhte Schadstoffgehalte können auf der Liegenschaft jedoch auch nach Sanierung nicht ausgeschlossen werden. Hier sollten nutzungsbezogen angemessene Sicherungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Auch vor dem Hintergrund der Trinkwasserschutzzone III sollten Bodensanierungen durchgeführt werden. Die Untersuchung von becker-umwelt bezieht sich insbesondere auf die Abbrucharbeiten vorhandener Gebäude und ihre rechtmäßige Entsorgung.

⁴ Karls Erlebnisdorf Elstal – Geotechnischer Bericht; Dr. Marx Ingenieure GmbH; Eberswalde, 24.06.2022.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in den untersuchten Gebäuden Gefahrstoffe im großen Umfang verbaut wurden. Die kontaminierten Gebäude sind im Zuge des Abrissverfahrens unter Einhaltung der Richtlinien abgebrochen und entsorgt worden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Die „Gefährdungsabschätzung bzgl. Kampfmittel inkl. Defizitanalyse“ vom Ingenieurbüro Döring GmbH mit Stand vom 15.11.2017 kommt für eine Innutzugsnahme zu dem Schluss, dass die Kampfmittel geräumt werden müssen. Bei Nichtnutzung hingegen wurde die Gefährdung als gering eingestuft, da das Gelände zusätzlich auch eingezäunt.

3 | Planungsbindungen

Bei der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal handelt es sich als Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt um ein raumbedeutsames Vorhaben. Raumbedeutsam im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist ein einzelnes Vorhaben dann, wenn von ihm infolge insbesondere auch seiner (Groß-)Maßstäblichkeit und zum Beispiel wie hier des zu erwartenden Besucheraufkommens erhebliche Auswirkungen auf den Raum (als Träger einer Vielfalt von Funktionen des Lebens – sowohl des Menschen, der menschlichen Gesellschaft als auch ihrer natürlichen Umwelt) ausgehen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen. Nur dann kann von einer Raumwirkung ausgegangen werden. Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens und seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV)⁵ durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab. Das ROV schließt eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), eine raumordnerische Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (besonderer Artenschutz) ein. Die Gemeinde beantragte mit Schreiben vom 29.12.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für das Vorhaben sowohl die Durchführung eines ROV als auch die Zulassung einer Zielabweichung. Mit Schreiben vom 25.01.2017 stellte die GL für das Vorhaben die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV fest. Im Zuge des ROV sollte aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs das Zielabweichungsverfahren (ZAV) erfolgen, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist. Das Raumordnungsverfahren (ROV) für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ kommt zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von 20 definierten Maßgaben zu den Themen Gesamttraum/Zentralörtliche Gliederung, Infrastruktur, Natur und Landschaft sowie Ressourcenschutz erreicht werden kann und dass kein Konflikt mit/zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht. Die Maßgaben waren, sofern nicht anders ausgeführt, im für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungsplan bzw. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen.

⁵ Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Aufgrund des festgestellten Konfliktes mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte war ergänzend zum ROV ein Zielabweichungsverfahren (ZAV)⁶ erforderlich. Mit Schreiben vom 29.12.2016 beantragte die Gemeinde Wustermark bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für die Aufstellung von Bebauungsplänen für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ die Abweichung von Ziel 4.7 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B – Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15)). Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Antrag mit Schreiben vom 24.10.2019 entsprechend aktualisiert, indem der Antrag auf die Abweichung von dem gleichlautenden Ziel Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot) gerichtet wurde. Daraufhin führte die GL ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) durch. Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Vorhaben mit zusätzlichen Verkaufsflächen im Umfang von 7.000 m² eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR unter folgenden Nebenbestimmungen zugelassen: Der Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des o.g. Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst. Eine von der Umsetzung der weiteren Vorhabenbestandteile unabhängige Realisierung von Verkaufsflächen ist auszuschließen. Voraussetzung ist daher die Aufstellung eines darauf abgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit geeigneten Festsetzungen und Durchführungsvertrag für die Fläche des gesamten Freizeitparks. Die Entwürfe des Bebauungsplans und des Vertrages sind der GL mit der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gemäß Art. 12 Landesplanungsvertrag vorzulegen.

Im Entwurf des Regionalplans 3.0 sind für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Haveland-Fläming; Regionale Planungsstelle vom 04.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB nicht berührt.

Der seit 2006 wirksame FNP stellt den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung -Erholung, Freizeit und Sport-, -Bildung, Kultur, Hotel- dar. Die dargestellten Waldflächen und weiträumigen Grünlandnutzungen sind zudem mit dem Planzeichen -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- versehen. Die weitesten Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes liegen zudem in der Trinkwasserschutzzone II. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark zeigt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im westlichen Bereich auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne die Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf sowie die östlichen Bereiche als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Teillandschaftsplan 2 stellt, wie auch der FNP, die Fläche der Adler-Löwen-Kaserne als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Bildung, Kultur, Hotel und Sport sowie als Altlastenfläche dar.

⁶ Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 aus dem Jahr 2006 sind die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen. Derzeit befindet sich das Gemeindeentwicklungskonzept „Wustermark 2035“ in einem frühen Stadium der Überarbeitung.

Der aktuell gültige Lärmaktionsplan für Hauptverkehrsstraßen (Stufe 3) ist aus dem Jahr 2019. Die grundsätzliche Zielstellung der Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Minderung von Umgebungslärm sowie die Verhinderung lärmbedingter gesundheitsschädlicher Auswirkungen. Durch nachhaltige Lärminderung ist die Lebensqualität der Bewohner zu sichern bzw. zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes soll eine Aufwertung der Gemeinde als Wohn- und Investitionsstandort erreicht werden. Für das Plangebiet gibt die Isophonenkarte Messwerte aus der Schalltechnischen Untersuchung der UmweltPlan GmbH vom 21.03.2024 zwischen 65-70 dB(A) direkt entlang der Bundesstraße B5 bis 55 dB(A) für die meisten Bereiche an. Vom Lärm sind im Plangebiet zukünftig Bewohner (Mitarbeiterwohnen) betroffen. Der Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken aus dem Jahr 2017 stellt aufgrund der großen Entfernung für das Plangebiet keine Lärmbetroffenheiten durch den Schienenverkehr fest.

Seit dem Jahr 2018 erarbeitet die Gemeinde Wustermark einen Verkehrsentwicklungsplan in mehreren Teilmodulen. Das erste Modul des Wustermarker Verkehrsentwicklungsplanes setzt sich grundlegend zum Ziel, künftige Handlungserfordernisse im Feld der Verkehrsplanung zu identifizieren. In seinem zweiten Modul unterzieht der Wustermarker Verkehrsentwicklungsplan die beiden Elstaler Hauptzugangsachsen einer vertiefenden Betrachtung. Im Westen gelangt die Nauener Straße mitsamt ihrer Anschlussstelle zur Bundesstraße B5 in den Fokus, welche unter anderem das Designer Outlet Berlin als bedeutenden Verkehrserzeuger direkt erschließt. Im Elstaler Osten widmet sich das zweite Modul dem Areal rund um Karls Erlebnis-Dorf inklusive der dortigen B5-Anschlussstelle. Die verkehrlichen Untersuchungen bereiten an dieser Stelle die Erweiterung des Freizeitparks sowie die Entwicklung eines Ferienressorts vor. Für beide Teilräume werden jeweils künftige Verkehrsmengen prognostiziert und hieraus Umgestaltungsansätze für die derzeitige Infrastruktur abgeleitet. Der Ergebnisbericht ist seit dem März 2021 fertiggestellt. Er dient als inhaltliche Grundlage für die mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen fortan vertieft abzustimmende Umgestaltung der beiden Elstaler B5-Anschlüsse. Das fertiggestellte Konzept zum Modul 3 des Wustermarker Verkehrsentwicklungsplans analysiert die gegenwärtigen Ausgangsbedingungen für den Radverkehr und schlägt hieran anknüpfend Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen zur Stärkung dieses Verkehrsträgers innerhalb des Gemeindegebietes vor. Das von der Gemeindevertretung am 31.08.2021 verabschiedete Radverkehrskonzept dient fortan als strategische Leitlinie für die weitere Entwicklung des Wustermarker Radverkehrsnetzes. Die Gemeinde Wustermark hat im Zeitraum 2022/2023 ein Konzept zur Weiterentwicklung eines bedarfsorientierten Öffentlichen Personennahverkehrs als viertes Modul des gemeindlichen Verkehrsentwicklungsplans erarbeitet. Basierend auf der außerordentlichen verkehrlichen Lagegunst erfährt die Gemeinde Wustermark insbesondere bei Gewerbe, aber auch beim Wohnen eine außerordentlich starke Entwicklungsdynamik. Zudem entwickeln sich die Nachbargemeinden, z.B. Falkensee, Nauen, Brieselang, Ketzin und Dallgow-Döberitz, äußerst dynamisch. Aus den o.g. geplanten Entwicklungen resultiert eine signifikante Steigerung des zu erwartenden prognostischen Verkehrsaufkommens der Gemeinde Wustermark und der Nachbargemeinden. Auch in den aktuellen Prognosen der Stadt Berlin sind deutliche Anstiege der Berliner Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen bis 2030 enthalten.

Im Zuge der Fortschreibung der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg (SVP 2030) ist daher eine signifikante Erhöhung des Berliner Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus dem Zuwächse der Verkehrsbelastung für die übergeordneten Achsen BAB10 und B5 resultieren können. Innerhalb der Gemeinde Wustermark stellt die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B5 die zentrale Erschließungsachse zwischen den Ortsteilen dar. Die Knotenpunkte des untergeordneten Straßennetzes der Gemeinde mit der Bundesstraße B5 sind dabei als ein limitierender Faktor für die weitere Entwicklung der Gemeinde besonders hervorzuheben. Die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte ist für die verkehrsgerechte Anbindung des Ortsteils Elstal und die Ansiedlungsentwicklung der Gemeinde Wustermark von existenzieller Bedeutung. Über die Anforderungen der tagesaktuellen Einzelstandortplanung hinaus besteht deshalb die Aufgabe, ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an die BAB10, die B5, die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln. Der Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt eine regional übergreifende Abstimmung der verkehrlichen Belange mit dem Landkreis und den Nachbargemeinden. Auf Grundlage dieser verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen kann anschließend ein übergreifender Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde beziehungsweise die Region erarbeitet werden.

Die Gemeinde Wustermark hat mit Stand vom 27.02.2024 ein ÖPNV-Konzept erarbeitet, welches vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen der gesamten Gemeinde für eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen sorgen soll. Die Kernthemen hierbei sind: mehr Direktverbindungen, dichtere Takte, bessere Anschlüsse, mehr Verlässlichkeit, verbesserte Erschließung sowie erweiterte Betriebszeiten. Die Gemeindevertretung hat das ÖPNV-Konzept in ihrer Sitzung vom am 27. Februar 2024 einstimmig angenommen. Im Anschluss wurde das Konzept mit der Bitte um Berücksichtigung an den Landkreis übermittelt. Das Ziel der Optimierung des ÖPNV-Angebots und der Verbesserung der Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern ist die Steigerung der Attraktivität von Bus und Bahn. Von der Gemeinde Wustermark wurde ein Rahmenkonzept zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs für das Vorhaben -Karls- vom 06.09.2024 erstellt mit dem Ziel, für das Vorhaben -Karls- ein zukunftsgerichtetes und nachhaltiges Verkehrssystem zu entwickeln, bei dem der ÖPNV im Fokus steht. Weiterhin soll das Angebot optimal auf die Mobilitätsbedürfnisse der Besucher aber auch der angrenzenden Nutzungen ausgerichtet werden und eine umwelt-, sozial- sowie klimaverträgliche Ausgestaltung der Anlagen und Verkehre sichern. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgeschickten Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde der Gemeinde Wustermark als Maßgabe auferlegt, darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Im Februar 2024 wurde das Konzept durch die Gemeindevertretung verabschiedet und der Aufgabenträgerin des ÖPNV, dem Landkreis Havelland, zur Verfügung gestellt, um eine fundierte Zuarbeit zur derzeit ablaufenden kreislichen Nahverkehrsplanung mitzugeben. Aufbauend auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde, die örtliche Verkehrsanlagenplanung im Vorhaben -Karls-, die erfolgten Abstimmungen mit wesentlichen Stakeholdern und Funktionsträgern definiert die vorliegende Rahmenkonzeption den Weg zu einer deutlichen Stärkung des ÖPNV sowie der Erreichung des geforderten 20%-Anteils am Gesamtbesucheraufkommen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Verpflichtungen zur Anbindung an den ÖPNV.

Vergleicht man den Status Quo mit den angedachten Maßnahmen, so ist festzuhalten, dass die aktuelle Situation für die ÖPNV-Nutzer deutlich unattraktiver ist. Der Standort verfügt bislang lediglich über einen nicht normgerecht ausgebauten Haltepunkt direkt an der Haupterschließungsachse. Die Fahrgastunterstände erscheinen für die Frequentierung nicht im Ansatz ausreichend dimensioniert; ein angemessener Wetterschutz ist nicht gegeben. Die Frequenz der Verbindung zum Bahnhof ist mit einer stündlichen Verbindung auch nicht ansatzweise zufriedenstellen. Ein nicht unerheblicher Nutzerkreis nimmt darüber hinaus einen nennenswerten Fußweg auf der nördlichen Seite der Bundesstraße B5 auf sich, um dort weitere Verbindung nutzen zu können. Dennoch ist festzuhalten, dass bereits heute die gesetzte Zielmarke des Raumordnungsverfahrens für einen mindestens 20%-Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen erfüllt ist (Erhebungen der Karls Markt OHG). Die geplanten Maßnahmen wie die Errichtung des zentralen Busbahnhofs mit attraktiven Aufenthalts-umfeld, den erhöhten Beförderungskapazitäten und der Optimierung des Umstiegs am Bahnhof Elstal begründet die Annahme, dass auch bei deutlich gesteigerten Verkehrsaufkommen der eingeforderte Anteil von 20 % gewährleistet werden kann.

Die Gewerbeflächenentwicklungskonzepte der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland von 2020 und 2021 berühren die vorliegende Planung nicht, da hier nur größere Industrie- und Gewerbebetriebsflächen in Bezug auf Bahnanlagen betrachtet werden.

Bereits seit 2014 steuert die Gemeinde Wustermark ihr klimapolitisches Engagement über ein Klimaschutzkonzept. Aufgrund der Verschärfung des Klimawandels und des gesamtgesellschaftlich deutlich gestiegenen Bewusstseins über die Notwendigkeit konsequenten Handelns zur Einhaltung der globalen Klimaziele hat die Gemeinde in Kooperation mit dem Büro Seecon Ingenieure GmbH eine Fortschreibung erarbeitet, die am 13. Juli 2023 einstimmig durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde. Das Klimaschutzkonzept stellt für die nächsten Jahre den kommunalen Handlungsleitfaden beim Klimaschutz dar. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und CO₂-Bilanzierung wurde darin ein Maßnahmenkatalog abgeleitet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Entwicklungsstrategien in Bezug auf Energieerzeugung und Stadtentwicklung aus dem Klimaschutzkonzept in folgenden Punkten in die Planung übertragen: Energieerzeugung, Schwerpunkt Mobilität (ÖPNV und Radwegenetz). -Karls-Wärmekonzept setzt auf Energie aus PV-Anlagen in Verbindung mit Energiespeichern. Fossile Brennstoffe sollen nicht verwendet werden. Im Wasserpark soll überschüssige Energie in Heißwassertanks gespeichert werden, um auch für mehrere Tage ohne Sonne autark zu bleiben. In den Hotels und Ferienhäusern soll ein effizientes Infrarotsystem (wie bereits in Nutzung an anderen Karls-Standorten) i.V.m. PV-Anlagen verwendet werden. Schon jetzt produziert -Karls- mittels PV-Anlagen am Standort Elstal mehr Strom, als es selbst verbraucht.

Die Gemeinde Wustermark verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Melderegister der Gemeinde um 17 % angewachsen. Um auf die damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wurde eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) erstellt. Für die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf, was sich hauptsächlich auf die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Strukturen des Erlebnis-Dorfes fokussiert, wird in der WUS aus April 2020 ein Potenzial von 100 neuen Wohneinheiten gesehen.

Benachbarte Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. E 36 -Olympisches Dorf- sowie der Bebauungsplan Nr. E 20 -Informations- und Bildungszentrum Döbritzer Heide-, 1. Änderung. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. E 14 -Zur Döberitzer Heide-, der Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A -An der Straße Zur Döberitzer Heide- und der Bebauungsplan Nr. E 2 -Gewerbegebiet Süd-. Im Geltungsbereich der drei letztgenannten Bebauungspläne treten daher alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden teilweise direkt an den planfestgestellten Bereich des vierspurigen Ausbaus der Bundesstraße B5 an. Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich des Anbauverbots und Anbaubeschränkungszone sollen durch die Planung nur dort berührt werden, wo vorhandener Gebäudebestand innerhalb dieser Zonen planungsrechtlich gesichert wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswasserersatzung vom 25.12.2009). Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen. Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst nach dem Nachweis besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.

Im Gemeindegebiet Wustermark gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.03.2019. Die Anlage 1 zur Satzung enthält Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Aufgrund der Außergewöhnlichkeit dieses Projektes bzw. Vorhabens (infolge der sehr verschiedenen Nutzungen, die in Gänze nicht von der Stellplatzsatzung geregelt werden) kann die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Ansatz gebracht werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Eine Beseitigung, Beschädigung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde Wustermark.

Die an die Bundesstraße B5 angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der Lärmimmission gemäß gutachterlicher Einschätzungen im kritischen Bereich. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Lärm zu prüfen, der von der Bundesstraße B5 auf das Plangebiet einwirkt, insbesondere hinsichtlich seiner Verträglichkeit auf das Gebiet des Mitarbeiterwohnens und auf die Beherbergungsbetriebe. Außerdem soll die schalltechnische Untersuchung den Lärm, der durch den Betrieb des Erlebnis-Dorfes auf die oben genannten inneren Nutzungen und auf die Umgebung einwirkt, bewerten.

Anfang des Jahres 2024 wurden folgende im Plangebiet liegende Objekte nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen: Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe Gemarkung Elstal 16, Flurstück 71, 14641 Elstal, Gemeinde Wustermark, Landkreis Havelland (Schutzumfang: Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle. Zum Schutzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden). Als wesentliche Gründe der Eintragung wurde in der zugrundeliegenden Beurteilung des BLDAM angegeben, dass die zentrale Gebäudegruppe der Löwenkaserne Elstal geschichtliche, baukünstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung besitze. Die Aufnahme in die Denkmalliste und die sich aus § 7 Abs.2 BbgDSchG ergebende Erhaltungspflicht steht im Widerspruch zu der sich aus dem zwischen Herrn Dahl und dem Land Brandenburg im Jahre 2016 geschlossenen Kaufvertrag über das mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Grundstück ergebenden Verpflichtung zur Beseitigung aller auf dem Grundstück befindlicher Gebäude. Die Aufnahme eines Objektes in die Denkmalliste bedeutet andererseits nicht, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz oder die Beseitigung von Denkmälern grundsätzlich ausgeschlossen sind. Diese unterliegen aber einer Erlaubnispflicht und sind mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Veränderungsanträge unter Abwägung berechtigter Interessen der Verfügungsberechtigten sowie dem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit im denkmalschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gab es Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie dem BLDAM zum Umfang des Denkmalschutzes. Innerhalb der formellen Behördenbeteiligung wurde mit Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 08.07.2024 zunächst festgestellt, dass eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand für den Vorhabenträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihrer Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt wurde. Daher wurden zunächst erhobene Bedenken gegen eine Beseitigung des Gebäudeflügels im südlichen Anschluss an den Löwenturm vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde zurückgestellt. In der Stellungnahme wird überdies honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weiter wurde mitgeteilt, dass nähere Abstimmungen in nachgeordneten Verfahren erfolgen sollen.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern sollte jedoch zu rechnen sein.

4 | Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 29.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag gefasst. Der Geltungsbereich bestehend aus den Flurstücken 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 52, 53, 62, 78, 79, 55, 238, 239, 269, 77, 71 der Flur 16, Flurstück 18 der Flur 18 und Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemarkung Elstal umfasst die gesamte Vorhabenfläche mit einer Größe von ca. 79 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2021 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 4/2021 bekannt gemacht.

Für den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 29.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 03/2023 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Wustermark statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Vorentwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 4 Stellungnahmen eingereicht.

Für den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 30.03.2023 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- einschließlich Begründung unter Fristsetzung bis einschließlich 05.05.2023 gebeten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

Für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde in der Zeit vom 12.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 29.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 02/2024 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Wustermark statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Entwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen eingereicht.

Für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 23.05.2024 und 24.05.2024 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- einschließlich Begründung unter Fristsetzung bis einschließlich 16.07.2024 gebeten. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 42 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

Die Gemeindevertretung beschloss am 05.11.2024, den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- in der Fassung vom 2. Oktober 2024 abzuschließen (Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 5 vom 29.11.2024. Der Durchführungsvertrag wurde am **XX.XX.2024** mit der Unterschrift der Parteien abgeschlossen.

Der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde durch die Gemeindevertretung am 17.12.2024 gefasst. Im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 1 vom 17.01.2025 wurde der Satzungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- somit ab der Bekanntmachung in Kraft.

5| Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Basierend auf der positiven Entwicklung des Karls Erlebnis-Dorfes am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten der Vorhabenträgerin eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich des bestehenden Freizeitparks gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den weiteren angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential für die Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts. Das Plangebiet wird hauptsächlich als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Des Weiteren werden u.a. Verkehrsflächen, Waldflächen sowie Grünflächen in Form von Maßnahmenflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), ausgewiesen. Darüber hinaus sollen die großen zum Teil altlastenbelasteten Brachflächen und auch einzelne Gebäude im Bestand der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne einer neuen Nutzung zugeführt werden. Insgesamt beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts, geprägt von Flexibilität, Naturnähe und Nachhaltigkeit.

Diese Weiterentwicklung des Karls Erlebnis-Dorfes hat infolge erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

5|1 Grünordnungsplan – Entwicklung konkretisierter Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet

Bei der Erstellung eines Grünordnungskonzeptes für das Plangebiet war zu berücksichtigen, dass es sich bei der Fläche um einen über 80 Jahre lang militärisch genutzten Standort handelt, auf dem bereits großflächige und langjährige Eingriffe durch die Nutzung stattfanden. Die Beseitigung der militärischen Hinterlassenschaften, insbesondere die Bergung und Beräumung von Munition, aber auch von Altlasten und baufälligen Gebäuden lassen einen Erhalt weiter Teile des Vegetationsbestandes nicht zu. Ausnahme hierzu bilden der Eichenwald im Osten des Plangebietes sowie die Gehölz- und Offenlandflächen südlich und östlich des im östlichen Plangebiet verlaufenden Radweges. Erhalten werden kann auch ein Teil des Waldes im westlichen Teil des Plangebietes.

Berücksichtigung muss auch die angestrebte Nutzung der Fläche finden. Angestrebt wird eine Nachnutzung der Konversionsfläche als Erlebnis- und Erholungsgebiet, wie sie bereits im Flächennutzungsplan und im Teillandschaftsplan 2 ausgewiesen wird. Diese angestrebte Nutzung lässt eine nur auf naturschutzfachliche Ziele ausgerichtete Entwicklung nicht zu. Anderenfalls unterläge die angestrebte Nutzung zu starken Beschränkungen.

Dennoch ist es das Ziel, die für den Planungsraum typischen Vegetationsformen, wie Trockenrasen, Besenginsterheiden, Gehölzflächen, markante Einzelbäume in direkter Nachbarschaft zu Gebäuden sowie im Kontrast hierzu offene Gras- und Staudenfluren bei der Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes einzubeziehen bzw. neu zu begründen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte lassen sich aus den in der übergeordneten Landschaftsplanung benannten naturschutzfachlichen Zielen konkrete Maßnahmen ableiten, die es ermöglichen sollen, die Erholungs- und Freizeitnutzung in Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bringen. Eine zeichnerische Darstellung kann dem Anhang entnommen werden.

5|1|1 Grüner Übergang zur Döberitzer Heide

Der Übergang des Plangebietes in die Döberitzer Heide soll nicht abrupt erfolgen. Mit der Pflanzung von baumüberschirmten, standortgerechten Hecken und Feldgehölzen entlang der südlichen Grenze kann eine visuelle Beschirmung der Bebauung im Plangebiet erreicht werden. Mit der Verwendung heimischer Gehölze kann dem Vordringen der Robinie entgegengewirkt werden und damit auch der Eutrophierung der typischerweise nährstoffarmen Standorte. Sie sind Lebensraum und Wanderstruktur für Tiere, wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft sowie auf den Bodenschutz und die Bodenentwicklung aus.

5|1|2 Gestufte Nutzungsintensitäten

Mit der Konzentration der intensiven Nutzung auf die zentralen Bereiche des Plangebietes und einer Reduzierung hin zur Döberitzer Heide sollen die Wirkungen, die sich aus der Nutzung des Geländes als Freizeitpark ergeben, für die Bereiche im angrenzenden LSG vermindert werden. Hierdurch kann der Abstand zu den wertvollen und beruhigten Bereichen südlich des Plangebietes erhöht werden, was sowohl den dort vorkommenden Tieren, aber auch den Erholungssuchenden der Döberitzer Heide zugutekommt. Die Extensivierung der Nutzung nach Süden hin beinhaltet nicht nur die Besucherzahl, sondern auch die Intensität der Bebauung bzw. die Erhöhung der Durchgrünung der Flächen. Hierdurch kann eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

5|1|3 Etablierung von Trockenrasen- und Heidegesellschaften

Im Plangebiet sollen typische, bereits bestehende Vegetationsformen und -strukturen aufgegriffen und etabliert werden. Diese sind Trockenrasengesellschaften sowie Besenginsterheiden. Die Umsetzung soll vorrangig im Süden und Osten des Plangebietes und somit in extensiver genutzten Flächenbereichen stattfinden. Um eine Beeinträchtigung dieser Vegetationsformen durch Besucher zu vermindern, wurde das Konzept „Stege statt Wege“ aufgestellt.

Für eine langfristige Erhaltung der Trockenrasen und Heiden ist eine Offenhaltung zur Verhinderung vor Verbuschung und aufkommenden Bewuchs vonnöten. Eine Offenhaltung kann durch die Beweidung mit Schafen stattfinden. Thematisch würde eine Schafbeweidung zu den Schäferwagen-Unterkünften passen und wäre gleichzeitig eine zusätzliche, naturnahe Attraktion für die BesucherInnen des Erlebnis-Dorfes. Innerhalb der genannten Vegetationsgesellschaften bieten Offensandstellen und Totholzhaufen zusätzliche Strukturen für Insekten, Reptilien und Vögel.

5|1|4 „Stege statt Wege“

Anstelle von ebenerdigen Wegen sollen Holzstege als Wegeverbindung zwischen den Bungalows/Ferienhäusern im Osten des Plangebietes errichtet werden. Durch das Laufen auf den Stegen werden Trittbelastungen durch die BesucherInnen auf den wertvollen Vegetationsflächen vermieden. Empfindliche Heide- und Trockenrasengesellschaften können sich somit ungestört etablieren. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad vermindert, was zu einer besseren Durchlüftung des Bodens und einer unbeeinträchtigten Versickerungsrate von Niederschlagswasser führt.

5|1|5 Einzelbaumpflanzungen in den bebauten Bereichen

In den bebauten Bereichen des Plangebietes sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Das ehemalige Kasernengelände im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne war vor dem baulichen Eingriff mit zahlreichen Bäumen bestanden. Diese Vegetationsformen und -strukturen sollen wieder aufgegriffen werden. Die Pflanzungen dienen der Einbindung und Auflockerung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch Beschattung. Zudem sind sie Lebensraum zahlreicher Tiere.

5|1|6 Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen

Entlang der Straßen im Plangebiet sollen Baumreihen gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sind Einzelbäume anzupflanzen. Hierfür sind bevorzugt heimische Gehölze und Obstbäume zu pflanzen. Baumreihen sind prägende Landschaftselemente, erhöhen die Strukturvielfalt des Plangebietes und bieten wertvolle Biotopstrukturen für Tiere. Brutvögel finden Nistmöglichkeiten in den Bäumen; Greifvögeln dienen die Bäume als erhöhter Sitzplatz, um besser jagen zu können. Durch ihre schattenspendende Eigenschaft und die Verdunstung über die Blätter, tragen sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Weiterhin werden durch die Bepflanzungen die großflächig versiegelten Bereiche optisch besser eingebunden, was zu einer erhöhten Integration in das Landschaftsbild führt.

5|1|7 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der großen Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen durch die Anpflanzung von Rankpflanzen begrünt werden. Pflanzen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, da durch die Verdunstung über die Blattoberflächen eine kleinräumige Abkühlung der Umgebung stattfindet. Weiterhin führt die Begrünung durch ihren natürlichen Charakter zu einer besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und die Gebäude werden weniger als Fremdobjekt wahrgenommen. Die Pflanzen bieten zusätzlich noch Lebensräume für Insekten und Vögel, welche in den Pflanzen Schutz und Nistmöglichkeiten finden.

5|1|8 Gärtnerische Gestaltung der intensiv genutzten Flächen

Die touristisch besonders intensiv genutzten Flächen in den sonstigen Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 lassen die Etablierung sehr hochwertiger Biotoptypen nicht zu. Dennoch können auch diese Bereiche einen Beitrag zur landschaftsgerechten Gestaltung leisten. Die gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen soll sich an heimischen Vegetationsformen, wie blütenreiche Staudensäume, extensive Grasflächen und Gehölzgruppen orientieren.

Gepflanzt werden sollen dabei heimische, in Brandenburg natürlicherweise vorkommende Gehölze. Gras- und Staudenfluren sind aus gebietsheimischen Saatgut herzustellen oder mit Pflanzen, die aus gebietsheimischem Saatgut gezogen wurden.

5|1|9 Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen

An den größeren Gebäuden im Plangebiet sollen Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen angebracht werden. Dabei sollen möglichst vielfältige Typen und Formen verwendet werden, so dass Nischen-, Gebäude- und Höhlenbrüter der Vögel angesprochen werden, als auch für Fledermäuse ein Angebot an Winter-, Sommer- und Ganzjahresquartieren geschaffen wird. Im Übergang zur freien Landschaft nach Süden können freistehende Artenschutzhäuser für Vögel und/oder Fledermäuse aufgestellt werden. Das Einbringen zusätzlicher Nisthilfen und Quartiere dient der Aufwertung des Plangebietes als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse und somit der Erfüllung des Natur- und Artenschutzes.

5|1|10 Erhalt des Eichenwaldes

Der nach § 30 BNatSchG geschützte Eichenwald im Osten des Plangebietes ist zu erhalten. Er ist FFH-Lebensraumtyp und ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und bietet einen Ruhepol im Gegensatz zum stark bebauten und besuchten Teil des Erlebnis-Dorfs. Im Norden des Eichenwaldes befindet sich das Fledermaushotel, welches zahlreichen Fledermäusen als Quartier dient. Durch die Errichtung von Gebäuden und Straßenbeleuchtungen nimmt die Lichtverschmutzung im Plangebiet zu, wodurch die Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Der Eichenwald ist ein wichtiger Dunkelkorridor, in dem sich die Tiere ungestört aufhalten und jagen können.

5|1|11 Keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet

Gemäß den Verordnungen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist es laut § 4 unter anderem verboten:

„[...]

1. bauliche Anlagen die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;

[...]“

Alle Teilflächen des Plangebietes, welche sich im LSG befinden, sind von Bebauungen auszuschließen. Das betrifft, neben dem Eichenwald im Osten, die Grünflächen im Süden des Plangebietes. Durch Einhaltung dieser Vorgabe werden die Bestimmungen des LSG erfüllt. Ausgenommen ist nur die Neuordnung der Straße „Zur Döberitzer Heide“ als Verbindung zu der südlich des Plangebietes gelegenen Naturlandschaft Döberitzer Heide.

5|1|12 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies beinhaltet insbesondere auch das Wasser, dass auf versiegelten Flächen oder Gebäuden aufkommt. Durch geeignete bauliche Vorrichtungen ist es entweder einer direkten Versickerung über unversiegelte, vegetationsbestandene Flächen zuzuführen oder es ist zu fassen und einem zu errichtenden Versickerungsbecken zuzuleiten. Ziel ist es, die Grundwasserneubildung im Gebiet zu erhalten.

5|1|13 Informationstafeln zur „Heimischen Flora und Fauna“

Im gesamten Plangebiet sollen Informationstafeln und Hinweisschilder zu den vorkommenden Pflanzen- und Tierarten angebracht werden. Die Informationen tragen zur Sensibilisierung der BesucherInnen von -Karls- bei. Interaktive Elemente, wie Drehtafeln oder Quiztafeln laden zum Mitmachen ein und erhöhen das Interesse an Pflanzen und Tieren. Durch die Informationstafeln wird ein umweltbildnerisches Element in das erlebnisorientierte Gebiet integriert, welches dem naturschutzfachlichen Ziel der Information der Bevölkerung über die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen- und Tierarten dient.

5|1|14 ÖPNV

Das Areal von -Karls- ist an den ÖPNV anzubinden und die Nutzung durch mehrere Haltestellen innerhalb des Plangebietes niederschwellig zu gestalten. Durch ein attraktives Angebot öffentlicher Verkehrsmittel soll der Umfang des Individualverkehrs verringert werden. Hierdurch lassen sich Emissionen von Schadstoffen und Lärm durch den Kfz-Verkehr vermindern. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie das Schutzgut Mensch profitieren hiervon.

5|2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Umweltbericht mit Bezug auf die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Vegetation / Tierwelt, Kultur- und sonstige Sachgüter gibt Auskunft zu den Auswirkungen durch die Planung.

Grundsätzlich gilt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermeidbar sind, müssen durch Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Wie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind sie nach § 1a BauGB Abs. 3 in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5|2|1 Grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- A) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind in den begleitenden Mulden/Grünstreifen 260 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Die Baumreihen dürfen durch Zufahrten und zur Sicherstellung der Einsehbarkeit in Kreuzungs- und Ein-/Ausfahrtbereichen unterbrochen werden.

- B) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind die begleitenden Mulden/Grünstreifen auf 3.400 m² mit einer blütenreichen Staudenflur anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.
- C) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- D) Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.
- E) Die Befestigungen auf den Platz-, Promenaden und Erlebnisflächen sind in der Gesamtheit des Geltungsbereiches zu 25 % aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen. Der Anteil versickerungsfähigen Betonpflasters kann in den einzelnen Sondergebieten unterschiedlich hoch sein.
- F) In den Sondergebieten SO 8 und SO 11 sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen. Die Lauffläche ist in der Höhe so zu gestalten, dass ein Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht wird.
- G) Der Wald in der Waldfläche A ist dauerhaft zu erhalten.
- H) Die auf der privaten Grünfläche B vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.
- I) Das Gebäude in der privaten Grünfläche C ist als Ganzjahreslebensstätte heimischer Fledermausarten dauerhaft zu erhalten.
- J) Der Eichenwald in der Waldfläche D ist dauerhaft als geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp zu erhalten.
- K) Die ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage auf der privaten Grünfläche E ist zu entsiegeln. Auf der entsiegelten Fläche ist auf 2.116 m² ein Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.
- L) Auf der privaten Grünfläche F ist nördlich des vorhandenen Radweges auf 27.750 m² ein artenreiches Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Radweges sind dauerhaft zu erhalten.
- M) Auf der privaten Grünfläche G sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln und auf 7.650 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 1.800 m² Fläche ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze in der Feldgehölzhecke untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- N) Auf der privaten Grünfläche I sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln. Die entsiegelten und alle nördlich davon gelegenen Flächen sind auf insgesamt 750 m² mit einer flächigen Laubgehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Trockenrasen und Besenginsterheiden südlich der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

- O) Der auf der privaten Grünfläche J vorhandene natürliche Baumbestand sowie die Staudenfluren entlang der B5 sind dauerhaft zu erhalten. Auf nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Übergang zum Eichenwald ist auf 600 m² ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 2,0 m betragen. Auf den übrigen Flächen sind auf insgesamt 1.080 m² artenreiche Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- P) Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- ist als extensives Grasland zu pflegen. Hierzu ist eine Beweidung mit Schafen und Ziegen oder eine einmalige Mahd im Jahr, nicht vor dem 15.07., zulässig. Das Versickerungsbecken darf bis zu dreimal im Jahr gemäht werden. Die Mahd ist so vorzunehmen, dass eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm, innerhalb des Versickerungsbeckens von 6 cm verbleibt. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.
- Q) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 1, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11 und SO 12 sind standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzliste 2 sowie auf der Fläche Ga 6 der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Sondergebietsfläche 11 dürfen die Bäume nicht im Bereich der anzulegenden Trockenrasen und Besenginsterheiden stehen.
Folgende Mindestbaumanzahl gilt:
- SO 1 – 50 Bäume
 - SO 5 – 32 Bäume
 - SO 8 – 44 Bäume
 - SO 9 – 22 Bäume
 - SO 10 – 33 Bäume
 - SO 11 – 86 Bäume
 - SO 12 – 27 Bäume
 - Ga 6 – 73 Bäume
- R) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 sowie der Fläche Ga 6 ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen.
Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:
- SO 1 – 5.700 m²
 - SO 2 – 675 m²
 - SO 5 – 11.000 m²
 - SO 8 – 11.500 m²
 - SO 9 – 4.800 m²
 - SO 10 – 13.250 m²
 - SO 11 – 20.400 m²
 - SO 12 – 6.000 m²
 - SO 13 – 4.400 m²
 - Ga 6 – 2.400 m²

- S) Innerhalb der Fläche H im Sondergebiet SO 3 ist auf 1.500 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 700 m² ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Stützen einschließlich ihrer Fundamente für eine Achterbahn sind zulässig.
- T) Die nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 sind mit extensivem Grasland, blütenreichen Staudenfluren oder standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Für das extensive Grasland ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Für die blütenreichen Staudenfluren ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Für die Laubgehölze gelten die Pflanzlisten 1 und 4. Aus gestalterischen Gründen sind auch andere standortgerechte, klimatolerante Gehölzarten zulässig. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:
- SO 3 – 36.700 m²
 - SO 4 – 12.000 m²
 - SO 6 – 2.200 m²
 - SO 7 – 4.200 m²
- U) Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 7 sind auf 3.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- V) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 8 sind auf insgesamt 7.100 m² Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Der Trockenrasenbestand kann sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen.
- W) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 9 ist auf 1.000 m² entlang des Fahrradweges ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- X) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 11 sind auf insgesamt 9.000 m² Trockenrasen und auf 4.200 m² Besenginsterheiden im Sinne § 1 Punkt 3.2 bzw. 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Trockenrasen- und Besenginsterbestände können sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen. Die Bestände dürfen von Stegen überbaut werden.

- Y) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 12 ist auf 1.500 m² entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsgrenze ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- Z) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 13 sind auf insgesamt 1.500 m² Laubgebüsche oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Gesamtfläche kann sich aus mehreren, mindestens 250 m² großen Teilflächen zusammensetzen. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- AA) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 13 sind auf insgesamt 1.000 m² blütenreichen Staudenfluren anzusäen und dauerhaft zu sichern. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.
- BB) Das Parkhaus auf der Fläche Ga 6 ist auf 6.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu umpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
- CC) Fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu mindestens 25 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- DD) An den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude in den SO 1, SO 3, SO 9, SO 12 und SO 13 in den Übergangsbereichen zu offeneren Lebensraumstrukturen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.
Es sind Nisthilfen folgender Typen und Stückzahlen zu verwenden:
- 20 Stück R-32 (Nistkasten mit 32 mm Rundloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
 - 7 Stück STH (Nistkasten mit 48 mm Einflugloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
 - 53 Stück NBH (Nistkasten mit Ovalen Fluglöchern 30x50mm für Nischenbrüter, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
 - 2 Stück TFK (Turmfalken-Nistkasten, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
 - 4 Stück BLH (Nistkasten für Baumläufer, Blaumeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Haubenmeise; Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
 - 2 Stück RSN (Rauchschwalbennest, Material: Atmungsaktiver Holzbeton, wasserfest verleimte Plattenwerkstoffe).
- Die konkreten Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.
- EE) Die Bunkeranlage Elstal Süd (SPE-Fläche K) innerhalb der privaten Grünfläche F am südlichen Rand des Plangebietes ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten. Das Winterquartier ist dauerhaft zu erhalten.
- FF) An neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet sind 80 Fledermausquartierstrukturen anzubringen. Ort und Lage der Quartiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu bestimmen. Verwendet werden sollen Fassaden-Ganzjahresquartiere sowie Fledermaus-sommerquartiere/Zweikammer-Fledermaustafeln.

- GG) Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Mit der Pflanzung der Bäume ist zusammen mit der grünordnerischen Festsetzung A) (Textliche Festsetzung 29) entlang der Planstraße B eine Allee neu zu begründen. Die Allee darf durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Anzahl der gepflanzten Bäume ist der Baumanzahl nach der grünordnerischen Festsetzung A) anzurechnen.

Die Ausweisung der nachfolgenden Pflanzqualitäten bezieht sich auf den Lorberg-Baumschulkatalog, 86. Auflage. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm, Kiefern als Solitär 4xv mDb 175-200 cm

Pinus sylvestris – Waldkiefer

Acer campestre – Feldahorn

Acer platanoides – Spitzahorn

Betula pendula – Sandbirke

Carpinus betulus – Hainbuche

Fagus sylvatica – Rotbuche

Populus tremula – Zitterpappel

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus robur – Stieleiche

Sorbus aria – Mehlbeere

Tilia cordata – Winterlinde

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Ulmus minor – Feldulme

Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Pflanzliste 2

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm, Kiefern als Solitär, 6xv mDb StU 30-35 cm

Pinus sylvestris – Waldkiefer

Acer campestre – Feldahorn

Acer platanoides – Spitzahorn

Betula pendula – Sandbirke

Carpinus betulus – Hainbuche

Fagus sylvatica – Rotbuche

Populus tremula – Zitterpappel

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus robur – Stieleiche

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus torminalis – Elsbeere

Tilia cordata – Winterlinde

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Ulmus minor – Feldulme

Pflanzliste 3

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Populus tremula – Zitterpappel
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Juniperus communis – Wacholder
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose

Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 5

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm

Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula – Sandbirke
Sorbus aria – Mehlbeere

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum

5|2|2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Eingriffsregelung

Die im Folgenden landschaftsplanerisch abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind als Festsetzungen adäquat zu Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- VM1** Nicht zu überbauende Flächen sind während angrenzender Bautätigkeiten deutlich zu kennzeichnen und mittels geeigneter Vorrichtungen vor Schädigungen durch Befahren mit Fahrzeugen oder dem Lagern von Material und Maschinen zu schützen.
- VM2** Zur Kontrolle der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen und zur zeitnahen Festlegung geeigneter Maßnahmen bei unvorhergesehenen Konflikten ist eine ökologische Baubegleitung (öBb) zu binden. Sollten artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar werden, sind die konfliktverursachenden Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zwischen der öBb und der Unteren Naturschutzbehörde zu unterbrechen.
- VM3** Gesetzlich geschützte Biotop in den privaten Grünflächen F, G, I und J sowie im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind dauerhaft zu erhalten. Sonstige, nicht geschützte Biotop der Gehölze sowie der Gras- und Staudenfluren innerhalb der privaten Grünflächen B, F, I und J sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Diese gilt nicht für Robinienvorwald.
- VM4** Es sind die Bestimmungen der DIN 19639 (Ausgabe 09-2019) während der Bauausführung einzuhalten. Alle temporär genutzten Flächen sind nach Beendigung der Inanspruchnahme zu rekultivieren. Das Betanken/Befüllen von Baumaschinen und -fahrzeugen mit Treibstoffen sowie Schmier- und Betriebsmitteln während der baulichen Umsetzung der Planziele ist nur auf bereits versiegelten Flächen zulässig. Gleiches gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Auffangwannen unter den Fahrzeugen aufzustellen. Für den Havariefall sind geeignete Bindemittel vorrätig zu halten.

- VM5** Bei allen Bautätigkeiten sind die nach Stand der Technik gesicherten Verfahren, Einrichtungen, Anlagen und Betriebsweisen anzuwenden, um nachteilige Emissionen, wie Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe und Staub zu minimieren.
- VM6** Sollten im Rahmen von Bodenarbeiten Bodendenkmale oder Objekte, die auf ein solches hinweisen, angetroffen werden, ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu informieren. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
- VM7** Um Vögel vor dem Anflug gegen große Glasflächen zu schützen, sind geeignete architektonische Mittel gemäß der vom Umweltministerium Brandenburg empfohlenen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012 zu ergreifen.

Artenschutz

Die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes führt zu den nachfolgend im AFB (Matthes & Grewe, 2024) ausgewiesenen Maßnahmen. Sie sind gleichermaßen zwingend umzusetzen:

- VA1** **Erhalt von Vegetationsbeständen:** Insbesondere Altbäume sollten erhalten und in das bestehende Konzept integriert werden, da deren ökologische Funktionswiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt. Artenschutzrechtlich erforderlich ist der Erhalt des Eichenwaldes im Osten des Plangebietes, welcher als Dunkelkorridor dem Fledermaus- und Brutvogelschutz dient.
- VA2** **Bauzeitenregelung und Kontrolle bei Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Beräumungsarbeiten:** Zur Vermeidung der Tötung von gehölzbrütenden Vogelarten sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gehölze sind entsprechend im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.2. zu beseitigen. Bei erforderlichen Baumfällungen vor Ablauf der Brutzeit, sind diese nur nach vorheriger Untersuchung durch einen Fachgutachter möglich. Es sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- VA3** **Bauzeitenregelung und Objektkontrolle bei Abriss von Gebäuden:** Die Bauzeitenregelung ist auch auf den Gebäudeabriss anzuwenden. Es ist sicher zu stellen, dass zum Zeitpunkt des Abrisses keine höhlen- bzw. nischenbrütenden Vogelarten am Gebäude nisten. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind erneute Begehungen, unabhängig von der Jahreszeit, erforderlich.
- VA4** **Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Besatz:** Höhlenbäume mit Quartierpotential sind vor Fällung auf Besatz von Vögeln zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen müssen verschlossen werden. Bäume mit besetzten Höhlen oder Nestern müssen bis zur Beendigung der Brut (Flugfähigkeit der Jungvögel) erhalten bleiben. Im Falle des Verschlusses von Höhlen nach Feststellung ihres Nichtbesatzes sind zeitnah entsprechende Nistkästen in den Randbereichen der Vorhabenfläche als Ersatz zu installieren.

- VB1 Reptilienschutzzaun:** Um zu verhindern, dass Eidechsen während der Bauarbeiten in die Baufläche einwandern, muss vor den Fang- u. Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun am Rand des geplanten Baufeldes aufgebaut werden. Dieser ist über die gesamte Bauzeit durchgängig funktionstüchtig zu halten. Der Zaun aus glattem, nicht überkletterbarem Material muss mindestens 50 cm hoch sein und ist im unteren Bereich in das Erdreich einzulassen bzw. mit Erde zu beschweren, um ein Durchschlüpfen von Reptilien/ Amphibien zu vermeiden. Zur Freihaltung von überwuchernder Vegetation ist beidseits ein 1 m breiter Streifen mittels Freischneider im Sommerhalbjahr zu mähen.
- VC1 Erhalt von Bestandsvegetation/Altbäumen:** Wenn möglich sollten insbesondere Altbäume in das Konzept integriert und erhalten werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen war der Erhalt der Eichenbestände im Osten der Liegenschaft erforderlich. Dieser dient als Dunkelkorridor, Jagdgebiet und als Quartiergebiet für baumbewohnende Fledermausarten.
- VC2 Erneute Kontrolle der Objekte vor Rückbau:** Es werden Gebäude und Bäume rechtzeitig vor Baubeginn bzw. vor der Beräumung und Abriss einer Kontrolle auf einen etwaigen Besatz (Sommer-, Zwischen- oder Winterquartier) durch Fledermäuse unterzogen. Die Kontrolle wird durch die ökologische Baubegleitung unter Anwendung gängiger geeigneter Methoden durchgeführt.
- VC3 Bauzeitenregelung:** Jegliche Baufeldfreimachung bzw. das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September zu erfolgen. Auch bei der Beseitigung von Gebäuden mit Quartieren sind genaue Anweisungen und bestimmte Zeiträume zur Beräumung einzuhalten: Der Abriss von obertägigen oder untertägigen Winterquartieren ist vom 1. Mai bis zum 1. Oktober durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden mit ganzjähriger Nutzung ist nach Ermittlung des am wenigsten störenden Zeitpunktes durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Natura 2000

Die nachfolgend von Biota (2024) ausgewiesenen Maßnahmen dienen der Vermeidung erheblich nachteiliger Wirkungen auf Lebensraumtypen und Vogelarten im südlich an das Plangbiet angrenzende FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ und dem gleichnamigen Vogelschutzgebiet (SPA).

- VP-V1** Zur Reduzierung bauzeitlicher Schadstoff-, Lärm- und optischer Emissionen sollen zu Baubeginn am südlichen Rand des Geltungsbereiches emissionsmindernde Maßnahmen initiiert werden. Gemäß der grünordnerischen Festsetzungen gehören hierzu Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen F, G und I. Diese sind mit Baubeginn durchzuführen. Zudem sind je nach Bauabschnitt Lärmschutzwände bzw. -wälle unmittelbar an den jeweiligen Baufeldern aufzustellen, um weitere Emissionen, besonders in Hinblick auf Abriss- oder Erdarbeiten, zu minimieren.

Nach Fertigstellung der Arbeiten können diese entfernt bzw. an anderer Stelle errichtet werden. Die Höhe der Lärmschutzwände sollte 3 m nicht unterschreiten. Die Errichtung sollte vor Baubeginn erfolgen, um die Emissionswirkungen so gering wie möglich zu halten. Die Barriere verringert die Emissionswirkungen für nahe liegende schadstoffempfindliche LRT. Zudem dient sie als Schutz vor optischen und akustischen Störungen für ansässige geschützte Brutvogelarten und deren Habitate. Dazu zählen Brachpieper, Heidelerche, Wiedehopf, Neuntöter, Raubwürger oder Ziegenmelker. Einer Wirkungserheblichkeit gegenüber den LRT (Anhang I FFH-RL) oder SPA-Arten (Anhang I VS-RL) wird somit vorgebeugt.

VP-V2 Zum Schutz der Offenland-LRT sowie der charakteristischen Brutvogelarten innerhalb der LRT ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches, nahe des Radweges in Richtung Süden, eine Beschilderung anzubringen, die auf das ordnungsgemäße Verhalten in den Schutzgebieten hinweist. Dazu sind die Verbote der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ heranzuziehen. Da durch die Errichtung des Ferienresorts mit einer Zunahme der Frequentierung der Schutzgebiete zu rechnen ist, kann die Beschilderung im Rahmen der Besucherlenkung Eutrophierung, Verunreinigung sowie Lärm entgegenwirken. Einer möglichen betriebsbedingten Erheblichkeit auf die LRT 4030 und 6120 sowie der charakteristischen Brutvogelarten kann damit entgegengewirkt werden.

5|2|3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Boden – Maßnahmen A1 und A2

Nach den Ausführungen in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich auf Grundlage des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und der bereits erfolgten bzw. vorgesehenen Entsiegelungen eine Mehrversiegelung auf 72.292 m² (Konflikt B1, berechnet als Vollversiegelung). Über das Maß der bereits berücksichtigten Entsiegelungspotentiale stehen sowohl im Plangebiet als auch im gesamten Gemeindegebiet Wustermarks keine zusätzlichen entsiegelungsfähigen Flächen zur Verfügung.

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) kann der Ausgleich in Form von Gehölzpflanzungen (flächenhaft oder in Form mindestens dreireihiger und mindestens 5 m breiter Hecken) vorgenommen werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen sind im Plangebiet auf 44.980 m² flächige Feldgehölze, Laubgebüsche, Hecken und ein Waldmantel (Maßnahme A1) sowie auf 13.350 m² Besenginsterheide (Maßnahme A3) anzupflanzen. Mit der Herstellung dieser Gehölzflächen lässt sich eine Vollversiegelung auf 29.165 m² ausgleichen (Kompensationsverhältnis 1:2). Es verbleibt damit eine auszugleichende Bodenversiegelung auf 43.127 m².

Neben flächigen Gehölzpflanzungen gelten in der naturschutzfachlichen Praxis Baumpflanzungen als anerkannter Ausgleich für Bodenversiegelungen. Der Kompensationsansatz beträgt dabei 1 Baum je 50 m² Vollversiegelung. Grünordnerisch wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Pflanzung von 900 Bäumen festgesetzt (Maßnahme A2). Damit wird eine Kompensation von 45.000 m² Bodenversiegelung erreicht.

Mit den flächigen Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet wird eine Kompensation von 75.100 m² Bodenvollversiegelung erreicht. Der Konflikt B1 kann damit vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Vegetation – Maßnahmen A1 bis A7

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die mit dem Vorhaben verbundenen Vegetationsbeeinträchtigungen erfolgte anhand der HVE sowie unter Berücksichtigung der konkreten Ausprägung und des Zustandes der betroffenen Biotope. Insbesondere wurde das Alter sowie der Anteil heimischer bzw. nichtheimischer Arten berücksichtigt. Berücksichtigung fand ebenso der gesetzliche Schutz (z.B. Trockenrasen und Besenginsterheide).

Der Kompensationsfaktor für den ermittelten Eingriff in Feldgehölze berücksichtigt sowohl die Kompensation des betroffenen Vegetationsbestandes als auch den Umstand, dass es sich hierbei um Ausgleichspflanzungen für Eingriffe aus dem Bebauungsplan E 29 Teil A handelt, der an anderer Stelle neu hergestellt werden muss.

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfes für die bilanzierten Baumfällungen erfolgte ebenfalls auf Grundlage der HVE. Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, kompensationspflichtig. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum. Für die Alleebäume entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ wurde hiervon insofern abgewichen, als auch bei betroffenen Bäumen mit einem StU kleiner 60 cm jeweils ein zu pflanzender Baum als Kompensation ausgewiesen wurde. Damit wird der erhöhten Wertigkeit als Alleebaum Rechnung getragen.

Die detaillierte Ermittlung der Kompensationsbäume ist dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Im Ergebnis steht ein Bedarf an 1.330 zu pflanzenden Bäumen. In Anlehnung an das Handbuch LBP des Landesbetriebes Straßenwesen (LS, 2022) reduziert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen, bei der Verwendung höherwertiger Qualitäten. Größere Bäume sind schneller in der Lage, die verloren gegangenen ökologischen Funktionen zu ersetzen. Dies wird durch einen Abschlag honoriert. Bei einer Verwendung von Bäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm reduziert sich der Bedarf auf 70 % (931 Bäume). Bei einem StU 16-18 cm beträgt der Bedarf 50 % (665 Bäume) und bei einem StU von 18-20 cm 35 % (466 Bäume).

Folgende Maßnahmen beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 -Karls-:

- Maßnahme A1 – Gehölzpflanzungen,
- Maßnahme A2 – Einzelbaumpflanzungen,
- Maßnahme A3 – Schaffung Besenginsterheiden,
- Maßnahme A4 – Anlage Trockenrasen,
- Maßnahme A5 – Anlage blütenreicher Staudensäume,
- Maßnahme A6 – Anlage extensiven Landschaftsrasens,
- Maßnahme A7 – Gärtnerische Gestaltung mit landschaftstypischen Florenelementen.

Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A7 kann ein sehr großer Anteil des Kompensationsbedarfes für die betroffenen Vegetationsbestände innerhalb des Plangebiet erbracht werden. Die Eingriffe in die Ruderalfluren, Feldgehölze sowie Vorwälder und Waldbiotope außerhalb von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes können nicht oder nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können. Es verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 3.639 m² Ruderalflur und 59.252 m² Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung außerhalb des Plangebietes für eine Vollkompensation erbracht werden müssten.

Eine solche Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiet ist in der Regel nur mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB soll eine solche Umnutzung nur im notwendigen Maß stattfinden. Ähnlich fordert § 15 Abs. 3 BNatSchG die Rücksichtnahme agrarstruktureller Belange bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Das BNatSchG fordert daher an gleicher Stelle die Prüfung, ob der Ausgleich nicht auch mit der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes möglich ist.

Die Beseitigung der Altlasten im Plangebiet stellt eine solche dauerhafte Aufwertung dar.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. So sind zusätzliche Inanspruchnahmen von Flächen durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Wiedernutzbarmachung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der ehemals militärisch genutzten Flächen westlich des bestehenden Erlebnisdorfes wird diesem Grundsatz in hervorragender Weise Rechnung getragen. Die Wiedernutzbarmachung beinhaltet zudem die Beseitigung von Altlasten und Umweltbeeinträchtigungen und trägt somit zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als einem zentralen Element der Eingriffsregelung bei.

Insgesamt kommt es im Plangebiet zu einer Beseitigung von Gehölzbiotopen einschließlich Vorwald (ohne Ginsterheiden) auf 72.331 m². Innerhalb des Plangebietes werden neue Gehölzbestände in Form von Laubgebüsch, Hecken, Feldgehölzen und einem Waldmantel auf 44.980 m². Hinzu kommen 1.866 m² Ginsterheiden, die nicht als Kompensation für diesen Biotoptyp anzurechnen sind.

In der Abwägung der Belange zwischen Vegetations- und Biotopschutz auf der einen Seite sowie der Forderung nach einem sparsamen Flächenverbrauch und der Aufwertung beeinträchtigter Standorte auf der anderen Seite wird seitens der Gemeinde Wustermark der Wiedernutzbarmachung der Vorrang eingeräumt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der betroffenen Vorwaldbestände im Plangebiet auf versiegelten oder stark überprägten Böden entwickelt hat und es sich dabei häufig um Robinienbeständen handelt, die zu einer Eutrophierung der natürlicherweise nährstoffarmen Böden führen. Betroffen sind somit sehr naturferne Biotope, die sich nachteilig auf die für die Döberitzer Heide typischen nährstoffarmen Biotope wie Heiden und Trockenrasen auswirken würden.

Hinzu kommt bei der Abwägung der Umstand, dass mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme C2 auf mindestens 5,7 ha Gehölzstrukturen neu geschaffen werden. Eine gesonderte Kompensation der bilanzierten Gehölzeingriffe außerhalb des Plangebietes ist unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht erforderlich.

Ruderalfluren werden auf 78.370 m² beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes wird Ausgleich auf 74.731 m² geschaffen. Es besteht somit nur ein geringes Defizit in der Kompensationsbilanz. Mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme C2 kommt es zur Schaffung von Brachflächen und/oder extensivem Grünland auf 13,3 ha. Analog zu den Überlegungen bezüglich der Kompensation der Gehölzeingriffe und in Abwägung mit den Belangen eines sparsamen Flächenumganges ist ein gesonderter externer Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Ein Eingriff beinhaltet die Umwandlung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die Zulassung und Kompensation erfolgt nach den Regelungen des LWaldG (siehe Kapitel 5.2.5).

5|2|4 Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) und funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG entsprechen den CEF-Maßnahmen, die die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten zum Ziel haben (continuous ecological functionality-measures). Kann mit einer solchen Maßnahme sichergestellt werden, dass die Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch während des Eingriffes kontinuierlich gewährleistet ist, liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor.

Gibt es keine Möglichkeit, vor dem geplanten Eingriff eine CEF-Maßnahme zu etablieren, so werden FCS Maßnahmen eingeleitet. Diese „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes“ (Favourable Conservation Status) sollen gewährleisten, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten bleiben. Diese Maßnahmen können auch zeitlich nachgelagert umgesetzt werden.

CEF- und FCS-Maßnahmen wirken in der Regel multifunktional und können in einem zusammenhängenden Maßnahmenkonzept, z.B. zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, zusammengeführt werden.

Die im folgenden genannten CEF/FCS-Maßnahmen wurden dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 -Karls- der Gemeinde Wustermark von Matthes & Grewe (2024) entnommen. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist dem AFB zu entnehmen.

- Maßnahme C1 - Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter,
- Maßnahme C2 – Flächenkompensation für Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter,
- Maßnahme C3 – Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen,
- Maßnahmen für Fledermäuse.

5|2|5 Waldumwandlung

Von der innerhalb des Plangebietes durch das Forstamt Havelland (ehemals Oberförsterei Brieselang) festgestellten Waldfläche auf insgesamt 19,8414 ha kann nur ein Teil erhalten werden. Teile des Waldes westlich und nördlich der sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (Flurstück 227, Flur 16, Gemarkung Elstal) werden als Fläche für den Wald (Fläche A) im festgesetzt. Der Eichenwald im Osten des Plangebietes wird als Fläche für den Wald (Fläche D) festgesetzt. Dieser Wald ist nicht in der oben genannten Waldfläche enthalten, da der Erhalt planungsseitig bereits feststand. Insgesamt ist somit Wald auf einer Fläche von 17,3475 ha im Sinne des § 8 LWaldG in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Die Umwandlung von Wald auf dieser Fläche entspricht einem Vorhaben nach Nr. 17.2.1 der Anlage 1 des UVPG. Im Rahmen des ROV wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Eine erneute Durchführung einer UVP ist somit nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 12.03.2024 teilte das Forstamt mit, dass für den umzuwandelnden Wald eine Kompensationsverhältnis für alle betroffenen Teilflächen von 1:1 anzusetzen ist. Die Kompensation ist als Erstaufforstung durchzuführen. Im Plangebiet ist eine Erstaufforstung nicht möglich. Für die Erfüllung der Erstaufforstungsverpflichtung soll auf zugelassene Erstaufforstungen eines privaten Anbieters zurückgegriffen werden.

Die Wald Wiese Holz GmbH aus 15377 Buckow hat die forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung von insgesamt 20,8873 ha in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstücke 38 und 40 sowie Flur 5, Flurstücke 56 und 63. Die Aufforstungsfläche befindet sich im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Dieser schließt sich östlich an den Naturraum Mittlere Mark an, in dem sich das Plangebiet befindet.

Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Baumarten. Zur konkreten Bestimmung der Forstpflanzen wurde durch den Aufforstungsanbieter ein Standortgutachten erbracht.

Die Sicherung der Erstaufforstung (Maßnahme A8) auf Kosten der Vorhabenträgerin erfolgt durch einen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Erstaufforstungsdienstleister. Der Durchführungsvertrag und der Vertrag mit dem Erstaufforstungsdienstleister wurden dem Forstamt zur Genehmigung vorgelegt.

5|2|6 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Absatz 3 über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Für die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF/FCS) wird eine ökologische Baubegleitung gebunden (Maßnahme VM2).

Im Rahmen der Hydrogeologischen Stellungnahme (HSW, 2024) wird ein Grundwasser-/Oberflächenwasser-Monitoring während und zeitlich begrenzt nach der Bauphase empfohlen. Hierzu sollten Grundwassermessstellen in den Anstrom- und Abstrombereich des zukünftigen Baufeldes installiert werden. Dabei sind auch die durch die Baumaßnahmen möglicherweise mobilisierbaren (Schad-)Stoffe zu erfassen und zu bewerten. Ihr Eindringen in den Zustrom zur Trinkwasserfassung ist wirksam zu unterbinden.

Die Umsiedlungsflächen für Zauneidechsen wurde von Matthes & Grewe 2021 mittels eines Monitorings überprüft. Dabei konnte Eignung und Wirksamkeit der Maßnahme bestätigt werden.

Durch Matthes & Grewe erfolgt ebenso die Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen für Fledermäuse.

Grundsätzlich ist durch den Betreiber des Erlebnis-Dorfes und Ferienresorts die Funktionsfähigkeit der artenschutzfachlichen Einrichtungen (Fledermausquartiere, Nisthilfen, Sicherung der als Winterquartier fungierenden Bunker) sicherzustellen. Defekte an den Quartieren und Nisthilfen oder an den baulichen Objekten sind über die gesamte Nutzungsdauer des Freizeitparks kurzfristig nach Feststellung zu beheben.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung auf den Sondergebietsflächen SO 1 bis SO 13 festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist bei Umsetzung der Planung durch die Vorhabenträgerin zu führen. Dabei werden zunächst die für das jeweilige Vorhaben maßgebenden zulässigen Immissionskontingente gemäß DIN 45691 bei freier Schallausbreitung errechnet. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt anschließend gemäß TA Lärm, wobei Schallschutzmaßnahmen und abschirmende Bauwerke auf der zu prüfenden Fläche berücksichtigt werden.

5|3 Zusammenfassung

Mit der Ausweisung zweier Flächen für Wald sowie von 7 privaten Grünflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) dienen, können wertvolle Vegetationsflächen vor einer Überbauung und Veränderung geschützt und/oder entwickelt werden. Zwei weitere Flächen wurden als SPE-Flächen zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein Gebäude und einen Bunker, die eine wichtige Quartierfunktion besitzen.

Da aufgrund der Neuordnung der Verkehrsführung im Plangebiet der Erhalt der Allee an der Straße „Zur Döberitzer Heide“ nicht möglich ist, wurde für die Neubegründung einer gleich langen Allee entlang der Planstraße B eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden 7 allgemeine (VM1 bis VM7) sowie 8 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VA1 bis VA4, VB1 und VC1 bis VC3) ausgewiesen.

Der Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne hat bereits 2019 begonnen. Die Arbeiten hierzu finden auf der Grundlage naturschutz-, arten- und forstrechtlicher Zulassungen statt. Die Zusammenfassung der damit verbundenen Eingriffe aber auch Positivwirkungen sowie die Darstellung der erforderlichen Kompensationen war im Umweltbericht vorzunehmen.

Mit den laufenden Arbeiten zum Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie mit der absehbaren Umsetzung der Planfestsetzungen kommt es zu großflächigen Vegetationsbeseitigungen. Ein Erhalt ist auf Grund der vorhandenen flächendeckenden Kampfmittelbelastung auch dann nicht möglich, wenn eine direkte Überbauung nicht vorgesehen ist. Die Sondierung und Beräumung von Kampfmitteln erfordert erhebliche Bodenarbeiten, die somit auch den Erhalt der darauf befindlichen Vegetation nicht zulassen. Betroffen sind 11 Biotoptypgruppen, Einzelbäume außerhalb von Wald sowie die Umwandlung von Wald. Betroffen sind die Biotoptypgruppen:

- Ruderalfluren,
- Intensivgrasland und ruderale, artenarme Grasfluren,
- Staudenfluren,
- Trockene Brachen mit Trockenrasenarten,
- Trockenrasen,
- Besenginsterheiden,
- Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen,
- Trockene Laubgebüsche, nicht heimischer Arten,
- Allee,
- Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten,
- Feldgehölze,
- Vorwälder und Waldbiotope außerhalb Wald im Sinne LWaldG.

Trockenrasen und Besenginsterheiden sind gesetzlich geschützte Biotope. Mit der Fällung von Einzelbäumen werden auch Bäume der an der Straße „Zur Döberitzer Heide“ stehenden Allee beseitigt. Allees stellen geschützte Landschaftsbestandteile dar. Allees sind geschützte Landschaftsbestandteile.

In weiten Teilen des Plangebietes hat nach Abzug der sowjetischen Truppen eine Waldsukzession eingesetzt. Hauptbestandsbildner sind Robinien, Birken und Espen. Durch die Oberförsterei Brieselang, nunmehr Forstamt Havelland, wurden die Bestände im Plangebiet auf ihre Waldeigenschaft hin bewertet. Dabei steht im Ergebnis, dass weite Teile der Löwen-Adler-Kaserne, aber auch große Flächen im Westen und Nordwesten des Plangebietes als Wald anzusehen sind. Für Waldflächen, die nicht erhalten werden können, ist ein Waldumwandlungsverfahren zu führen. Diese Verfahren war in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Nach Maßgabe des Raumordnungsverfahrens, das im Vorfeld der Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde, war zu prüfen, inwiefern es mit dem Vorhaben zu zusätzlichen Stickstoffeinträgen in stickstoffempfindliche gesetzlich geschützte Biotope oder in FFH-Lebensraumtypen kommen kann. Hierzu wurde eine Prognose der vorhabenbedingten zusätzlichen Stickstoffeinträge, die auf den zusätzlichen Straßenverkehr zurückzuführen sind, erstellt. Innerhalb des Plangebietes ergaben sich nur geringe Flächenanteile auf denen von einer Zunahme der Stickstoffeinträge größer $0,3 \text{ kg N / (ha}\cdot\text{a)}$ auszugehen ist. Stickstoffeinträge unterhalb dieses Wertes sind so gering, dass sie sich nicht mehr mit Sicherheit einer spezifischen Quelle zuordnen lassen. Flächen mit Einträgen größer $0,3 \text{ kg N / (ha}\cdot\text{a)}$ befinden sich vorrangig in der Nähe der B5 sowie in geringem Maße im Süden des Plangebietes. Innerhalb dieser Flächen kommt nur ein stickstoffempfindliches geschütztes Biotop vor.

Dies ist der Knäuelgras-Eichenwald im Osten des Plangebietes. Auf einer Fläche von 849 m^2 im äußersten Nordwesten des Waldes wurden zusätzliche Stickstoffeinträge von bis zu $0,6 \text{ kg N / (ha}\cdot\text{a)}$ prognostiziert. Innerhalb des Plangebietes nimmt dieser Biotoptyp eine Fläche von ca. $6,6 \text{ ha}$ ein. Eine nachteilige Beeinflussung des Eichenbestandes wird angesichts der geringen Stickstoffeinträge ausgeschlossen. Das Vorkommen des Eichenwaldes wird durch die geringen Einträge nicht in Frage gestellt. Das Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt und wird seine ökologischen Funktionen behalten.

Mit dem bereits begonnenen Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie der künftigen Planumsetzung sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln im Plangebiet sowie zum Teil im Grenzbereich zur Döberitzer Heide verbunden. Betroffen sind Höhlen- und Nischenbrüter durch den Verlust von Baumhöhlen und Gebäudelebensstätten betroffen. Mit der geplanten Umnutzung und Bebauung von Freiflächen werden auch für bestimmte Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter Verbotstatbestände hervorgerufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Kasernenrückbaus sowie der geplanten Konversion ergeben sich auch für Reptilien (insbesondere der Zauneidechse), Fledermäuse und Amphibien.

Das gesamte Plangebiet weist bzw. wies einen sehr großen Anteil versiegelter oder stark beeinträchtigter Flächen und Böden auf. Demgegenüber werden mit der Planung zulässige Überbauungen in den 13 sonstigen Sondergebieten sowie für die Errichtung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festgesetzt. In der Summe ergibt sich eine Überbauung auf 431.999 m^2 . Diese Überbauung stellt jedoch nicht vollständig eine Vollversiegelung dar. Durch die Festsetzung, dass die Stellplätze luft- und wasserdurchlässig zu befestigen sind, kann die vollversiegelte Fläche in diesen Bereichen deutlich verringert werden. Daneben ist vorgesehen, Wegeverbindungen in den SO 5, SO 8, SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13 ganz oder teilweise mit wassergebundenen Wegedecken herzustellen. Auf Stellplätzen und entlang der Straßen werden Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Eine weitere Minderung ergibt sich durch die Festsetzung, dass insgesamt 25 % der Plätze, Promenaden und Erlebnisflächen mit versickerungsfähigem Betonpflaster zu befestigen sind.

Die zulässige Gesamtvollversiegelung beträgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen 377.700 m². Dem gegenüber steht eine vorhandene bzw. über die geltenden Bebauungspläne zulässige Versiegelung von 305.408 m². Mit der Planung ist somit eine Mehrversiegelung (berechnet als Vollversiegelung) von 72.292 m² verbunden.

Mit dem Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne ist auch der Rückbau von 3 Regenwasserbecken verbunden. Aufgrund ihres technischen und naturfernen Charakters sowie des fehlenden Anschlusses an den Boden und das Grundwasser, stellt der Rückbau für das Schutzgut Oberflächenwasser keine Beeinträchtigung dar. Wirkungen auf Oberflächengewässer, die außerhalb des Plangebietes vorkommen, sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne sowie im westlichen Teil des Plangebietes wurden Altlasten mit Bodenverunreinigungen durch MKW, PAK, LHKW und BTEX festgestellt.

Mit der Beräumung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der geplanten Bebauung des westlichen Plangebietes findet eine Beseitigung der Altlasten statt. Das Vorhaben trägt somit zur Vermeidung möglicher Grundwasserverunreinigungen bei.

Anfallendes Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes soll weitgehend vor Ort zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden. Hierfür stehen die Freiflächen sowie entlang der Straßen und auf den Stellplätzen anzulegenden Versickerungsmulden zur Verfügung. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Für Niederschlag, der nicht unmittelbar versickert werden kann, bzw. im Starkregenfall, ist die Herstellung eines ca. 4.500 m² großen Versickerungsbeckens östlich des Eichenwaldes vorgesehen.

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die prüfen sollte, inwiefern sich das Vorhaben, insbesondere die zusätzliche Versiegelung, auf die Grundwasserneubildung und die Trinkwasserschutzgebiete auswirken kann. Nachteilige Wirkungen auf die Wasserfassung der Wasserwerke Elstal und Radelandberg konnten verneint werden. Um eine mögliche Mobilisierung von Schadstoffen im Zuge der Bautätigkeiten frühzeitig erkennen zu können, wird gutachterlich ein Grundwassermonitoring empfohlen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation wurde über ein gesondertes Gutachten geprüft, ob es mit dem Vorhaben zu einer Verschlechterung bezüglich Stickoxiden und Feinstaub kommen kann. Die Prognose ergab, dass die Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten im und außerhalb des Plangebietes, eingehalten werden. Zudem sind die Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand so gering, dass nur an zwei Immissionsorten überhaupt marginale Veränderungen feststellbar sind. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden keine lufthygienischen Auswirkungen feststellbar sein. Die lufthygienische Erholungseignung in der freien Landschaft im angrenzenden Bereich der Döberitzer Heide ändert sich nicht.

Grundsätzlich kann es in stark versiegelten bzw. bebauten Bereichen im Sommer zu einer Wärmebelastung kommen. Mit der Festsetzung umfangreicher Begrünungen von Flächen und Gebäudefassaden im Plangebiet lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit vermeiden. Für das Schutzgut Klima und Luft wird ein vergleichbarer Zustand vor und nach der Umsetzung der Planung erwartet.

Die Wirkungen auf den Klimawandel durch den Ausstoß von Treibhausgasen werden für das Vorhaben als neutral bewertet. Zwar wird es zu einem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr und somit zu erhöhten Kohlendioxid-Emissionen kommen, andererseits werden die Gebäude weitreichend mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Hiermit ist die emissionsfreie Erzeugung eines großen Teils der benötigten Energiemenge möglich.

Das Landschaftsbild erfährt im Plangebiet bis auf den Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes und der zu erhaltenden Waldbestände eine deutliche Veränderung, die als erheblich zu bewerten ist. Um die erheblichen Wirkungen zu mindern, werden verschiedene Ansätze im Bebauungsplan verfolgt. Wesentlicher Kern ist die Konzentrierung der intensiv bebauten Flächen auf den Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, des mittleren Plangebietes sowie entlang der B5. Im Bereich der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne wird es eine nach Süden, zu Döberitzer Heide gerichtete Ausdünnung der Bebauung geben. Umfangreiche Bepflanzungen bewirken eine starke Begrünung der Flächen innerhalb des Plangebietes und entlang der Gebietsgrenzen. Insbesondere der südliche und südöstliche Übergang zur Döberitzer Heide wird auf einer Breite von 20 m bis 85 m mit Feldgehölzen und Besenginsterheiden bepflanzt. Sie gewährleisten eine Sichtverstellung auf die Bebauung im Plangebiet gerade aus den Bereichen um das Sielmanns Natur-Erlebniszentrum sowie den Flächen des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Heide“.

Da die Gehölzbestände entlang der nördlichen Seite der B5 mit der Planung nicht beeinträchtigt werden, wird im Zusammenhang mit den festgesetzten Bepflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie dem Erhalt des Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebietes eine erheblich wirksame Wahrnehmbarkeit des Plangebietes aus den Siedlungsteilen Elstals heraus vermieden.

Dennoch ist zu erwarten, dass Teile der Bebauung des Plangebietes vom Gebiet der Döberitzer Heide aus zu sehen sein werden. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil. Neben der visuellen Wahrnehmbarkeit ist auch mit Geräuschemissionen zu rechnen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind solche Emissionen vor allem südlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, das auch künftig die intensivste Freizeitnutzung im Plangebiet aufweisen wird, zu erwarten. Aufgrund der Öffnungszeiten sind diese Emissionen allerdings auf die Tagesstunden beschränkt.

Bei der Bewertung, inwieweit das Naturerleben in der Döberitzer Heide beeinträchtigt werden kann, ist die Großflächigkeit des Geländes sowie das strikte Wegegebot zu berücksichtigen. Aus Gründen des Naturschutzes sowie der immer noch vorhandenen Kampfmittelbelastung, können die Flächen der Döberitzer Heide von Besuchern nicht frei betreten werden. Dies führt gerade auf den Flächen südlich des westlichen Teils des Plangebietes zu einer Vergrößerung des Abstandes, was die visuelle und akustische Wahrnehmung des Freizeitgeländes reduziert. Zusammen mit der reduzierten Flächennutzung im Süden und Osten des Plangebietes und der intensiven Bepflanzung im Süden wird das Plangebiet und seine Nutzung nur in einem kleinen Ausschnitt des 3.600 ha großen Areals der Sielmanns Naturlandschaft wahrnehmbar sein. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe des Themenhotels im SO 13 von ursprünglich 15 m auf ca. 10 m verringert. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes zusätzlich in matten Farben der Heide zu gestalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft südlich des Plangebietes sowie der Erholungseignung ist daher nicht gegeben.

Die geplante Nutzungserweiterung des Erlebnis-Dorfes wird zusätzliche Geräuschemissionen hervorrufen. Um Konfliktsituationen zwischen Wohnen Freizeitnutzung bereits im Vorfeld vorzubeugen, wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Dabei werden für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Plangebiet maximal zulässige Geräuschemissionen festgelegt, deren Einhaltung sicherstellt, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten im und außerhalb des Plangebietes zu keiner Überschreitung der zulässigen Geräuschemissionen kommt. Der Verkehrslärm wird mit dem zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Aufkommen nur unwesentlich zunehmen. Über passiven Schallschutz an Gebäuden (Verwendung bestimmter schalldämpfender Materialien) können Lärmreflexionen, die nachteilig auf die umliegende Wohnbebauung wirken könnte, vermieden werden.

Im Plangebiet kommt mit der zentralen Gebäudegruppe der Löwen-Kaserne ein Baudenkmal vor. Diese Unterlagen bislang dem Verfall und werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor dem weiteren Verfall bewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes können damit ausgeschlossen werden.

Bis auf das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegt das Plangebiet außerhalb von nationalen oder europäischen Schutzgebieten. Die Flächen des LSG sind im Plangebiet fast vollständig über festgesetzte SPE-Flächen geschützt. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass das Verbot, Trockenrasen im LSG nachteilig zu verändern, eingehalten wird.

Nordwestlich an die private Grünfläche E schließt die private Grünfläche Regenwasserversickerung an. Ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grenze befindet sich im LSG (ca. 830 m²). Innerhalb der Grünfläche Regenwasserversickerung soll ein Sickerbecken für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet errichtet werden. Es wurde festgesetzt, dass das Sickerbecken als Erdbecken mit mindestens 30 cm belebter Bodenzone herzustellen ist. Es wurde zudem festgesetzt, dass die gesamte Grünfläche Regenwasserversickerung als extensives Grasland zu unterhalten ist. Für die Herstellung des Erdbeckens sind bauliche Tätigkeiten und Bodenarbeiten erforderlich. Formal wird somit gegen Verbote der Schutzgebietsverordnung verstoßen. Diese Handlung ist jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten naturnahen Ausbildung und extensiven Pflege der Fläche nicht geeignet, den Charakter des LSG zu verändern. Der Schutzzweck des LSG, der in der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in der Bewahrung der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes liegt, wird nicht beeinträchtigt. Das Erdbecken wird keine über den konkreten Standort hinausgehende visuelle Wirkung entfalten. Mit der Oberbodenandeckung und der extensiven Grünlandausbildung werden die Naturhaushaltsfunktionen nicht geschädigt.

Im Flurstück 71, Flur 16, Gemarkung Elstal, innerhalb des LSG, ist die Planstraße C vorgesehen. Sie dient im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsflächen im Plangebiet der Anbindung der Stellplatzfläche IV, die im Bereich des heute bereits bestehenden Zugangs zur Sielmann-Naturlandschaft Döberitzer Heide geplant ist. Die Straße „Zur Döberitzer Heide“ verläuft bereits durch den LSG-Ausschnitt und dient in erster Linie der Anbindung der Grundstücke Zur Döberitzer Heide 7 und 9, die sich südlich des Plangebietes befinden. Hier befinden sich das Sielmanns Natur Erlebniszentrum sowie der Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“. Der Straßenverlauf soll nach Planung leicht nach Norden verschwenkt und um eine Fortführung der Straße nach Osten innerhalb des Plangebiet ergänzt werden.

Mit der neuen Straßenführung und dem neuen Querschnitt wird eine bauliche Anlage errichtet, die zu Veränderungen und Versiegelungen der Bodengestalt führt. Damit werden Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung hervorgerufen. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Herstellung der Planstraße C den Charakter des Schutzgebietes sowie seinen Schutzzwecken nur unerheblich zuwiderläuft.

Im Vergleich zur Bestandsstraße erhöht sich die Versiegelung von 677 m² um 291 m² auf 968 m². Die Planstraße C wird mit einer begrünten Mulde hergestellt, die die Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellt. Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt worden.

Die südlich an die Bestandsstraße angrenzenden Trockenrasen bleiben durch die Verschwenkung der neuen Straße nach Norden erhalten. Für die entsiegelten Flächen der Bestandsstraße wurde die Bepflanzung mit Laubgehölzen festgesetzt. Diese werden südlich der Planstraße C liegen. Nördlich der Planstraße C ist die Pflanzung von Besenginsterheide und eines Feldgehölzes festgesetzt worden. Durch diese Begrünungen wird die Planstraße keine nachteilige visuelle Wirkung entfalten können. Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bleiben erhalten. Die Bedeutung für die Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, die Erreichbarkeit der Döberitzer Heide bleibt erhalten.

Es wird die Genehmigung für die mit der Planung verbundenen Handlungen im LSG beantragt.

Obwohl nicht selbst Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes, wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der umgebenden Natura 2000-Gebiete geprüft.

Nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ konnten dabei ausgeschlossen werden. Für das FFH-Gebiet „Döberitze Heide“ konnten für die Lebensraumtypen (LRT) 4030 – Trockene europäische Heiden sowie 6120 - Trockene kalkreiche Sandrasen bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser LRT führen könnten, nicht ausgeschlossen werden. Ursachen hierfür werden in stofflichen Emissionen sowie einer möglichen stärkeren Frequentierung des Schutzgebietes durch Besucher des Freizeitparkes gesehen. Um diese nachteiligen Wirkungen zu vermeiden, wurden zwei Maßnahmen ausgewiesen (VP-V1 und VP-V2).

Nachteilige Wirkungen aufgrund bau- und betriebsbedingter Emissionen und Störwirkungen konnten auch für die Vogelarten Brachpieper, Ziegenmelker, Neuntöter, Raubwürger, Heidelerche, Sperbergrasmücke und Wiedehopf nicht ausgeschlossen werden. Diese nachteiligen Wirkungen lassen sich jedoch mit den Maßnahmen VP-V1 und VP-V2 so weit vermeiden bzw. vermindern, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten nicht eintritt.

Umfangreiche grünordnerische Festsetzungen dienen dem Erhalt wertvoller Vegetationsbestände, wie dem Eichenwalde im Osten des PG. Sie legen zudem alle Flächen des PG betreffend großflächige Bepflanzungen mit Gräsern, Stauden und Gehölzen fest. Wesentliche Punkte sind:

- Gehölzpflanzungen (Feldgehölze, Laubgebüsche, Hecken, Waldmantel; Maßnahme A1),
- Einzelbaumpflanzungen (Maßnahme A2),
- Schaffung Besenginsterheiden (Maßnahme A3),
- Anlage von Trockenrasen (Maßnahme A4),
- Anlage blütenreicher Staudensäume (Maßnahme A5),

- Anlage extensiven Landschaftsrasens (Maßnahme A6),
- gärtnerische Gestaltung mit landschaftstypischen Florenelementen (Maßnahme A7).

Diese Festsetzungen greifen die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Zielvorstellungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet auf. Mit ihnen kann der vollständige Ausgleich der Vegetationseingriffe erbracht werden. Dies sind der Verlust von:

- Intensivgrasland und ruderalen, artenarmen Grasfluren,
- Staudenfluren,
- trockener Brachen mit Trockenrasenarten,
- Trockenrasen,
- Besenginsterheiden,
- Laubgebüsch und Hecken aus heimischen Gehölzen,
- trockener Laubgebüsch aus nicht heimischen Arten,
- kleiner Baumgruppen nicht heimischer Arten,
- Einzelbäumen,
- Allee.

Neben dem Ausgleich der Vegetationseingriffe kann mit diesen Maßnahmen das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Der Eingriff L1 ist damit vollständig im Plangebiet und zu den angrenzenden Flächen ausgleichbar.

Flächenhafte Gehölzpflanzungen und die Pflanzung von Einzelbäumen stellen anerkannte Maßnahmen des Bodenschutzes und -ausgleichs dar. Mit den festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet wird die bilanzierte Mehrversiegelung von fast 7 ha vollständig ausgeglichen.

Teilweise lässt sich mit den grünordnerischen Festsetzungen der Verlust von Ruderalfluren und Feldgehölzen im Plangebiet ausgleichen. Nicht ausgeglichen werden kann im Plangebiet der Verlust von Vorwald und Waldbiotop, die keinen Wald im Sinne des LWaldG darstellen. Es verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 3.639 m² Ruderalflur und 59.252 m² Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung außerhalb des Plangebietes für eine Vollkompensation erbracht werden müssten.

Eine solche Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist in der Regel nur mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen möglich. Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange gering zu halten, kann der Ausgleich auch mit der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes sichergestellt werden.

Die Beseitigung der Altlasten im Plangebiet stellt eine solche dauerhafte Aufwertung dar.

Mit der Wiedernutzbarmachung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der ehemals militärisch genutzten Flächen westlich des bestehenden Erlebnisdorfes wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hervorragender Weise Rechnung getragen. Die Wiedernutzbarmachung beinhaltet zudem die Beseitigung von Altlasten und Umweltbeeinträchtigungen und trägt somit zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als einem zentralen Element der Eingriffsregelung bei.

In der Abwägung der Belange zwischen Vegetations- und Biotopschutz auf der einen Seite sowie der Forderung nach einem sparsamen Flächenverbrauch und der Aufwertung beeinträchtigter Standorte auf der anderen Seite wird seitens der Gemeinde Wustermark der Wiedernutzbarmachung der Vorrang eingeräumt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der betroffenen Vorrwaldbestände im Plangebiet auf versiegelten oder stark überprägten Böden entwickelt hat und es sich dabei häufig um Robinienbeständen handelt, die zu einer Eutrophierung der natürlicherweise nährstoffarmen Böden führen. Betroffen sind somit sehr naturferne Biotope, die sich nachteilig auf die für die Döberitzer Heide typischen nährstoffarmen Biotope wie Heiden und Trockenrasen auswirken würden.

Hinzu kommt bei der Abwägung der Umstand, dass mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme C2 auf mindestens 5,7 ha Gehölzstrukturen und auf 13,3 ha Brachflächen/extensives Grünland neu geschaffen werden. Eine gesonderte Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Ruderalfluren und Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes ist unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht erforderlich.

Die Maßnahme C2 dient der artenschutzrechtlichen Kompensation und der Sicherung des Erhaltungszustandes der vom Vorhaben betroffenen Boden-, Gebüsch- und Freibrüter.

Für die Kompensation der Waldumwandlung wird eine Erstaufforstung außerhalb des Plangebietes im angrenzenden Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet erbracht (Maßnahme A8). Die Erstaufforstung wird mit standortgerechten einheimischen Baumarten durchgeführt.

Mit dem Kasernenrückbau wurde begonnen, die verloren gehenden Nischen- und Höhlenbrutplätze für Vögel im Plangebiet auszugleichen. Hierzu wurden bislang 74 Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen angebracht. Um alle verloren gehenden Brutplätze ersetzen zu können, sind noch 88 Nisthilfen anzubringen sowie 10 Steinhauwerke anzulegen. Dies erfolgt im Plangebiet sowie auf unmittelbar angrenzenden Flächen (Maßnahme C1).

Vor Beginn des Rückbaus auf den jeweiligen Teilflächen der Löwen-Adler-Kaserne erfolgte der Abfang und die Umsiedlung von Zauneidechsen (Maßnahme C3). Hierzu wurden im Bereich des GVZ Wustermark sowie auf einer Fläche bei Buchow-Karpzow Habitate hergerichtet und aufgewertet. Eine Erfolgskontrolle im Jahr 2021 bestätigte die Eignung der Flächen und den Erfolg der Umsiedlung. Zusammen mit den Zauneidechsen wurden auch die im Plangebiet vorkommenden Ringelnattern und Blindschleichen abgefangen und umgesiedelt. Vorbereitend auf die Entwicklung des westlichen Teils des Plangebietes wurden im Jahr 2024 die dort vorkommenden Reptilien abgefangen und auf die Fläche bei Buchow-Karpzow umgesiedelt.

Im Zuge des Abfangs der Reptilien wurden auch die wenigen Amphibien im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne abgefangen und in Gewässer im Umfeld des Plangebietes umgesiedelt.

Ähnlich zu den Reptilien, werden bereits seit einigen Jahren Maßnahmen zur Stützung der Fledermausfauna bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Arten umgesetzt. So wurden für gehölbewohnende Fledermäuse bereits 69 künstliche Quartiere an Bäumen im Eichenwald im Osten des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen im Südosten, außerhalb der Eingriffsbereiche, angebracht (Maßnahme C4). Weitere 15 Kunsthöhlen sind noch anzubringen.

Hauptmaßnahme ist der Umbau des Gebäudes 40 im Norden des Eichenwaldes zu einem Ganzjahresquartier für Fledermäuse (Maßnahme C5). Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2021. Der dauerhafte Schutz und Erhalt wird über die Festsetzung des Gebäudes als SPE-Fläche (Fläche C) im Bebauungsplan sichergestellt.

Mit der Optimierung von Bunkern als Winterquartier wurden und werden weitere Maßnahmen ergriffen. Ein Bunker knapp außerhalb des Plangebietes wurde bereits entsprechend gesichert. Ein zweiter Bunker im Süden des Plangebietes ist noch aufzuwerten. Der Bunker wird als Fläche K im Bebauungsplan festgesetzt und als SPE-Fläche geschützt.

Mit der Aufstellung von 7 Fledermaustürmen mit Spaltenquartieren am südlichen Rand außerhalb des PG und der Anbringung von 24 Quartierhilfen an Gebäuden des Erlebnis-Dorfes und des Naturschutz-Fördervereins Döberitzer Heide e.V. wurden zusätzliche Gebäude-/Sommerquartiere geschaffen (Maßnahme C7).

An neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet sind 80 weitere Quartierstrukturen anzubringen. (Maßnahme C8).

Mit den grünordnerischen Festsetzungen, der Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der bereits begonnenen Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen lassen sich die mit der Konversion der militärischen Liegenschaft und der geplanten Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter so weit verringern, dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben. Das Plangebiet kann landschaftsgerecht in den Naturraum eingebunden werden. Belästigungen bzw. Störungen von Menschen in den angrenzenden Siedlungsräumen werden nicht prognostiziert.

Die Erholungseignung der Döberitzer Heide sowie ihre zahlreichen arten- und naturschutzfachlichen Funktionen werden nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich die seit Abzug der sowjetischen Truppen begonnene Gebietsentwicklung fortsetzen. In erster Linie wäre dabei eine fortschreitende Gehölzsukzession zu erwarten. Vorherrschende Baumart wäre die Robinie. Die bestehenden Vorwälder würden sich zu einem zusammenhängenden Wald entwickeln. Trockenrasen und Heiden würde durch diese Entwicklung zurückgedrängt werden. Die Fähigkeit der Robinie zur Stickstoffbildung würde zur Eutrophierung der bislang nährstoffarmen Standorte führen.

Mit dem Zurückdrängen offener und nährstoffarmer Habitats würde sich auch die Zusammensetzung der Fauna verändern. Vogelarten der Gehölze würden zunehmend einwandern, während Arten des Offenlandes verdrängt würden. Die stärkere Beschattung des Bodens würde eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Reptilien hervorrufen.

Die in weiten Teilen des Plangebiet nachgewiesenen Altlasten würden im Boden verbleiben. Eine Beräumung ist aufgrund der hohen Kosten ohne ein konkretes Investitionsvorhaben für die Gemeinde Wustermark nicht umsetzbar. Gleiches gilt für die weitflächig vorhandenen Kampfmittel.

Der hohe Grundwasserflurabstand hat bislang dazu geführt, dass das Grundwasser durch die Altlasten nicht in Mitleidenschaft gezogen wurde. Eine Verlagerung von Schadstoffen ist jedoch mit der Zeit immer wahrscheinlicher, so dass es auch zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzgebiete kommen könnte.

6| Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

6|1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit beinhalteten Hinweise, Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen, zu möglichen erhöhten Verkehrsbelastungen an der Bundesstraße B5, zu erhöhten Lärmbelastungen durch zu hohen Verkehr und durch die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes, Lage und Funktion der Planstraßen.

Umweltbelange

Im Ergebnis der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstellt: umweltrelevante Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Entwässerungsgutachten, Hydrologische Stellungnahme, Stickstoffdepositionen, Natura 2000 Verträglichkeit, Artenschutzfachbeitrag). Darüber hinaus wurden der Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren unter Angabe von Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung der von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Angaben sowie der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) ergänzt.

Für Baumfällungen wurden entsprechende Genehmigungsanträge gestellt und bewilligt. Diese sind insbesondere vor dem Hintergrund der Kampfmittelbeseitigung sowie der Altlastenbeseitigung erforderlich gewesen. Der Ausgleich für entfallende Waldflächen wird im fortgeschriebenen Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die Ergebnisse der Gutachten und Fachabhandlung und daraus resultierende etwaige Maßnahmen wurden Inhalt der fortgeschriebenen Planung. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sind in Kapitel 5 der zusammenfassenden Erklärung dargestellt. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB enthält u.a. auch Verpflichtungen mit Umweltbezug.

Die Planung wurde fortgeschrieben.

Verkehrsbelastungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl die Belastbarkeit der B5 und ihre Knotenpunkte an Karls Erlebnisdorf als auch die innere verkehrliche Erschließung untersucht. Zudem wurden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Der Landesbetrieb Straßenwesen war Teilnehmer in den Abstimmungen zum laufenden Planungsprozess. Beide Planungsvorhaben standen dabei in permanenter Abstimmung, sodass oberstes Ziel ist, beide Planungen parallel realisieren zu können. Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet qualifiziert zu beleuchten und Handlungsstrategien abzuleiten, wurden seitens der Gemeinde Wustermark parallel zum Bauleitplanverfahren ein Verkehrsentwicklungsplan in verschiedenen Modulen erarbeitet. Unter anderem ist es auch Ziel dieses Entwicklungsplans, die Gesamtheit der verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen.

Die Ergebnisse der Gutachten und Fachabhandlung und daraus resultierende etwaige Maßnahmen wurden Inhalt der fortgeschriebenen Planung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB enthält u.a. auch Verpflichtungen zum Ausbau der Anschlussstellen an der Bundesstraße B5.

Die Planung wurde fortgeschrieben.

Lärmbelastungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche den Lärm auf die nördlich angrenzenden Wohnbebauungen betrachtet und dabei berücksichtigt inwiefern sich Lärm durch die Verkehrssteigerung auf der B5 und die neuen Fahrgeschäfte entwickelt. Die schalltechnische Untersuchung wurde von den zuständigen Fachbehörden geprüft und bestätigt.

Die Ergebnisse des Gutachtens und daraus resultierende etwaige Maßnahmen wurden Inhalt der fortgeschriebenen Planung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB enthält Verpflichtungen hinsichtlich etwaiger Schallschutzmaßnahmen.

Die Planung wurde fortgeschrieben.

Lage und Funktion der Planstraßen

Nach Prüfung wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Planung der Zufahrt am Fledermausquartier verworfen.

Der Verlauf der Planstraße B wurde erneut geprüft und soll wie gehabt bestehen bleiben. Ziel ist das Ferienresort von öffentlichem Verkehr freizuhalten. Außerdem befindet sich bereits im Bestand ein Weg an dieser Stelle, welcher ausgebaut wird. Für die Verkehrssicherheit wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Weitere querende Fuß- und Radwege wurden im weiteren Verfahren geplant.

Die Ergebnisse der weitergeführten Planung wurden Inhalt der fortgeschriebenen Bauleiplanung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB enthält Verpflichtungen hinsichtlich der Erschließungsanlagen.

Die Planung wurde fortgeschrieben.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB wurde im weiteren Verfahren erarbeitet. In dem Durchführungsvertrag ist bestimmt, welche Leistungen, unter Beachtung des Vorhabens- und Erschließungsplanes, der Vorhabensträger innerhalb welcher Zeiträume erbringen muss. Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden sodann die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag fällig.

6|2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf beinhalten, fanden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbes. zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Form, Inhalt, Konkretisierung der Planung, des Durchführungsvertrages,
- Einhaltung der Maßnahmen aus dem Raumordnungsverfahren (ROV),
- Einzelhandel, Verkaufsflächen, Tourismus, Zentrenentwicklung,
- Verkehrsentwicklung, ÖPNV,
- Lärmimmissionen und -emissionen,
- Erschließungsanlagen, insbesondere auch Anschlussstellen an die Bundesstraße B5,
- Wald,
- Grünflächen,
- Umweltbelange (u.a. hinsichtlich Artenschutz, Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete, Umweltbericht und Eingriffsregelung, Lichtemissionen, Klima),
- Trinkwasserschutz,
- Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung,
- Brandschutz,
- Denkmale.

Im Ergebnis der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstellt:

- Konkretisierung der Planung (inkl. Durchführungsvertrag), u. a. hinsichtlich der Maßgaben aus dem ROV und der folgenden Gutachten und Fachplanungen/-abhandlungen sowie Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden,
- Konkretisierung der Masterplanung,
- Entwässerungsgutachten,
- Hydrologische Stellungnahme,
- Stickstoffdepositionen,
- Natura 2000 Verträglichkeit,
- Artenschutzfachbeitrag,
- schalltechnische Untersuchung,
- verkehrstechnische Untersuchung,
- Einzelhandelsgutachten,
- Löschwasserkonzept,
- geotechnischer Bericht,
- Konzept Mediierschließung,
- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan,
- Abstimmungen zum Denkmalschutz,
- Weiterentwicklung Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark.

Die Ergebnisse folgender Gutachten im Rahmen des ROV wurden für die weitere Planung herangezogen: Gefährdungsabschätzung Altlasten, Gefahr- u. Schadstoffkataster, Kampfmittel Gefährdungsabschätzung.

Die Ergebnisse der o. g. Gutachten und Fachplanungen/-abhandlungen sowie Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden wurden Inhalt der fortgeschriebenen Bauleiplanung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB enthält Verpflichtungen hinsichtlich der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Leistungen.

Die Planung wurde fortgeschrieben.

6|3 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 33 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert haben, fanden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

In den im Rahmen dieses Verfahrensschritts vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Form, Inhalt, Konkretisierung der Planung, des Durchführungsvertrages,
- Einhaltung der Maßnahmen aus dem Raumordnungsverfahren (ROV),
- Einzelhandel, Verkaufsflächen, Kopplung mit Betten im Ferienresort, Tourismus, Zentrenentwicklung,
- Lärmimmissionen und -emissionen,
- Verkehrsentwicklung, ÖPNV,
- Erschließungsanlagen, insbesondere auch Anschlussstellen an die Bundesstraße B5, und deren Entwässerung, Kopplung Umsetzungsschritte im Entwicklungsgebiet mit weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle (mit Monitoring),
- Niederschlagsentwässerung,
- ÖPNV,
- Umweltbelange (u.a. hinsichtlich Artenschutz, Natura-2000-Verträglichkeit, Grünordnungsplanung, Biotope, Allee, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichskonzept, Landschaftsschutzgebiet, Wald, Abschirmung zum FFH-Gebiet, Lichtemissionen, Klima),
- Trinkwasserschutz,
- Brandschutz,
- Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung,
- Denkmale.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte insgesamt keine Auswirkungen auf die Planinhalte, die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen. Die Anregungen und Hinweise waren zu Teilen bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde zu verschiedenen Sachverhalten redaktionell ergänzt und konkretisiert.

Der Bauleitplan erhielt eine Konkretisierung hinsichtlich des Themenhotels im sonstigen Sondergebiet SO 13. Das Themenhotel war mit einer Höhe von 15m geplant. Seitens des Vorhabenträgers wird einer Beschränkung der Bauhöhe auf 10m zugestimmt, die Festsetzung bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO 13 wurde geändert (Aufhebung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Der Fokus des Themenhotels im SO 13 liegt auf der Erlebarmachung der Döberitzer Heide und von Naturbeobachtungen. Entsprechend wird die Gestaltung des Hotels mit natürlichen Materialien erfolgen. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes in matten Farben der Heide zu gestalten. Hinzu kommt die Maßgabe CC) des Umweltberichtes, die die Bepflanzung großer Außenwandflächen mit Pflanzen vorsieht. Diese Maßnahme reduzieren die Wahrnehmbarkeit weiter und stellen ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild sicher. **Die Planung wurde konkretisiert.** Betroffen war ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung war nicht erforderlich.

Der Bauleitplan erhielt eine weitere Konkretisierung hinsichtlich der Beseitigung der bestehenden Allee aus Eichen entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“, die gemäß §17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als geschütztes Landschaftselement anzusprechen und ausnahmslos zu erhalten ist.

Im Umweltbericht wurde dargelegt, dass für die Beseitigung der Allee entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ eine Befreiung vom Verbot der Beseitigung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder wenn die Einhaltung des Verbotes zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 war es zwingend erforderlich, die Verkehrsanbindung des Gebietes und der Naturlandschaft Döberitzer Heide neu zu regeln. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes soll über eine neu anzulegende Anbindung an die B5 erfolgen. Damit wird den gemeindlichen Bedürfnissen an eine Entzerrung der Verkehrsströme an dem bisherigen Knotenpunkt Rechnung getragen. Innerhalb des Plangebietes soll der Verkehr weitgehend peripher verlaufen, um eine Zerschneidung des Freizeitparks zu vermeiden. Eine Beibehaltung der alten Straßenführung steht dem Schutz der Besucher im zentralen und besonders hoch frequentierten Teil des Freizeitparks vor Straßenverkehr entgegen. Ein Erhalt der „Straße zur Döberitzer Heide“ würde große Störungen in der Gestaltung des Plangebietes hervorrufen, da die zentralen Themenparks nicht miteinander verknüpft werden könnten und die Erlebbarkeit der Gesamtfläche unterbrochen würde. Die Konzentration des Freizeitparks auf die zentralen Bereiche erfolgt auch unter dem Aspekt des Schutzes der an das Plangebiet angrenzenden Naturräume und würde bei einem Beibehalten der alten Verkehrsführung unverhältnismäßig erschwert werden. In der Konsequenz würden störungsreiche Nutzungen weiter nach Osten und Süden rücken und somit näher an den Naturraum der Döberitzer Heide heranreichen. Der zentrale Teil des Geländes könnte demgegenüber nicht entsprechend einem Nutzungspotential ausgeschöpft werden.

Durch die Entwidmung der „Straße zur Döberitzer Heide“ verliert die Allee ihre definatorische Funktion als straßenbegleitender Baumbestand. Alleen sind kulturhistorische Elemente, die für weite Teile Brandenburgs eine landschaftsbildprägende Bedeutung besitzen. Ältere Alleebestände sind Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Durch ihre linienförmige Ausprägung sind sie für den Biotopverbund wertvoll. Aufgrund dieser Funktionen gehören sie in Brandenburg nach § 17 BbgNatSchAG zu den gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft.

Die Funktionsausprägung der Allee entlang der „Straße zur Döberitzer Heide“ ist stark eingeschränkt. Aufgrund des geringen Alters und der geringen Größe der Bäume sowie des großen Pflanzabstandes ist ihre Bedeutung für Natur und Landschaft sehr gering. Das Landschaftsbild wird nicht erkennbar gegliedert. Es fehlen große, dichte Laubkronen, Höhlungen oder Spalten in den Stämmen oder Starkästen, die Vögeln und Fledermäusen als Niststätte oder Quartier dienen könnten. Totholz-bewohnende Käfer, wie sie an alten Alleen zu finden sind, finden an den jungen Bäumen keine Lebensgrundlage.

Die betroffene Allee soll durch die Neubegründung einer Allee im Plangebiet auf gleicher Länge (ca. 300 m) wiederhergestellt werden. Damit kann die Beseitigung der Allee in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Standort ausgeglichen werden. Die Ausgleichbarkeit ist insbesondere unter dem Aspekt der bislang fehlenden ortsbildwirksamen und ökologischen Funktionen gegeben.

Die Verkehrsplanung sieht für die neue Straße „Zur Döberitzer Heide“ (Planstraße B) eine Baumreihe (einseitige Baumpflanzung) entlang der östlichen Straßenseite vor. Für die Ausbildung einer neuen Allee sind auf der westlichen Straßenseite der Planstraße Bäume zu pflanzen. Die Herstellung einer Allee erfolgt auf einer Länge von ca. 300m zwischen den beiden Kreisverkehren der Planstraße B. Eine zeichnerische und eine dazu gehörende textliche Festsetzung für die Pflanzung der Baumreihe auf der westlichen Seite der Planstraße B (innerhalb des Sondergebietes) wird ergänzt. **Die Planung wurde konkretisiert.** Betroffen war ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung war nicht erforderlich.

Eine nächste Konkretisierung betrifft den Immissionsschutz. Das Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung des Landkreises Havelland bemerkte in seiner Stellungnahme vom 08.07.2024: „Angesichts der extrem hohen, die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreichenden Verkehrslärmimmissionen an der lärmzugewandten Gebäudenordseite im SO 1 sollte die zugelassene Möglichkeit der Abweichung von der Anordnung schutzwürdiger Räume entfallen. Da es sich um Neubauten handelt, dürfte es bereits im Zuge einer „städtebaulich-architektonisch“ optimalen Gebäudeplanung möglich sein, eine maximal lärmschützende Raum- bzw. Fensteranordnung umzusetzen.“

Der Hinweis wurde aufgegriffen. An Giebelseiten, Gebäudeecken und auch bei Punkthäusern ist es häufig schwierig bzw. nicht möglich, Grundrisse umzusetzen, bei denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume an einer lärmabgewandten Seite angeordnet werden können. Aus schalltechnischer Sicht gibt es bauliche und technische Möglichkeiten (z. B. vorgesetzte Fassaden, Laubengänge, Festverglasungen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), mit denen an lärmbelasteten Fassadenbereichen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden können. Mit der empfohlenen Festsetzung sollten diese Möglichkeiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der letzte Satz der textlichen Festsetzung 61 (2) wurde deshalb um folgenden Wortlaut erweitert: „Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.“ Die TF 61 wurde überarbeitet. **Die Planung wurde konkretisiert.** Betroffen war ausschließlich die Eigentümerin. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung war nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB wurde im Weiteren abschließend erarbeitet, vor allem auch hinsichtlich der Verpflichtungen bzgl. der Erschließungsanlagen, insbesondere auch Anschlussstellen an die Bundesstraße B5, und deren Entwässerung, Kopplung Umsetzungsschritte im Entwicklungsgebiet mit weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle, bzgl. der Umweltbelange, bzgl. des Einzelhandels, der Verkaufsflächen, der Kopplung Verkaufsflächen mit Betten im Ferienresort und bzgl. des ÖPNVs.

Die Planung wurde in Teilen Konkretisierung, in seinen Grundzügen dennoch nicht geändert.

6|4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit beinhalteten Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Verkehrsentwicklung Wustermark und Nachbarschaft, zur Erschließung des Plangebietes und u. a. daraus resultierenden, möglichen erhöhten Verkehrsbelastungen u. a. an der Bundesstraße B5, zu erhöhten Lärmbelastungen durch zu hohen Verkehr und durch die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes in der Heidesiedlung in Elstal.

Erschließung und Verkehrsbelastung

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsvorhaben im Gemeindegebiet qualifiziert zu beleuchten und Handlungsstrategien abzuleiten, wurde seitens der Gemeinde Wustermark ein Verkehrsentwicklungsplan in verschiedenen Modulen erarbeitet. Unter anderem ist es auch Ziel dieses Entwicklungsplans, die Gesamtheit der verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen. Hierzu dienten vor allem das erste und zweite Modul der Verkehrsentwicklungsplanung. Innerhalb der jeweiligen Entwicklungsvorhaben werden weiteren detaillierte verkehrstechnische Untersuchungen angestellt, die grundsätzlich die durch die Verkehrsentwicklungsplanung beschriebene Gesamtheit der Vorhaben mitberücksichtigen. Es wird in den Untersuchungen immer vom „Maximalfall“ ausgegangen, dass alle angedachten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Eine entsprechende Betrachtung erfolgte im Übrigen auch schon auf Ebene des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Hier wurde die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens -Karls- bereits bestätigt. Wesentliche Faktoren für diese Beurteilung sind z. B., dass die Verkehre beim Karls Standort (Ressort wie auch Erlebnisdorf) antizyklisch auftreten und überwiegend eben nicht in den klassischen Hauptstoßzeiten des Berufsverkehrs. Auch läuft der Verkehr in diesen Fällen oft entgegen dem Hauptstrom. Im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben gilt es dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B 5 zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist.

Vertragliche Vereinbarungen zwischen den beteiligten Parteien (Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB) auch bezüglich der Erschließung wurden getroffen und festgeschrieben. Entsprechend wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, dass einzelne Umsetzungsschritte im Entwicklungsgebiet erst erfolgen dürfen, wenn eine weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle erfolgt sind.

Die Planung wurde nicht geändert.

Lärmbelastungen

Die Dimensionierung und Verortung der aktiven Lärmschutzanlage auf der nördlichen Seite der B5 erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ und war entsprechend nicht Gegenstand des hiesigen Planverfahrens. Die Begutachtung und Erarbeitung umzusetzender Maßnahmen erfolgte durch ein qualifiziertes Fachbüro. Die entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde von der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt) geprüft und bestätigt. Die Kombination aus Lärmschutzanlage, das Zurückziehen schutzwürdiger Nutzungen (z.B. Wohnen) von der Lärmquelle und in Teilgebieten die Beauftragung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden führt in der Gesamtschau zu einem ausreichenden Lärmschutz.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die vom Vorhaben und den mit ihm verbundenen Verkehren ausgehenden schalltechnischen Belastung ermittelt und Maßnahmen vorschlägt. Aus den Ergebnissen der Untersuchung konnten keine Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes abgeleitet werden, da die Beurteilungswerte unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle liegen. Die zuständige Fachbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 23.07.2024 die fachliche Qualität und die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne des Schallschutzes bestätigt.

Die Planung wurde nicht geändert.

7| Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist auf die Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark ausgerichtet. Die Umsetzung des Planungsziels bedarf keiner Untersuchung etwaiger Planungsalternativen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark beigelegt.