

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

AUFHEBUNG des
BEBAUUNGSPLANS NR. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"
der ehemaligen Gemeinde Elstal
im TEILGEBIET 12

mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229,
230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450,
451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

AUFHEBUNG der
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"
der ehemaligen Gemeinde Elstal
im TEILGEBIET 12

mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229,
230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450,
451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

BEGRÜNDUNG
25. Oktober 2022

Erstellung des Aufhebungsplanwerks

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

www.pfrogner-stadtplaner.de

unter Verwendung der
Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange
des Entwurfs der 6. Änderung des B-Plans Nr. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung"
vom Juli 2019

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER B-PLAN-AUFHEBUNG (TG 12)	6
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	6
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	11
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	18
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	18
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	21
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0...	22
3.5	Flächennutzungsplan	24
3.6	Gemeindeentwicklungskonzept 2020 - März 2006.....	26
3.7	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie - April 2020	26
3.8	Verkehrsentwicklungsplan Modul 1 - Juni 2019	26
3.9	Verkehrsentwicklungsplan Modul 2 - März 2021	27
3.10	Verkehrsentwicklungsplan Modul 3 - 02. September 2021	27
3.11	Lärmaktionsplan	27
4	Aufhebung.....	28
4.1	Wesentlicher aufzuhebender Planinhalt des Bebauungsplans, Teilgebiet 12	28
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN.....	32
1	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	32
1.1	Fachgesetze	32
1.2	Fachplanungen.....	38
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	40
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	40
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
2.a.1.1	Biotoptypen.....	42
2.a.1.2	Flora	49
2.a.1.3	Gehölze	49
2.a.1.4	Fauna	50
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	55
2.a.3	Schutzgut Boden	56
2.a.4	Schutzgut Wasser	58
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	62
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	63
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	64
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	66
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	73
2.a.10	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	74

2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	74
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	74
2.b.1.1	Biotoptypen.....	74
2.b.1.2	Flora.....	75
2.b.1.3	Gehölze.....	76
2.b.1.4	Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens.....	78
2.b.2	Schutzgut Fläche.....	90
2.b.3	Schutzgut Boden.....	90
2.b.4	Schutzgut Wasser.....	92
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft.....	94
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	95
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	95
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	97
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	97
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	98
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	98
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,.....	98
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-AUFHEBUNG (TG 12).....	100
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	100
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	104
3	Soziale Auswirkungen.....	105
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	105
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	106
5.1	Verfahrenskosten.....	106
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	106
5.3	Grunderwerb.....	107
5.4	Planungsschaden.....	107
6	Bodenordnung.....	109
TEIL IV	VERFAHREN.....	110
1	Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung.....	110
1.1	Wahl des Aufhebungsverfahrens: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	110
1.2	Einleitungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren.....	115
1.3	Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB	115
1.4	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung der Aufhebungsentwürfe.....	116
1.5	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Aufhebungsentwürfen.....	117
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....	120

1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	120
2	Abwägung der betroffenen Belange.....	121
3	Abwägung städtebaulicher Belange.....	122
4	Abwägung der Umweltbelange	122
5	Abwägung der sozialen Belange	122
6	Abwägung ökonomischer Belange.....	122
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	123

Anlage 01 IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH, Nauen

**Umweltbestandskarte zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel-/Schamhorstsiedlung" der Gemeinde Wuster-
mark, Ortsteil Elstal, Entwurf, Juli 2019**

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER B-PLAN-AUFHEBUNG (TG 12)

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.05.1998 seine Rechtsverbindlichkeit. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für das Amt Wustermark, Jahrgang 5, Nr. 5, am 28.05.1998. Seitdem sind folgende Planänderungen vorgenommen und rechtsverbindlich geworden:

31. März 2000 Rechtsverbindlichkeit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" für die Teilgebiete 8 und 9

Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Wustermark, Jahrgang 7, Nr. 2, 30.03.2000

15. November 2006 Rechtsverbindlichkeit der 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" für das Teilgebiete 8, 9, 13 und 14

Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13, Nr. 5, 14. 11.2006

07. Mai 2008 Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung für das Teilgebiet 5

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB durch Aushang vom 06.08.2019 bis 02.09.2019
Das Planänderungsverfahren wird derzeit nicht fortgeführt.

26. Oktober 2010 Rechtsverbindlichkeit der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" für die Teilgebiete 3 und 6

Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 17, Nr. 7, 25.10.2010

30. April 2013 Aufstellungsbeschluss der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14
Das Planänderungsverfahren wird derzeit nicht fortgeführt.

03. Juli 2018 Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" für das Teilgebiet 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung
Das Planänderungsverfahren wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.2022 nicht fortgeführt.

Hauptintention des Ursprungsbebauungsplans der Gemeinde Elstal ist die Nachnutzung und Entwicklung von ehemals militärisch genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Siedlungsbereiches Elstals hin zu einem hochwertigen Wohnstandort. Weitere Planungsziele waren u. a. die Sicherung und Entwicklung erhaltenswerter Siedlungs- und Baustrukturen, die Entwicklung notwendiger sozialer Einrichtungen, die flächenhafte Verkehrsberuhigung und die Entwicklung verkehrsberuhigter Zonen sowie die Gliederung der Straßenräume und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen.

Laut städtebaulichem Konzept des Ursprungsbebauungsplans waren im Altbaubestand der Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung insgesamt ca. 220 Wohneinheiten geplant. Für die Neubaugebiete waren ca. 380 Wohneinheiten vorgesehen.

Das gesamte geplante Wohngebiet "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Um dem Siedlungscharakter des vorhandenen Bestandes zu entsprechen, der sich auch im städtebaulichen Konzept widerspiegelt, ist überwiegend eine offene Bauweise, in drei Teilgebieten auch eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Der Bebauungsplan setzt mit einer sogenannten Nutzungsschablone auf der Planzeichnung für alle Teilgebiete jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) fest, die sich nicht auf die einzelnen Grundstücke beziehen, sondern auf das Teilgebiet, dass sich jeweils über mehrere Grundstücke erstreckt.

Es wurde also nicht eine Grundflächenzahl (z.B. eine maximale GRZ) festgesetzt oder eine maximale Grundfläche je Grundstück (Flurstück), sondern eine gebietsbezogene maximale Gesamtfläche (so im allgemeinen Wohngebiet des Teilgebietes 12 eine max. Grundfläche von 3.200 m²). Gleiches gilt in Bezug auf die Geschossfläche.

Eine solche gebietsbezogene Festsetzung ist rechtlich unzulässig. Für eine gebietsbezogene Festsetzung fehlt es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Fehlt es - wie hier - an der erforderlichen Rechtsgrundlage für eine Festsetzung stellt dies einen Ewigkeitsfehler dar, der auch nach Ablauf von etwaigen Normenkontrollfristen jederzeit noch geltend gemacht werden kann und hier vom betroffenen Grundstückseigentümer in einem konkreten Verfahren (betr. Flurstück 207 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal) auch geltend gemacht worden ist.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung "der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen". Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 BauNVO zulässig sind (so § 19 Abs. 1 BauNVO). Eine solche GRZ-Festsetzung wurde hier nicht getroffen.

Auch kommt die 2. Alternative des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Festsetzung der "Größe der Grundflächen baulicher Anlagen") als Rechtsgrundlage nicht in Betracht, da diese Festsetzung anlagen- oder grundstücksbezogen ist. Gleiches gilt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für die Festsetzung einer maximalen Größe der Geschossfläche.

"Grundstücksbezogen" meint immer das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne, also das Flurstück. Die hier getroffenen Festsetzungen zur max. Grundfläche und Geschossfläche sind nicht grundstücks-, sondern baugebietsbezogen. Das jeweilige Baugebiet erstreckt sich - und erstreckte sich auch schon bei Erlass des Bebauungsplans - auf mehrere Flurstücke. Den Festsetzungen fehlt es mithin an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

Auch in der Rechtsprechung wurde wiederholt entschieden, dass solche baugebietsbezogenen Festsetzungen zu einem unzulässigen sog. "Windhundrennen" führen und daher unzulässig sind.¹

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigte mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des baulichen Bestands zu schaffen sowie die Bebauung noch unbebauter Grundstücke im Teilgebiet 12 zu ermöglichen. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke jedoch nicht mehr möglich.

Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für ein größeres Baugebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans (1996) zulässig, allerdings nur unter der Voraussetzung eines einzigen Vorhabenträgers als Flächeneigentümer, der die gesamte Bebauung im Teilgebiet 12 umsetzt. Zwischenzeitlich fand ein Eigentümerwechsel statt und ab dem Jahr 2004 wurden einzelne Grundstücke aus der Gesamtgrundfläche herausgeteilt und vermarktet. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche stellte ab diesem Zeitpunkt eine unzulässige Kontingentierung dar.

Die Untere Baugenehmigungsbehörde genehmigte solange die Errichtung von Wohngebäuden auf den geteilten Grundstücken, bis das Kontingent der Gesamtgrundfläche ausgeschöpft war. Die Gemeinde erteilte dazu ihr Einvernehmen. Im Ergebnis sind vier einzelne noch unbebaute Grundstücke nicht mehr bebaubar, da mit weiterer Errichtung von Gebäuden die Überschreitung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gesamtgrundfläche verbunden wäre.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche erfolgte eine unzulässige Kontingentierung, die die erforderliche Bestimmtheit des Bebauungsplans in Frage stellt. Nach eingeholter Rechtsauffassung würde der Bebauungsplan in einer Normenkontrolle mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Rechtsverbindlichkeit verlieren. Hieraus könnte sich ergeben, dass die noch verbleibenden Grundstücke nach Eigenart der näheren Umgebung bebaut werden könnten. Eine konkrete Steuerung des neuen Maßes der Nutzung und Gestaltung kann jedoch nur über ein Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden.

Daher beabsichtigte die Gemeinde Wustermark mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen der bisher noch unbebauten Flurstücke 207, 245, 251 und 274 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal zu schaffen sowie den baulichen Bestand im Geltungsbereich des Plangebietes zu sichern. In ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" einzuleiten (B-082/2018).

Mit Beschluss vom 08.10.2019 (B-089/2019) billigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, allerdings mit der Maßgabe, dass das Flurstück 207 der Flur 5 als private Grünfläche festgesetzt und damit von einer Bebauung freigehalten werden soll.

¹ LOH Rechtsanwälte, Dr. Reni Maltschew, B -Plan Nr. 6 Wohngebiet "Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" hier: Stellungnahme zur Unzulässigkeit einer gebietsbezogenen max. Grundflächen -Festsetzung, 22.09.2022

Aufgrund dieser Maßgabe war der Vorhabenträger nicht mehr bereit, die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu tragen und stellte zudem für die Flurstücke 207 und 251 der Flur 5 am 23.06.2020 beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland Bauanträge für die Errichtung jeweils zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Wustermark beantragte mit Schreiben vom 08.07.2020 die Zurückstellung der beiden Baugesuche gemäß § 15 BauGB. Der Landkreis entsprach dem und setzte die Entscheidung über die Vorhaben bis zum 18.09.2021 aus.



Abb. 01 Blick von Norden aus der Parkanlage auf das unbebaute Flurstück 207, Flur 5; links die Bebauung des Flurstücks 208, Flur 5 und im Hintergrund die Bebauungen der Flurstücke 230 und 229, Flur 5 am Zwergensteig



Abb. 02 Blick von Nordwesten aus der Parkanlage auf das unbebaute Flurstück 207, Flur 5; im Hintergrund die Bebauungen des Zwergensteigs



Abb. 03 Blick aus dem Feenring nach Westen auf die Gabelung der privaten Straßen Feenring (links) und Zwergensteig (vorn geradeaus); vorn an der Straßengabelung das unbebaute Flurstück 251, Flur 5

Zwischenzeitlich beschloss die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 04.05.2021 eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" (B-054/2021). Die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 03/2021 vom 04.06.2021 bekannt gemacht und würde nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft treten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Mit Verweis auf die rechtswirksame Veränderungssperre wies das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland am 23.06.2021 den Widerspruch des Vorhabenträgers gegen die Ablehnung des Baugesuchs für die Bebauung der Flurstücke 207 und 271 der Flur 5 zurück. Gegen die Ablehnung des Landkreises reichte der Vorhabenträger Klage beim Verwaltungsgericht ein.

Die von der Gemeinde Wustermark beauftragte Rechtsanwaltskanzlei kommt in einer Stellungnahme vom 13.12.2021 zum Schluss, dass das 6. Änderungsverfahren mit den in der Gemeindevertretung am 15.10.2019 beschlossenen Maßgaben (Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück 207 der Flur 5) rechtmäßig nicht zu Ende geführt werden kann. So wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass die Ausweisung des Flurstücks 207 der Flur 5 als private Grünfläche abwägungsfehlerfrei nicht möglich ist.

Da es auch zur "Heilung" der Fehler des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung nicht zwingend der Durchführung eines Änderungsverfahrens bedarf, sondern die Aufhebung des fehlerhaften Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung im Teilgebiet 12 ausreicht, hat die Gemeinde Wustermark die Vor- und Nachteile einer solchen Vorgehensweise mit dem Landkreis erörtert. Im Ergebnis werden das Änderungsverfahren eingestellt und das Baugebiet des betreffenden Teilgebietes 12 des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung aufgehoben.

Die Aufhebung stellt die zeit- und kostengünstigere Möglichkeit für die Gemeinde dar. Die Folgen aufgrund der wenigen noch unbebauten Grundstücke und aufgrund der Steuerungswirkung des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) nach Aufhebung des fehlerhaften Bebauungsplans sind überschaubar.

15. Februar 2022 Einleitungsbeschluss zur Aufhebung der Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung jeweils im Teilgebiet 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Mit Einstellung des 6. Änderungsverfahrens ist auch die daran gekoppelte Veränderungssperre aufgrund des dann entfallenden Sicherungsbedürfnisses gemäß § 17 Abs. 4 BauGB aufzuheben. Nach Außerkraftsetzung der Veränderungssperre und Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssten sich Bauvorhaben künftig in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Ob das Flurstück 207 der Flur 5 auf der Grundlage von § 34 BauGB, wie geplant bebaut werden kann, hängt davon ab, ob die Veränderungssperre der einzige Grund für dessen Ablehnung war.

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

umfasst die Flurstücke 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal.

Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung im Teilgebiet 12 hat eine Fläche von ca. 1,54 ha und wird begrenzt

- im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergensteig,
- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 16-20,
- im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24,
- im Westen: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug.

Er liegt ca. 900 m Luftlinie südöstlich des Bahnhofs Elstal und ca. 100 m nördlich der weitläufigen Anlagen des denkmalgeschützten Olympischen Dorfes Elstal. Südlich in einer Entfernung von ca. 900 m verläuft die Bundesstraße 5, westlich in einer Entfernung von ca. 3 km die Bundesautobahn (BAB) 10.



Abb. 04 und 05 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 18.04.2022, mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-Siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (rote Umgrenzung)



Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich der

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

liegenden Flurstücke befinden vollständig im privaten Eigentum.

Nutzungs- und Bauungsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

wird vorrangig von einer sehr dichten Einfamilienhausstruktur geprägt. Vier dieser Einfamilienhausgrundstücke sind derzeit nicht bebaut. Im südwestlichen Planaufhebungsbereich befindet sich ein vierteiliges Reihenaus. Die westlichen und nördlichen Grundstücke grenzen an großräumige Grünflächen an.

Die Grundstücke des Aufhebungsbereichs weisen eine ortsübliche Gartengestaltung auf (Zierrasen und -Sträucher, Staudenpflanzungen). Die Umgebung des Plangebiets wird durch weitere Einzelhausbebauungen im Norden und Westen sowie Zeilenbauten im Süden und Osten geprägt. Die Erschließung des Aufhebungsbereichs ist durch den südlich anschließenden Elfenring gesichert.

Im Norden sowie im Westen schließt sich direkt an den Aufhebungsbereich eine Parkanlage an. Im Aufhebungsbereich sind wenige Laubgehölze vorhanden, deren Standorte sich hauptsächlich auf die Flurstücke 207, 229, 245, 268, 274, 450 beziehen. Insgesamt ist der Aufhebungsbereich sehr dicht überbaut.

Straßenverkehrsflächen

Die innergebietsliche Erschließung des Aufhebungsbereichs erfolgt über die privaten Straßen Feenring, Zwergensteig und Koboldsteig. Über den Elfenring, der sich an die ringartige Ausbildung des Feenrings anschließt, wird die Hauptverkehrsstraße Rosa-Luxemburg-Allee erreicht.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12 (Bebauungen am Zwergensteig, Feenring und Koboldsteig) sind mit Ausnahme des südwestlich gelegenen nicht bebaubaren Flurstücks 226, Flur 5, alle Flurstücke an das öffentliche Trinkwassernetz mit einer Grundstücksanschlussleitung angebunden.

Ebenfalls mit Ausnahme des Flurstückes 226, Flur 5, sind alle Flurstücke des Aufhebungsbereichs an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angebunden.

Die wasser- und abwassertechnischen Anlagen wurden mittels Übertragungsvertrag vom April 2008 an den Verband übergeben, Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) sind eingetragen.

Etwa anfallendes Niederschlagswasser ist nicht in das öffentliche Schmutzwassersystem abzuleiten, der Verband betreibt ein so genanntes Trennsystem.

Löschwasserversorgung

Nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken können von den o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien auf eigene Kosten bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.

Aus § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) ², in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt "DVGW W 405" ist im Umkreis von 300 m um jedes Bauvorhaben für zwei Stunden eine Löschwassermenge von 800 l x min⁻¹ zur Verfügung zu stellen.

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen.

² **§ 3 BbgBKG "Aufgaben der amtsfreien Gemeinden, der Verbandsgemeinden, der Ämter und der kreisfreien Städte**

- (1) Die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung
1. eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und
 2. im Rahmen des § 24 Absatz 9 Satz 1 für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen zu sorgen.

Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.
- Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben:
 - offene Bebauung: 400 m
 - geschlossene Bebauung: 300 m

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Im Aufhebungsbereich gibt es 5 Hydranten in ausreichender Dimension (Nenngröße 80 und 100 Millimeter), die für die Löschwasserversorgung in Frage kommen.

Im Umfeld des Aufhebungsbereiches befinden sich in den westlich angrenzenden ebenfalls privaten Straßenzügen Hardenbergstraße und Steinstraße sowie südlich an der Rosa-Luxemburg-Allee Löschwasserentnahmestellen / Hydranten. Die Einhaltung der Lauflängen von 300 Metern von diesen Hydranten zu den Einsatzorten der Brandbekämpfung sind über eine öffentliche Parkanlage und über die privaten Straßen sichergestellt.

Nach Mitteilung des Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) vom 14.06.2022 kann mit der Herstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung der dort hergestellte Leitungsbestand für die Löschwasserentnahme im Bedarfsfall genutzt werden.



Abb. 06 Lage von Hydranten (blaue Punkte) im Aufhebungsbereich (TG 12) und in seinem Umfeld

Elektroenergieversorgung

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, befinden

- sich Niederspannungsanlagen der E.DIS Netz GmbH,
- jedoch keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen); es sind auch keine geplant.

Gasversorgung

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, verlaufen in Betrieb befindliche Leitungsabschnitte mit 0,1 bis 1 bar, weit südlich außerhalb davon Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Darüber hinaus befinden sich im Aufhebungsbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber

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

Telekommunikationslinien

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, befinden sich

- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH,
- keine Telekommunikationslinien der DNS:NET Internet Service GmbH,
- keine Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,
- keine Telekommunikationslinien der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Deutschland GmbH.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Schreiben vom 29.06.2022 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

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

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

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR).

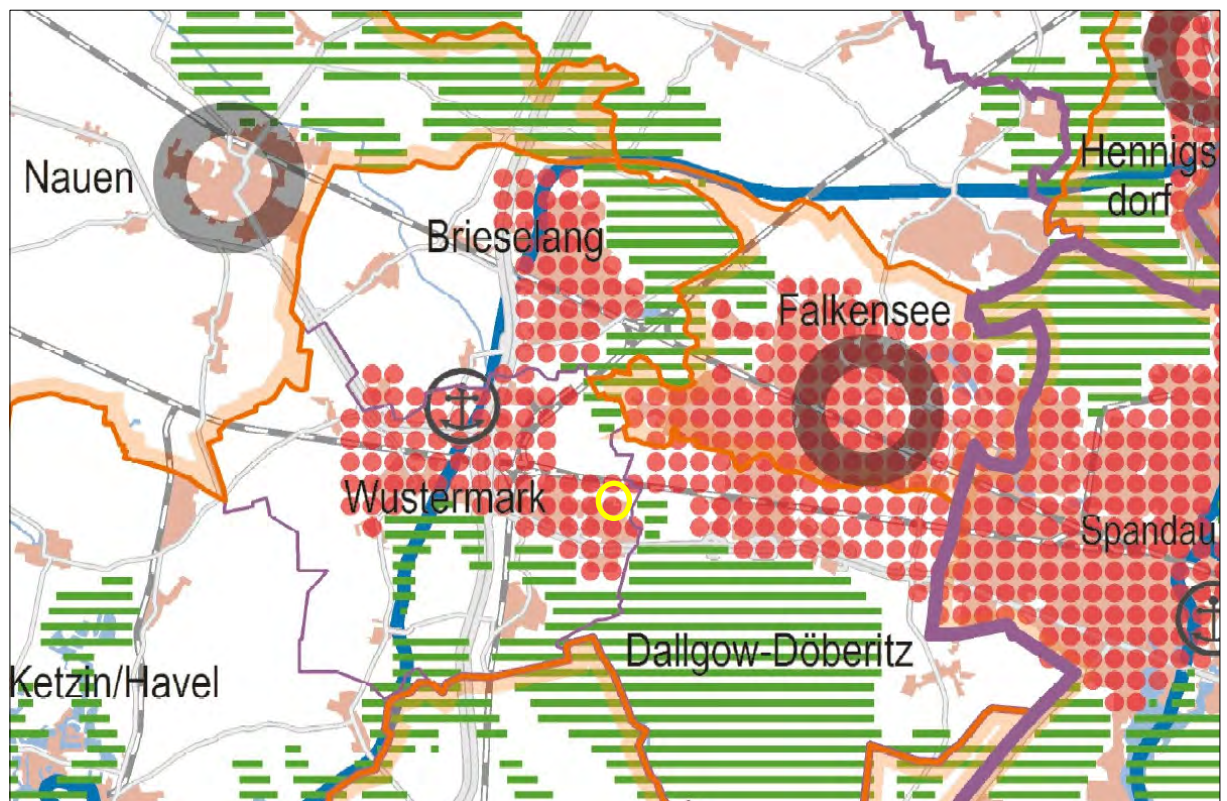


Abb. 07 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (gelbe Umrandung)

Ziele der Raumordnung

- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR ³: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁴: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ⁵: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden
- Grundsatz 5.1 LEP HR ⁶: Innenentwicklung und Funktionsmischung;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ⁷: Freiraumentwicklung

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

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

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

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

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

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

6 **LEP HR, Grundsatz (G) 5.1**

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

7 **LEP HR, Grundsatz (G) 6.1**

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

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

Ziel der Raumordnung 5.6 LEP HR

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

liegt im Gestaltungsraum Siedlung, der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Mit dem Bebauungsplan E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sichergestellt.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Die Gemeinde Wustermark hat Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.
- zu (2) Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 erfolgen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Sie widersprechen nicht der Innenentwicklung im Ortsteil Elstal. Die städtebauliche Planung ist im Aufhebungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend umgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen, so auch die Wohnsiedlungsentwicklung, richtet sich nach den Regelungen der §§ 34 und 35 des BauGB.
- zu (3) Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und seiner 1. Änderung ist an das innerörtliche gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Dieses ist verknüpft mit dem nahgelegenen Bahnhof Elstal des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg.

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

- zu (2) Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 bewirken keine Inanspruchnahme großräumig unzerschnittenen Freiraums; auch wird ein solcher nicht zerschnitten.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 5.1 LEP HR

Die mit dem Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist weitgehend umgesetzt. Die Entwicklung der nach Aufhebung des Teilgebietes 12 des Bebauungsplans verbleibenden unbebauten Grundstücke wird sich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes sowie unter Inanspruchnahme vor-

handener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren. Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, werden berücksichtigt.

Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 verbundenen wenigen Innentwicklungspotenziale können die vorhandene Infrastruktur in Anspruch nehmen. Der Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Elstal steht das nicht entgegen.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 6.1 LEP HR

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 bewirken keine Inanspruchnahme großräumig unzerschnittenen Freiraums.

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

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

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

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

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 am 02.03.2022 veröffentlicht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus. Im Rahmen des Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens war bis zum 09. Juni 2022 Gelegenheit gegeben, zum Planentwurf, zu seiner Begründung, zum Umweltbericht sowie zu den ergänzenden Unterlagen Stellung zu nehmen.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Der aufzustellende Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

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

Das Plangebiet

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in dem aus der Landesplanung nachrichtlich übernommenen Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 LEP HR, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird.

Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

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

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

Der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 23.06.2022 mitgeteilt, dass dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

vollständig eine bestehende Wohnbaufläche dar.



Abb. 08 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (gelbe Umgrenzung)

Das von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie seiner 1. Änderung betroffene Siedlungsgebiet folgt weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufhebung ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Gemeinde Wustermark liegt der für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Der Teillandschaftsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

als Leitbild und Maßnahme für die Siedlungsgebiete eine Fläche für eine "Parkbaumsiedlung" dar. Dafür sind folgende Maßnahmen angeführt:

- vordringlicher Schutz und Entwicklung des Altbaumbestandes,
- Ausrichtung der Neupflanzungen auf langlebige Laubgehölze und
- Optimierung der Standortbedingungen.

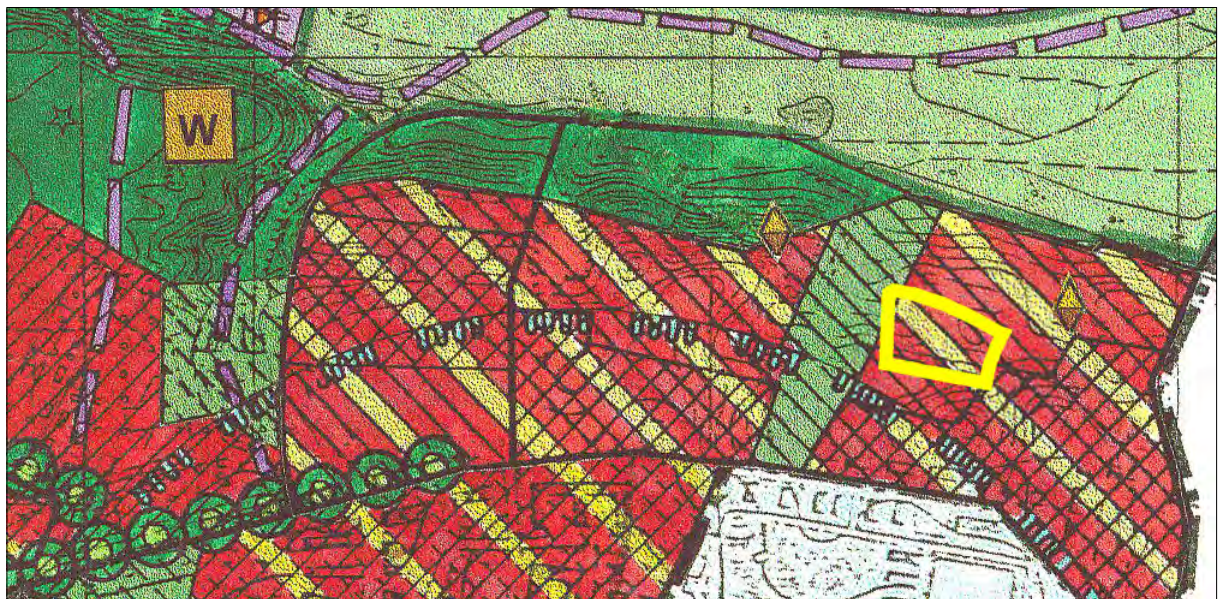


Abb. 09 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (gelbe Umgrenzung)

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie seiner 1. Änderung trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

3.6 Gemeindeentwicklungskonzept 2020 - März 2006

Die Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark beinhaltet das Entwicklungskonzept "Wohnen + Bildung". Dessen Leitziele sind

- Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- Qualität der Siedlungsentwicklung zum Regionalen Markenzeichen entwickeln
- Zielgruppen- und lebensstilspezifisches Wohnen fördern
- Qualität der Betreuungs- und Bildungsangebote sichern und ausbauen abzuleiten.

Konzeptionell sind innerhalb der Gemeinde Wustermark in jedem Ortsteil verschiedene themenbezogene Schwerpunkte zur weiteren Siedlungsentwicklung bzw. zur Qualitätssteigerung möglich. Das größte Spektrum ist dabei in Elstal umsetzbar. Durch die vorhandenen Einrichtungen im Bereich Bildung liegt der Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung in den Ortsteilen Wustermark und Elstal.

3.7 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie - April 2020

Ein Grundsatz der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ist die stetige Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität. Zuzug und Entwicklung der Einwohnerzahl und -struktur sollen mit Blick auf die Anpassungserfordernisse der sozialen, kulturellen, freizeitbezogenen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der Freiraumversorgung beobachtet und begleitet werden. Mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.05.2021 (Selbstbindung) wurden für den Ortsteil Elstal folgende Fördergebietskulissen "Vorranggebiet Wohnen" beschlossen:

Elstal - Eisenbahnersiedlung

Elstal - Historisches Olympisches Dorf und südliche Kasernen

Elstal - Mitte

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung grenzt unmittelbar an die nördliche Begrenzung des "Vorranggebietes Wohnen Elstal - Historisches Olympisches Dorf und südliche Kasernen" an.

3.8 Verkehrsentwicklungsplan Modul 1 - Juni 2019

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

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

In den Handlungsoptionen für den Radverkehr wird auch auf eine bessere Anbindung an das Schienennetz bzw. die Verknüpfung mit dem ÖPNV verwiesen. Langfristige soll die Planung und Umsetzung eines regional abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes vorangetrieben

werden. Dabei ist das bestehende Netz zu optimieren, auch durch barrierefreie Querungen oder direktere Führungen.

3.9 Verkehrsentwicklungsplan Modul 2 - März 2021

Äußere Anbindung und nähräumliche Verkehrsverflechtung

Das Modul 2 des Verkehrsentwicklungsplanes Wustermark stellt keine abgeschlossene verkehrliche Untersuchung, sondern einen aktuellen Sachstand des laufenden Prozesses dar. Neben der Erarbeitung und Dokumentation wichtiger Planungsgrundlagen werden bestehende Planungsdefizite ausgewiesen und Handlungsempfehlungen entwickelt, so auch für die Anschlussstellen Elstal / Olympisches Dorf und Elstal / Priort / Wustermark.

Die aktuellen verkehrlichen Probleme haben eine Ursache im Umgang mit verkehrlichen Fragestellungen im Zuge der zurückliegenden Plan- und Genehmigungsverfahren der Bauleitplanung. Zudem bestehen zwischen den geplanten / festgesetzten und den tatsächlichen Nutzungen oft Widersprüche. Eine konsequente Überprüfung kann Fehlentwicklungen entgegenwirken. Eine entscheidende Bedeutung kommt der konsequenten Anforderung und Prüfung vorhabenbezogener Nachweise der verkehrlichen Verträglichkeit für alle neuen / zu aktualisierenden Vorhaben der Bauleitplanung zu.

Die verkehrliche Entwicklung von Wustermark führt zu regionalen Wirkungen und steht daher unter besonderer Beobachtung. Aber auch die Entwicklung anderer Gemeinden in der Region führt zu Wechselwirkungen mit der verkehrlichen Situation in Wustermark. Es besteht daher ein dringendes Erfordernis für ein angestimmtes regionales Management, das durch die Gemeinde Wustermark vorangetrieben wird. Hierbei ist zu prüfen, ob über ein integriertes regionales Verkehrsmodell die regionalen und lokalen Planungen sicherer und besser aufeinander abgestimmt werden können. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Verbesserung der ÖV-Verbindungsqualität und der SPNV-Kapazitäten aus der Region in Richtung Berlin zu richten.

3.10 Verkehrsentwicklungsplan Modul 3 - 02. September 2021

Das Modul 3 des Verkehrsentwicklungsplanes Wustermark befasst sich mit dem Radverkehr. Für das Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung betreffend, stellt das Zielnetz mit seinem Ausbaubedarf folgende Trassen dar:

Haupttrouten

Rosa-Luxemburg-Allee (Ost-West-Route),
Bahnhofsstraße / Radelandberg (Nord-Süd-Route)

Nebenrouten

Zum Hakenberg
Durchwegung Park Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung

3.11 Lärmaktionsplan

Die Gemeinde Wustermark hat die Lärmaktionspläne Ortsdurchfahrten (2015), Haupteisenbahnstrecken (2017), Hauptverkehrsstraßen (2019) beschlossen. Für das Aufhebungsverfahren ist der Lärmaktionsplan Haupteisenbahnstrecken (2017) von Bedeutung.

4 **Aufhebung**

4.1 **Wesentlicher aufzuhebender Planinhalt des Bebauungsplans, Teilgebiet 12**

Hauptintention des Ursprungsbebauungsplans der Gemeinde Elstal ist die Nachnutzung und Entwicklung von ehemals militärisch genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Siedlungsbereiches Elstals hin zu einem hochwertigen Wohnstandort. Weitere Planungsziele waren u. a. die Sicherung und Entwicklung erhaltenswerter Siedlungs- und Baustrukturen, die Entwicklung notwendiger sozialer Einrichtungen, die flächenhafte Verkehrsberuhigung und die Entwicklung verkehrsberuhigter Zonen sowie die Gliederung der Straßenräume und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen.

Laut städtebaulichem Konzept des Ursprungsbebauungsplans waren im Altbaubestand der Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung insgesamt ca. 220 Wohneinheiten geplant. Für die Neubaugebiete waren ca. 380 Wohneinheiten vorgesehen.

Das gesamte geplante Wohngebiet "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Um dem Siedlungscharakter des vorhandenen Bestandes zu entsprechen, der sich auch im städtebaulichen Konzept widerspiegelt, ist überwiegend eine offene Bauweise, in drei Teilgebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Der Bebauungsplan setzt bezogen auf die einzelnen Teilgebiete Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) fest.

Im Einzelnen sind im Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung", jeweils im Teilgebiet 12 festgesetzt:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	zulässige Grundfläche: 3.200 m ²	(§ 16 und § 19 BauNVO)
	Zulässige Geschossfläche: 8.300 m ²	(§ 16 und § 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse: mindestens I, höchstens IV	(§ 16 und § 20 BauNVO)
	Bauweise: offen	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (Zwergensteig und Feenring in Ost-West-Richtung)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Zeile des Teilgebietes 12 der Festsetzungsschablone der Planzeichnung wird gestrichen.		

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Inhalte textlicher Festsetzungen werden durch die Aufhebung auf den Planurkunden ersatzlos gestrichen.

Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

- TF 3 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird ...
~~Im Teilgebiet 12 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig, darüber hinaus dürfen max. 20 % der Gebäude mit 4 Vollgeschossen ausgebildet werden.~~
In den Teilgebieten 3, 6, 8 und 11 ist für die Grundfläche ...
- TF 7 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, **~~im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %~~**, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.
- TF 11 Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten:
- Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, **~~12~~**, 16): Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

- TF 3 ... Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird ...
In den Teilgebieten 3, 6, 7, 8, 9, 11, **~~12~~**, 13, 14, und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.
- Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten **~~12~~** und 15 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt.
- TF 7 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, **~~im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %~~**, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.
- TF 11 Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten:
- Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, **~~12~~**, 16): Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)

FESTSETZUNGEN DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

- festgesetzt durch Satzung am 03.12.1996,
- den Maßgaben / Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.06.1997 durch Beschluss am 26.08.1997, 02.12.1997 und 26.02.1998 beigetreten,
- die Erfüllung der Maßgaben / Auflagen von der höheren Verwaltungsbehörde am 20.05.1998 bestätigt und
- ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Wustermark, Jahrgang 5, Nr. 5 vom 28.05.1998

wird für das

- im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergensteig,
- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 16-20,
- im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24,
- im Westen: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug

begrenzte Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

aufgehoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

- festgesetzt durch Satzung am 05.10.1999 und
- ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Wustermark Jahrgang 7, Nr. 2 vom 30.03.2000

wird für das

- im Norden durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergensteig,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 16-20,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24,
- im Westen durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug

begrenzte Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

aufgehoben.

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

Bei Planungen für schutzbedürftige Nutzungen sind auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken Einzelnachweise zum Schallschutz erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, dass Einzelnachweise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

Bei Planungen für schutzbedürftige Nutzungen sind auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken Einzelnachweise zum Schallschutz erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, dass Einzelnachweise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.

TEIL II UMWELTINFORMATIONEN

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

1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seine 1. Änderung ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Von Bedeutung für die Planaufhebung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

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

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

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

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

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

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

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

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

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind,

- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

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

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

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

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

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

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

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

Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) des Rates vom 9. Dezember 1996 **über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung sind deren Folgen nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planaufhebung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

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

Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13 [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])

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

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

Mit der Rechtswirksamkeit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung fallen ihre Landschaftsbestandteile in den Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Diese Baumschutzsatzung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark. Sie setzt

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

als geschützte Landschaftsbestandteile fest.

Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung u.a. auf

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

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

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

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

Für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

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

Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009

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

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

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

Bezogen auf die auf den Aufhebungsbereich einwirkenden Immissionen sind folgende Fach-gesetze zu berücksichtigen:

- **BlmSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft-verunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BlmSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.

1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **DIN ISO 9613-2 "Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"**, Oktober 1999
- **DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau" - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** vom Juli 2002
- **DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1** "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987

1.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

vollständig eine bestehende Wohnbaufläche dar.

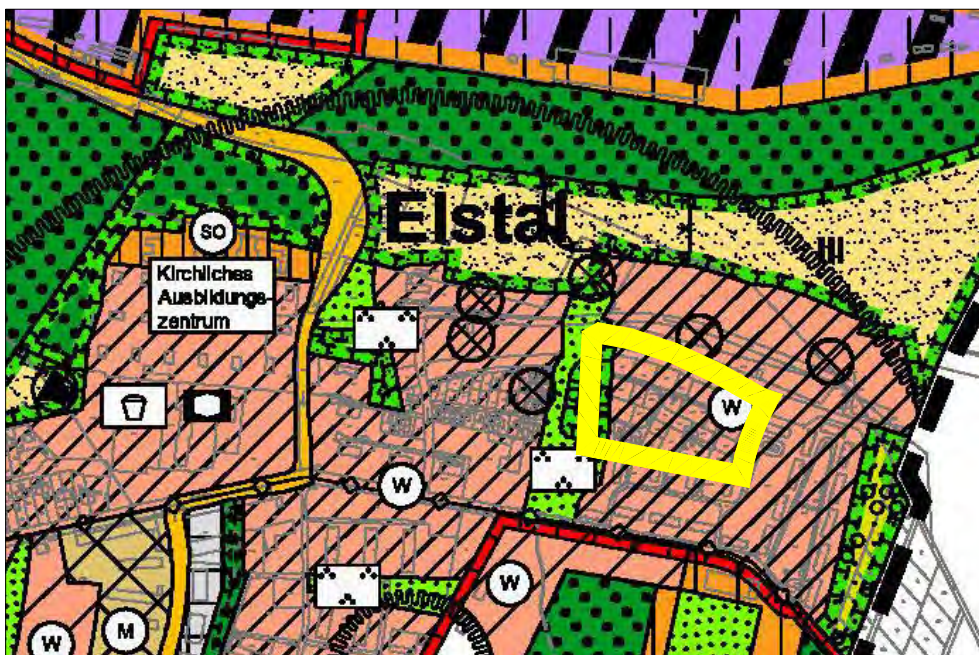


Abb. 10
Ausschnitt aus
der rechtsverbind-
lichen Erweite-
rung und Ände-
rung des Flä-
chennutzungs-
plans Wustermark
2006 mit Darstel-
lung des räumli-
chen Geltungsbe-
reichs der Aufhe-
bung des Bebau-
ungsplans Nr. E 6
"Wohngebiet Eu-
lenspiegel- /
Scharnhorstsied-
lung" im Teilge-
biet 12 und seiner
1. Änderung (gel-
be Umgrenzung)

Das von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie seiner 1. Änderung betroffene Siedlungsgebiet folgt weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufhebung ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Gemeinde Wustermark liegt der für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Der Teillandschaftsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

als Leitbild und Maßnahme für die Siedlungsgebiete eine Fläche für eine "Parkbaumsiedlung" dar. Dafür sind folgende Maßnahmen angeführt:

- vordringlicher Schutz und Entwicklung des Altbaumbestandes,
- Ausrichtung der Neupflanzungen auf langlebige Laubgehölze und
- Optimierung der Standortbedingungen.

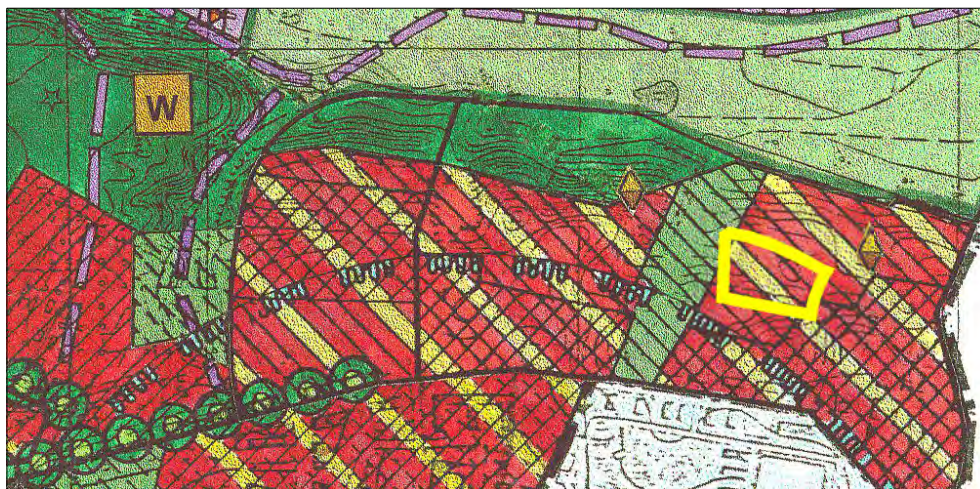


Abb. 11 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (gelbe Umgrenzung)

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie seiner 1. Änderung trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a des BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um dem nachgehen zu können, wurden gemäß den allgemeinen Anforderungen des Landesamtes für Umwelt Brandenburg Bestandsaufnahmen der Gehölze, der Biotoptypen und der Flora und Fauna an folgenden Tagen vorgenommen:

Datum	Uhrzeit	Witterung
17.07.2018	09:00 - 10:00	> 20°C, leicht bewölkt
05.03.2019	10:00 - 11:00	8°C, bewölkt, regnerisch, kalt
19.03.2019	10:00 - 11:00	8°C, teilw. bewölkt, trocken, windstill
02.04.2019	09:00 - 10:00	sonnig, windstill, 8°C
10.04.2019	11:00 - 12:00	10°C, teilw. bewölkt, trocken, windstill

Die Biotoptypenkartierung und die Bestandsaufnahmen wurden in den Jahren 2018 und 2019 (IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH) im Geltungsbereich sowie im Untersuchungsgebiet getätigt. Dabei inkludiert das Untersuchungsgebiet den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"⁸ sowie die planungsrelevante Umgebung in einem Umkreis von < 150 m. Die angrenzenden Flächen wurden ebenfalls einer schutzgutspezifischen Betrachtung unterworfen, sofern sie relevante Faktoren für die Umweltprüfung aufzeigten.

Durch weitere Begehungen werden keine zusätzlichen Erkenntnisse, welche für die Bearbeitung und ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB relevant wären, erwartet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung keine Anwendung.

Es werden somit auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt. Jedoch wird in den UMWELTINFORMATIONEN als Teil der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Aufhebungsplanung zu erwarten sind, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kultur-/sonstige Sachgüter.

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

⁸ Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12.

Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Hierbei wird unterschieden in baubedingte Wirkungen, die durch die Baumaßnahmen und Erschließungsanlagen erzeugt werden, in anlagebedingte Wirkungen, welche vor allem durch den Bestand der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie deren auf die bisher unbebaute Umwelt erzeugt werden und in betriebsbedingte Wirkungen, welche durch die Nutzung, und damit verbundenen Emissionen im weitesten Sinne, erzeugt werden. Die Betrachtung erfolgt für die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und biologische Vielfalt sowie Kultur-/sonstige Sachgüter.

Beeinträchtigungen während der Maßnahmen

Während der Baumaßnahmen treten Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb, Bodenarbeiten, Bodenverdichtung durch Baumaschinen sowie Lärm und Schadstoffemission und durch die Baumaschinen auf. Über den Elfenring ist eine direkte Anbindung zum Plangebiet gewährleistet.

Die Baustelleneinrichtung und die Lagerplätze für Material und Maschinen verursachen eine Bodenverdichtung und Störungen des gegebenen Bodengefüges und wirken somit relativ stark in das Schutzgut Boden auf den o. g. Flurstücken ein.

Durch den baubedingten Lärm könnte es zu einer Störung der Anwohner im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe kommen. Da es sich bei diesen Störungen jedoch nicht um dauerhafte bauliche Eingriffe handelt, ist die im Verhältnis kurzzeitige baubedingte Lärmbeträchtigung als nicht hoch zu bewerten. Baubedingte Beeinträchtigungen wirken in diesem Fall im Allgemeinen hauptsächlich auf das Schutzgut Mensch ein.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen treten aufgrund der Flächenversiegelung im Falle der Bebauung der Flurstücke 207, 251, 245 und 274 sowie deren Zuwegungen auf. Es werden demnach Beeinträchtigungen durch Flächenverbrauch, Flächenversiegelung, durch die Zerschneidung von Lebensräumen oder durch Biotopverluste hervorgerufen. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch verkehrsbedingte Immissionen in einem leichten Umfang beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden ist durch die Flächenversiegelung am Intensivsten zu bewerten.

Durch die umliegende Wohnbebauung fügt sich eine weitere Bebauung und Nutzung der Fläche in der vorgesehenen Art und Weise in das Ortsbild ein.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der geplanten Wohnnutzung können theoretisch Beeinträchtigungen auf das Plangebiet selbst und die direkte Umgebung ausgehen. Da das Plangebiet selbst sowie die direkte Umgebung des Plangebietes derzeit bereits zu Wohnzwecken genutzt wird, geht zwar eine grundlegende Wesensveränderung mit der Umsetzung der Planung einher; diese ruft allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen auf der Fläche hervor. Von Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes gehen im Wesentlichen keine erheblichen Störungen aus, auch nicht auf angrenzende Wohnstrukturen.

Das Verkehrsaufkommen auf der südlich gelegenen Rosa-Luxemburg-Allee sowie der an den Aufhebungsbereich angrenzenden Straße Elfenring, dem innerhalb des Aufhebungsbereichs befindlichen Feenring, Zwergensteig und Koboldsteig wird sich voraussichtlich nicht erhöhen. Durch die heutigen technischen Gebäudestandards ist davon auszugehen, dass keine Schadstoffe z. B. durch Heizungsanlagen etc. in erheblichem Umfang emittiert werden.

2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

Bei der Prüfung der Umweltbelange sind die Darlegungen der Kapitel "Städtebauliche Planung" und "Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange" des von der IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH erstellten und der Gemeinde Wustermark vorliegenden Entwurfs zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" mit verwendet worden.

2.a.1.1 Biotoptypen

Potentiell natürliche Vegetation

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

Die Biotoptypenkartierung und die Bestandsaufnahmen wurden in den Jahren 2018 und 2019 (IGF) im Geltungsbereich sowie im Untersuchungsgebiet getätigt. Dabei inkludiert das Untersuchungsgebiet den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung sowie die planungsrelevante Umgebung in einem Umkreis von < 150 m. Die angrenzenden Flächen wurden ebenfalls einer schutzgutspezifischen Betrachtung unterworfen, sofern sie relevante Faktoren für die Umweltprüfung aufzeigten.

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartierungsschlüssels des Landes Brandenburg (LUGV 2009, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUGV 2011, Liste der Biotoptypen). Einige Biotoptypen innerhalb des Planungsgebietes wurden zuvor kurz angesprochen. Im Folgenden soll eine übergeordnet betrachtete Bewertung der vorliegenden Haupttypen erbracht werden.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorzufinden:

03243 - hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften
07130 - Heckenstreifen
07153 - einschichtige/kleine Baumgruppen
10111 - Gärten
12261 - Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
12611 - Pflasterstraße
12642 - Parkfläche, teilversiegelt
12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12740 - Lagerflächen (Baumaterialien, Schnittabfälle)

Folgende nennenswerte Biotoptypen sind außerhalb des Plangebietes vorzufinden:

07130 - Hecken- und Windschutzstreifen
10101 - Parkanlage
12240 - Zeilenbebauung
12611 - Pflasterstraße
12642 - Parkfläche, teilversiegelt
12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12261 - Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten

Außerhalb liegende Biotoptypen werden im Text zur allgemeinen Kenntnis vollständigkeitshalber aufgeführt und im Bestandsplan nur dann verzeichnet, wenn eine umweltfachlich signifikante Beziehung zum Plangebiet nachgewiesen werden kann.

hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften (03243)

Nach der Pionierbesiedlung stellen sich auf stickstoffreichen Ruderalstandorten mehr oder weniger geschlossene Staudenbestände von zwei- und mehrjährigen Hemikryptophyten ein. Entsprechend den Standortbedingungen entwickeln sich sehr unterschiedliche Pflanzengesellschaften.

Der gesamte Aufhebungsbereich ist von fein- und mittelkörnigen Sanden dominiert. So konnten sich auf den bisher unbebauten Flurstücken 207, 251, 245 und 274 meist wärmeliebende Pflanzenarten entwickeln. Dies wurde vorrangig für die Flurstücke 245 und 251 festgestellt. In Kombination mit den stark stickstoffbeeinflussten Böden haben sich in erster Linie mehrjährige, hochwüchsige stark nitrophile Stauden sowie Wildkräuter etabliert. Dazu zählen Pflanzengattungen wie Brennnesseln (*Urtica*), Kratzdisteln (*Cirsium*), Schafgarben (*Achillea*) sowie Nachtkerzen (*Oenothera*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*) und Süßgräser wie einjähriges Rispengras (*Poa annua*) oder Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Bei den Begehungen traten vereinzelt Aktivitäten verschiedener Insekten (Hautflügler [Hymenoptera], Heuschrecken [Orthoptera], Schmetterlinge [Lepidoptera]) auf. Für Insekten haben diese vom Biotoptyp dominierten Bereiche als Nahrungsquelle (Nektar) eine gewisse Bedeutung, generell wird die Wertigkeit aber als gering erachtet.

Heckenstreifen, inner- und außerhalb (07130)

Unter diesem Biotoptyp werden alle streifenförmigen Feldgehölze mit überwiegendem Strauchbewuchs zusammengefasst. Hecken bieten eine Vielfalt an Kleinstandorten und Gradienten, unter anderem auch Nistplätze für im Plangebiet ansässige Vogelarten wie die Amsel. Generell können Hecken zu den typisch charakteristischen Gliederungselementen einer anthropogen beeinflussten Kulturlandschaft gezählt werden. Die Wertigkeit wird als mittel eingestuft.

Einschichtige / Kl. Baumgruppen (z. B. Ahorn, Eiche, Kultur-Apfel) (07153)

Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt bei der Kartierung des Aufhebungsbereichs ein Schwerpunkt auf diesem Biotoptypen. Besonders das westliche Gebiet im Bereich des Flurstückes 207 wird von einer dichten Baumgruppe geprägt. Darunter fallen Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie die Obstgehölze Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*) und Felsen-Kirsche (*Prunus mahaleb*). Diese Bäume stellen aufgrund ihrer Wuchsform, ihres Alters sowie ihrer Größe wertvolle Kleinstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie Brut- und Nistmöglichkeiten für die ansässige Avifauna dar. Während den Kartierungsterminen stellte sich dieser Bereich zunehmend als artenschutzrechtlich relevante Fläche heraus. Der Aufenthalt mehrerer Arten wurde auf dieser kleinen Fläche festgestellt. Weiterhin wird der Bereich, aus Vogelperspektive, als Erweiterung zur angrenzenden Parkanlage betrachtet. Es liegt keine Grenzwirkung zwischen dem Park und der Siedlungsfläche vor. Auf dem Flurstück 207 liegt eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für mehrere Vogelarten vor. Daher wird dem Gehölzbestand des Flurstück 207 insgesamt eine sehr hohe Wertigkeit zugeordnet.

Die Baumgruppe, bestehend aus Spitzahorn im östlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 245 stellt für die örtliche Avifauna ebenfalls eine wertvolle Kleinstruktur innerhalb des Plangebietes dar. Die Wertigkeit dieser Fläche ist aber nicht mit dem Flurstück 207 zu vergleichen und wird daher als mittel-hoch eingeordnet.

Parkanlage, außerhalb (10101)

Auf den nördlich und westlich an den Aufhebungsbereich grenzenden Flurstücken 60 und 111 ist eine Stadtparkanlage verortet. Der Gehölzbestand ist vorrangig durch Robinienbestand geprägt, welcher einen mittelaltrigen bis Altbaumbestand aufzeigt. Durch den hohen Deckungsgrad an Robinien (> 75 %) kann in diesem Bereich von einem Dominanzbestand gesprochen werden. Die Strauch- und Krautschicht in dem naturfernen Gehölzbestand ist artenarm und ebenfalls neophytisch (junger Robinienaufwuchs) ausgeprägt.

Während der Blütezeit von Mitte Mai bis Ende Juni bieten die weißen Blüten ein sehr reichhaltiges Angebot an Nektar, was von Bienen gerne angenommen und somit für diese Insekten eine gute Weide darstellt. Trotz der vorherrschenden nicht heimischen Gehölzart kann der Parkanlage aufgrund des Alters, der Ausprägung und der Bedeutung für die Tierwelt eine hohe Wertigkeit zugesprochen werden.

Gärten (10111)

Die vorliegende Gartenfläche auf dem Flurstück 274 besteht zu überwiegendem Teil aus Zierrasenfläche sowie Heckenstrukturen in den Randbereichen. Das Gebiet ist im südlichen Randbereich von 2 Gehölzen bestanden. Neben dem Obst-/Gemüseanbau dient der Garten für Erholungszwecke. Die Wertigkeit der Fläche ist insgesamt als gering zu erachten.

Zeilenbebauung mit Vegetation, außerhalb (12240)

Bereits in den 20er- und 30er-Jahren wurden einige Wohngebäude in Zeilenbauweise angelegt. Charakteristisch ist die Zeilenbebauung mit zusammenhängenden offenen Grünflächen für die Wohnbebauung der 50er- bis 70er-Jahre. Meist liegen Rasenflächen in Kombination mit einzelnstehenden Parkbäumen bzw. alten Waldbäumen und Gebüschgruppen mit hohem Anteil an Ziergehölzen vor. Die Zierrasen unterliegen oft einer extensiven Pflege. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und Störungseinwirkungen liegt eine geringe-mittlere Wertigkeit vor.

Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (12261)

Wohngebiete dieser Art sind typisch für Dorf- und Vorortstrukturen. Die Gärten dieses Typs können sowohl Nutz- als auch Ziergärten sein. Selbige werden vegetativ betrachtet von Rasenflächen und Gartenkrautgesellschaften geprägt. Die Bebauung sowie die anliegenden Gärten innerhalb und außerhalb des Aufhebungsbereiches lassen sich unter diesem Typus zusammenfassen. Die Wertigkeit ist als gering einzustufen.

Pflasterstraße, inner- und außerhalb (12611)

Dieser Biotoptyp umfasst im vorliegenden Fall Verkehrsflächen, die der Erschließung für Wohngebiete dient. Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzende Straße Entfernung gesichert. Die Wertigkeit der Straße ist als sehr gering einzustufen.

Parkfläche, voll- und teilversiegelt, außerhalb (12640)

Hierunter fallen zum Abstellen von Fahrzeugen eingerichtete oder genutzte Flächen. Die Parkflächen befinden sich jeweils auf den Einzelgrundstücken und bestehen aus teilversiegelten Flächen (Rasengittersteine, Verbundpflaster). Die Wertigkeit ist als sehr gering einzustufen.

Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, inner- und außerhalb (12652)

In dieser Kategorie sind die von den Anwohnern genutzten Wege anzusiedeln, welche zur Erschließung der angrenzenden Parkanlage dienen. Die Wertigkeit ist als gering einzustufen.

Lagerflächen (Baumaterialien, Schnittabfälle) (12740)

Die Teilfläche im vorderen Bereich des Flurstücks 207, angrenzend an den Zwergensteig wird momentan zur Lagerung von Baumaterialien, Schutt und Schnittabfällen genutzt. Die Wertigkeit des Teilbereichs ist als sehr gering einzuschätzen.

Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung

Biotop-code	Beschreibung	Habitat-wert	Natür-lichkeit	Seltenheit/ Gefährdung	Ersetz-barkeit	Biotopwert gesamt
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften	2	1	1	1	5 gering
07130	Heckenstreifen (inner- und außerhalb)	2	2	1	2	7 mittel

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
07153	einschichtige/kleine Baumgruppen	3	3	3	2	11 sehr hoch
10101	Parkanlage (außerhalb)	3	1	2	2	8 hoch
10111	Gärten	2	1	1	1	5 gering
12240	Zeilenbebauung mit Vegetation (außerhalb)	2	1	1	1-2	5-6 gering-mittel
12261	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (inner- und außerhalb)	2	1	1	1	5 gering
12611	Pflasterstraße (inner- und außerhalb)	1	1	1	1	4 sehr gering
12640	Parkfläche, voll- und teilversiegelt (außerhalb)	1	1	1	1	4 sehr gering
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (inner- und außerhalb)	1	2	1	1	5 gering
12740	Flächen mit Bauschutt, Schnittabfällen etc. (Flst. 207)	1	1	1	1	4 sehr gering

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

- Habitatwert
- Natürlichkeit
- Seltenheit und Gefährdung
- Ersetzbarkeit

Habitatwert

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

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

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

Tiere

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

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

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

Natürlichkeit

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

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

Seltenheit und Gefährdung

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

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

Ersetzbarkeit

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

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

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

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Vegetationsbestand des Aufhebungsbereichs ist in seiner Ausprägung als typisch für Gärten von Einfamilienhäusern einzustufen. Eine hervorzuhebende Bedeutung für Natur und Landschaftsschutz besteht nicht.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht, aus sensibler Sicht betrachtet, in Form der anthropogenen Nutzung. Ein erheblich die ökologischen Kreisläufe beeinträchtigender Vorbelastungskomplex liegt nicht vor.

2.a.1.2 Flora

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

Bei den Begehungen des Aufhebungsbereichs wurden u. a. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eiche (*Quercus robur*), gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*) und Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) kartiert. Des Weiteren sind im Plangebiet Rosengewächse (*Rosa* L.), Holunderpflanzen (*Sambucus nigra*), Hortensien (*Hydrangea* L.), Rhododendren (*Rhododendron* L.) sowie Zierrasen und -stauden vorhanden.

Insgesamt ist der Aufhebungsbereich, neben den beschriebenen Einzelbäumen, als anthropogen beeinflusste Fläche im städtischen Randbereich des Ortsteils Elstal geprägt. Die von der Änderung betroffenen Flurstücke verfügen im Allgemeinen nicht über weitere wertgebende Vegetation als die zuvor beschriebene. Umgeben wird der Aufhebungsbereich von Anwohnerverkehrsflächen (südlich) sowie einer strukturreichen Parkanlage mit Gehölzen und Sträuchern in verschiedenen Entwicklungsstadien (nördlich und westlich). Weiterhin schließt sich in der näheren nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung des Aufhebungsbereichs weitere Wohnbebauung (Einzelhaus- und Zeilenbebauung) mit angelegten Privat- bzw. öffentlichen Gärten an, welche u. a. mit Heckenbepflanzung gestaltet sind.

2.a.1.3 Gehölze

Der Aufhebungsbereich liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben und Erschließungspläne im Gebiet der Gemeinde Wustermark. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können.

Im Falle von unvermeidbaren Fällungen ist, im Rahmen des Bauantrages, die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zu beachten. Nach gegenwärtiger Planungssituation kann die genaue Anzahl der zu entfernenden Gehölze nicht genau bestimmt werden.

Nach vorliegender Baumschutzsatzung (2012) kann die Gemeinde Wustermark auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine eigentlich nach § 4 Abs. 1 Baumschutzsatzung verbotene Beseitigung oder wesentliche Veränderung des Aufbaus von Bäumen ausnahmsweise zulassen.

Wird eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von Bäumen erteilt, ist nach § 5 Abs. 4 Baumschutzsatzung dem Antragsteller aufzuerlegen, dass Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Dabei kann die Anzahl der Ersatzpflanzungen einem Verhältnis bis zu 1:3 entsprechen; in Fällen von Bäumen mit herausragendem, naturschutzfachlichem oder kulturellem Wert auch darüber hinaus. Der Wert der geschützten Landschaftsbestandteile gemäß §§ 1 und 2 Baumschutzsatzung ist unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S.v. § 1 (1) BNatSchG angemessen zu berücksichtigen. Sind die Ersatzpflan-

zungen bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, sind diese in gleichem Umfang zu wiederholen.

Ist die Umsetzung von § 5 Abs. 4 Baumschutzsatzung nicht durchführbar, findet § 5 Abs. 5 Baumschutzsatzung Anwendung: Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des Baumes, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung erfolgen müsste zzgl. der ersparten Pflanz- und Pflegekosten, für die bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises festgesetzt werden können. Die Ausgleichszahlung ist an die Gemeinde Wustermark zu entrichten. Sie ist zweckgebunden für eine Ersatzpflanzung im Geltungsbereich dieser Satzung, nach Möglichkeit in der Nähe des Standortes des entfernten Baumes zu verwenden.

2.a.1.4 Fauna

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

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

Faunistische Kartierungen wurden im Plangebiet insofern durchgeführt, dass sie den Untersuchungsanforderungen für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs-IV entsprechen. Zugrunde liegen hierbei die allgemeinen und artspezifischen Informationen zum Kartierungsprozess des Standardwerks "Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands" (Südbeck, P. et al. 2005).

Kartiermethode

Die optische und/oder akustische Bestimmung durch Artenkenntnis ist der erste und offensichtlichste Weg, eine Art im Terrain ausfindig zu machen. Der Großteil der in den Kartierungen erfolgten Bestimmungen ergeht durch Sichtung und Verhören. Hierbei kommt es durch die grundsätzlich schwierigen Bedingungen einer Begehung (zu kurzer optischer Kontakt, Ähnlichkeiten im Phänotypus der Arten untereinander, Wetterabhängigkeit) vor, dass Fachliteratur mit Bildmaterial zu Rate gezogen wird. In Sonderfällen, wie beispielsweise Fledermausvorkommen, wird auf die Artenkenntnis von Spezialisten der Avifauna anerkannter Verbände oder Gutachter zurückgegriffen. Für weitere Erkenntnisse der Statussituation ist die Kartierung durch weitere avifaunistische Aspekte zu erweitern. Im Allgemeinen wird die Revierkartierung angewandt, da sich diese hauptsächlich auf revierverteidigende Singvögel (Passeres, außer Koloniebrüter) und Vogelarten mit ähnlichen Verteidigungsmustern bezieht und daher für die Erfassung der regional erwarteten Arten geeignet ist. Enten, Gänse und Seevögel lassen sich auf diese Weise schwieriger erfassen. Zudem gestaltet sich die „reine“ Nist-/Brutplatzsuche in schwer zugänglichem Terrain und speziell bei hoch oben in dichterem Vegetationsbestand brütenden Arten oft nicht sehr erfolgsversprechend. Sie muss als „tatsächlicher“ Beweis eines Brutphänomens durch Gesangs- bzw. Lautinterpretation, Beobachten von Flug-, Verteidigungs-, Angriffsverhalten und dem daraus abzuleitenden Revier ergänzt werden. So können potentielle Reviere und Verhaltensstatus näher lokalisiert und herausgestellt werden.

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten werden, wenn kartiert, punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tagesprotokolle wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden.

Bei den durchgeführten Begehungsterminen (vgl. Kapitel 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands) wurden die nachfolgend tabellarisch aufgeführten heimischen Vogelarten in mäßiger bis häufiger Anzahl im Plangebiet und den angrenzenden Flächen gesichtet. Dabei wurden sowohl Überflüge zu den benachbarten Wohngebäuden inkl. der Gärten, als auch revierbezogenes Verhalten festgestellt. Innerhalb des Flurstücks 207 des Plangebietes konnten Brutstätten und/oder Nester visuell nicht bestätigt werden. Aufgrund der Aktivitäten und des revieranzeigenden Verhaltens von Amsel und Blaumeise ist mit Brut- und/oder Niststätten von mindestens dieser beiden Arten im Flurstück 207 zu rechnen.

Auf dem Flurstück 245 wurden im Kronenbereich der Spitzahorn-Baumgruppe zwei Nester gesichtet. Dabei handelt es sich um ein Altnest sowie einen Nestneubau. Daher ist auch in diesem Bereich von Brutaktivitäten auszugehen. Weitere potenziell nächstgelegene Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen in der nördlich und westlich der direkt an das PG angrenzenden Parkanlage. Nachfolgend werden die hauptsächlich gesichteten Vogelarten kategorisch benannt, beschrieben und nach ihrem Vorkommen im Plangebiet bewertet.

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflan- zungs-stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Blaumeise (V)	Parus Caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG /U
Hausperling (V)	Passer domesticus	F	2a	3	X	E02-A09	V	-	-	+	PG /U
Kohlmeise (V)	Parus major	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG /U

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fortpflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSch G	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	-	PG /U
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	PG /U
Eichelhäher (V)	Garrulus glandari- us	F	1	1	-	A02-A09	-	-	-	+	PG /U
Elster (Ng, Df)	Pica pica	F	2a	3	-	E02-M09	-	-	-	+	U
Fitis (S)	Phyl- loscopus trochilus	B	1	1	-	A04-E08	-	-	-	-	U
Nebelkrähe (Df, Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04-E05	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Ng, Df)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	U
Rotkehlchen (S)	Erithacus rubecula	B, N	1	1		E03-A09	-	-	-	+	U

Legende

RLD:	Rote Liste Deutschland (2016)
RLBB:	Rote Liste Brandenburg (2019)
BArtSchV:	+ = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL:	+ = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status:	BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer, DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug
Rote Liste:	1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion V = Vorwarnliste u = unregelmäßig brütende Arten
Fundort (FO):	PG: Plangebiet U: Umgebung

Neststandort

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

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

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

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

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

Fortpflanzungsperiode

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

Vorkommen in B

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

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

Es konnten insgesamt 11 Vogelarten aufgenommen werden, die sich sowohl inner- als auch außerhalb des Aufhebungsbereichs in verschiedenen Verhaltensmodi aufhielten.

Bei den im Aufhebungsbereich vorgefundenen Vogelarten handelt es sich traditionell um häufige bis sehr häufige Vogelarten in der Region und im Land Brandenburg mit normalerweise stabilen Beständen. Es können jedoch, basierend auf aktuellen Zählungen von 2016, Negativtendenzen festgestellt werden, die eine Änderung gegenüber der letzten Fassung der Roten Liste Deutschland von 2008 verzeichnen. Beim Feldsperling handelt es sich um eine Vogelart, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste der BRD steht. Mit 2,6 Millionen weniger Brutpaaren als noch vor 12 Jahren zählt der Star zu den größten Rückgängern (3 - gefährdet). Hauptgrund des Rückganges der sonst als bestandsstabil geltenden Kulturfolger ist die starke Abnahme der Biodiversität und die damit verbundene Abnahme von Insektenbiomasse auf der aufgeräumten Agrarlandschaft.

Alle diese im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten gelten als Kulturfolger bzw. Vögel des Siedlungsbereichs, die sich an derartige Biotope angepasst haben und teilweise zielgerichtet z. B. Gebäude besiedeln.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Bei den im Aufhebungsbereich vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Vogelarten in der Region sowie im Land Brandenburg mit stabilen Beständen. Die im Aufhebungsbereich vorgefundenen Vogelarten gelten als Kulturfolger bzw. Vögel des beschriebenen Siedlungsbereiches, die sich an dieses Biotop angepasst haben und dort häufig vorzufinden sind.

Vorbelastung

Für die genannten heimischen Vogelarten besteht durch Fußgänger und Fahrzeugverkehr im Plangebiet und der direkten Umgebung des Aufhebungsbereichs eine Vorbelastung, da diese regelmäßig zu verzeichnen sind und eine Beunruhigung der ansässigen Avifauna hervorrufen können. Diese Vorbelastung überschreitet jedoch bei weitem nicht die Toleranz der vorliegenden Kulturfolger-Arten.

2.a.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche soll im Vergleich zum Schutzgut Boden die Qualität bzw. Art des Flächenanspruchs beschreiben.

Mit Einleitung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 ist folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung) ermittelt worden.

Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung im Teilgebiet 12 hat eine Fläche von ca. 1,54 ha und wird begrenzt

Flächenangaben in ha	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	1,54 ha	+/- 0,00 ha
1. Siedlungsraum	1,54 ha	+/- 0,00 ha
Bruttobauflächen	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Wohnbauflächen	1,54 ha	+/- 0,00 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Sonderbauflächen Freizeit	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Sonderbauflächen Handel	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Sonderbauflächen Sonstiges	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Sonstige Flächen	0,00 ha	+/- 0,00 ha
Grünflächen	0,00 ha	+/- 0,00 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 15.400 m² und besteht überwiegend aus Wohnbauflächen mit einem hohen Grad an Grundstücksüberbauung und einer privaten vollversiegelten Straßenverkehrsanlage.

Bewertung

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

2.a.3 Schutzgut Boden

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Versiegelte Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen. Es kommt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung sowie Retentionsvermögen wird als relativ hoch eingeschätzt.

Die im Aufhebungsbereich von Versiegelung freien Bereiche gewährleisten folgende Bodenfunktionen:

- Nährstoff- u. Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Am geologischen Aufbau der Grundmoränenplatte haben vor allem jungeszeitliche Geschiebelehmte sowie glazifluviale und fluviatile Sande, Kiese und Talsande großen Anteil. Daneben finden sich späteiszeitliche Dünen- und holozäne humose Bildungen. Ihre Oberflächengestaltung verdankt die Nauener Platte vor allem dem auf das Brandenburger Stadium sich zurückziehenden weichseleiszeitlichen Inlandeis und dessen Zerfallsphase.

Die Nauener Platte besteht vor allem aus pleistozänem Geschiebemergel mit vereinzelt, morphologisch hervorgehobenen, Sandlagen. Im Niederungsbereich dominieren am Randbereich diluviale Sande und Talsande. Der Niederungsbereich ist ein Ausläufer der Havelniederung, die wiederum in diesem Bereich Bestandteil des Berliner Urstromtales ist. Innerhalb des Niederungsbereiches herrschen dagegen alluviale Torfe über Sand und Moormergel vor. Das gesamte Planungsgebiet ist geologisch in den Hochlagen durch das Pleistozän und in den Niederungen durch das Holozän geprägt.

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ⁹ ist für den räumlichen Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12

folgendes zu entnehmen:

- **Geologische Karte 1:25.000**
Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase "Vor-stosssander"), Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig
- **Bodenübersichtskarte BÜK 300**
podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Kies führendem Sand über Schmelzwassersand;

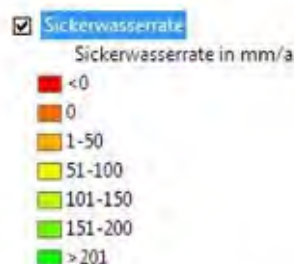
⁹ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

gering verbreitet Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über Urstromtal- oder Schmelzwassersand.

In der Hydrogeologischen Karte HYK50-1 des LBGR ist die Fläche unter die Kategorie "Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)" dargestellt. In der HYK50-2 wird die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes 2 mit > 10-20 m angegeben.

- **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial**
Bodenzahl vorherrschend < 30
- Vernässungsverhältnisse:
überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet niedriger Grundwassereinfluss

Mittlere jährliche Sickerwasserrate aus dem Boden in mm/a



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

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

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

Vorbelastung

Die geologischen Bodenverhältnisse werden durch sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D1a/D2a) bestimmt. Die Fläche ist allerdings dadurch charakterisiert, dass sie von Straßen umgeben und durchzogen ist. Als weitere Vorbelastung ist der hohe Versiegelungsgrad zu nennen. Damit liegt ein Boden mit hoher Hemerobie innerhalb des Aufhebungsbereichs und in der Umgebung vor. Natürliche Bodenverhältnisse sind innerhalb des Plangebietes durch Gehölzstrukturen, grenzbegleitende Heckenstrukturen sowie Rasen- und Freiflächen vorhanden.

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Funktionsverlust des Bodens als Träger von Bodenleben und Vegetation. Eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden besteht durch die bereits vorhandene Versiegelung im Aufhebungsbereich sowie der Umgebung.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen und der Versiegelung wurde der Boden im Plangebiet anthropogen geprägt, so dass es sich nach HVE ¹⁰ um einen Boden allgemeiner Funktionsausprägung handelt.

Vorbelastung Erdgasspeicher / Untergrundspeicher

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers / Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt. Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).

2.a.4 Schutzgut Wasser

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

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region, in der das Plangebiet liegt, durch reiche Grundwasservorkommen aus. Heute sind die Grundwasserabstände vor allem durch die Trinkwassergewinnung, Entwässerung der Feuchtgebiete und Flussregulierung der Havel extrem abgesenkt, so dass diese ursprünglich sehr wasserreiche Landschaft durch jeden trockenen Sommer stark bedroht ist und wie in der gesamten Region die zukünftige Trinkwasserversorgung, vor allem auch durch hohe Schadstoffbelastungen im Grundwasser, nicht gesichert ist. Besonders stark ausgeprägt sind die Grundwasserabsenkungen in der Nähe von Wasserwerken. Der Grundwasserflurabstand liegt im Aufhebungsbereich und dessen Umgebung bei > 10-20 m.

¹⁰ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, des Landes Brandenburg (MLUV)Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, April 2009

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre ist zum derzeitigen Standpunkt im Plangebiet bedingt gegeben. Eine Grundwasseranreicherung ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer sowie der örtlichen Bodengegebenheiten nur vermindert möglich. Durch den starken Funktionszusammenhang zum Schutzgut Boden ist durch Versiegelung und Überbauung als anlagebedingte und erhebliche Auswirkungen die Wasserinfiltration von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dennoch sind in der direkten Umgebung ausreichende Grün- und Freiflächen zur Versickerung der Niederschläge und des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden. Trotz der geplanten Verdichtung verbleiben ausreichend Flächen an Privat- und Nutzgärten, welche der Versickerung dienen.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht grundsätzlich eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser vor, soweit Verunreinigungen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Zur Minimierung der Beeinträchtigung wird empfohlen, dass Stellplätze, Platz und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberflächen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) und Unterbau auszubilden sind.

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

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

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Radelandberg.

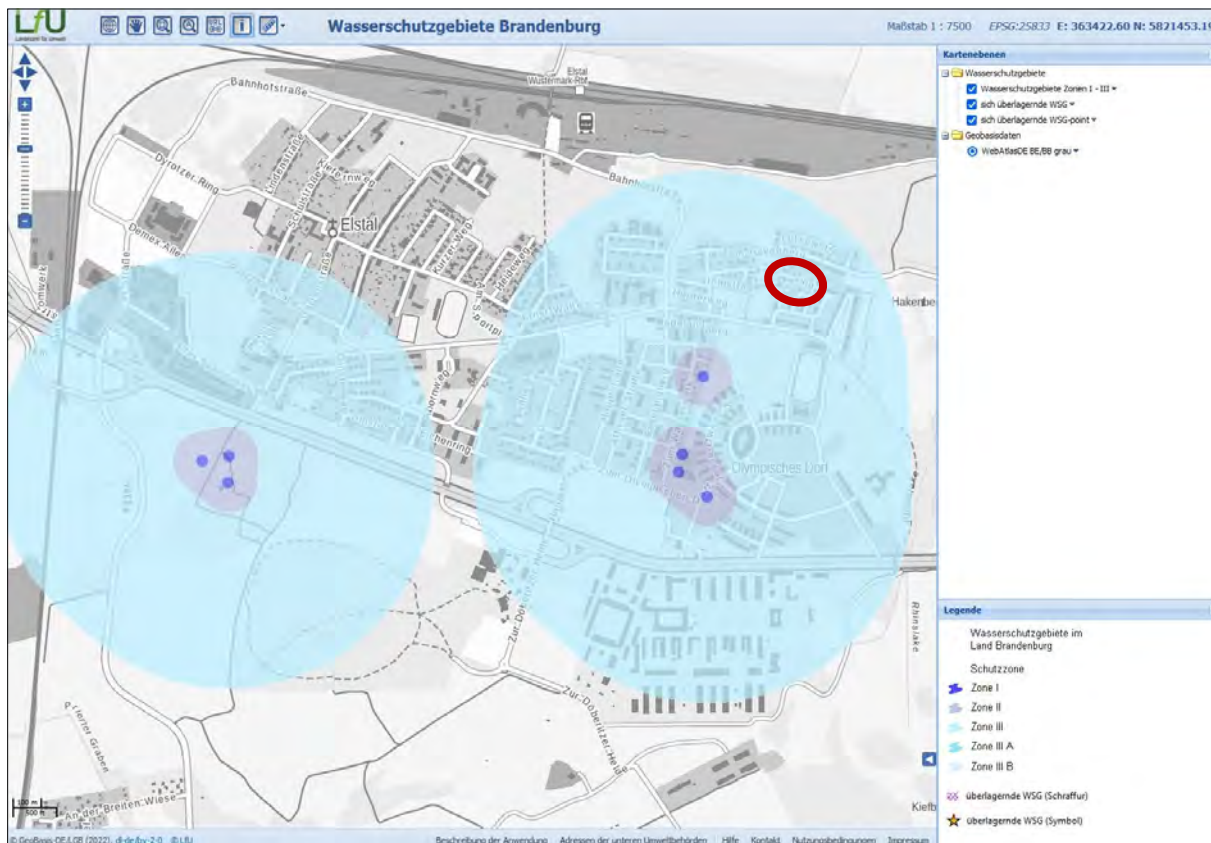


Abb. 12 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 18.04.2022 - Wasserschutzgebiete Brandenburg mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (rote Umgrenzung)

Hochwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Nach der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 18.04.2022 wird der Aufhebungsbereich in unterschiedlichen Abständen von

- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10-20)
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ10-100)
- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)

nicht berührt.

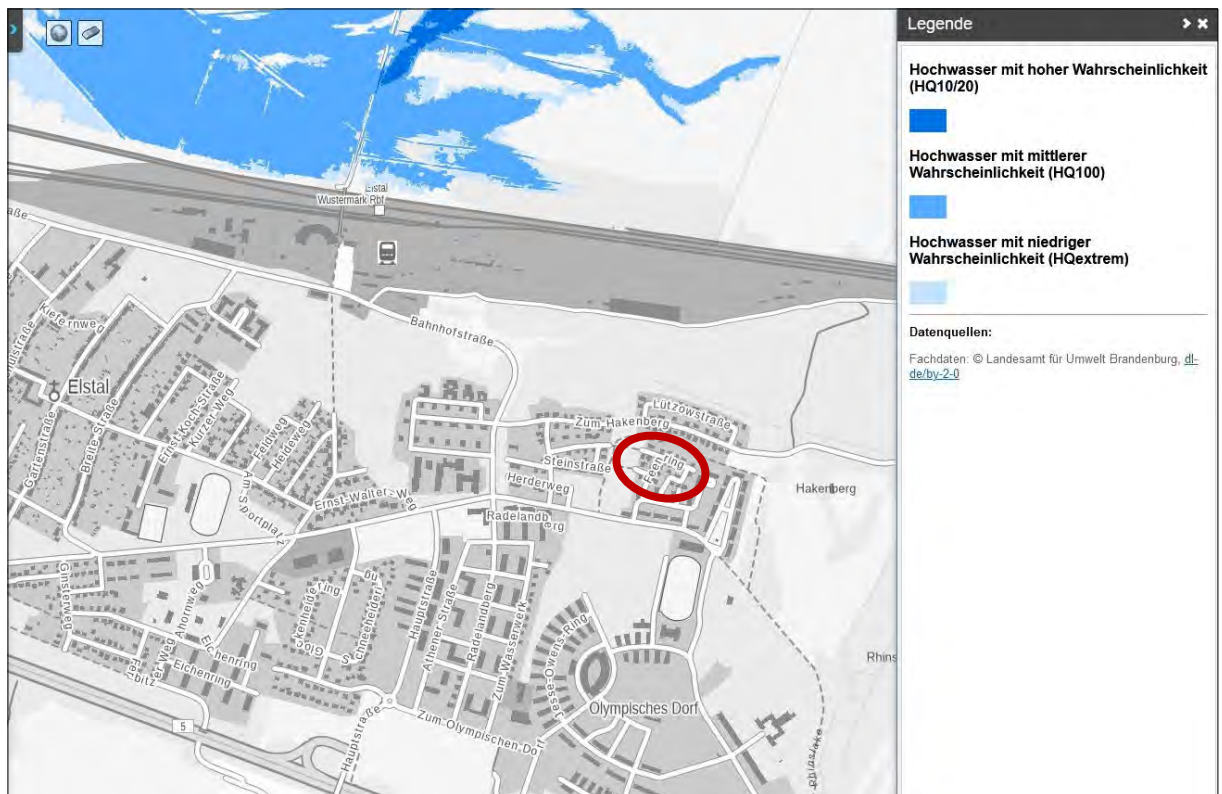


Abb. 13 Ausschnitt aus der Kartenanwendung der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 18.04.2022 - Hochwasser mit verschiedenen Wahrscheinlichkeiten und Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (rote Umgrenzung)

Vorbelastung

Der Wasserhaushalt steht durch eine wechselseitige funktionale Abhängigkeit einem ökologischen Bezug zu den Bodenparametern, d. h. Veränderungen des Bodens beeinflussen die Prozesse des Boden- bzw.- Grundwassers und damit auch die wasserbeeinflussten atmosphärischen Kreisläufe.

Eine Vorbelastung besteht durch allgemein starke Versiegelung in der Siedlung sowie auf den umliegenden Flächen, wodurch die natürliche Wasseraufnahme über den Boden gehindert wird. Der Planbereich weist derzeit bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, so dass dort die Grundwasserneubildungsrate als niedrig eingestuft werden kann. Dennoch ist, aufgrund der vorhandenen Grundwasser- und staunässebestimmten Sande sowie der vorhandenen Freiflächen, eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich gegeben. Generell kann festgehalten werden, dass das GW (Grundwasser) mit einem Grundwasserflurabstand von > 10-20 m im gesamten Untersuchungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen ist, so dass hier keine unmittelbare Gefährdung vorliegt.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stellen die Straßen, welche im Plangebiet und dessen Umgebung verlaufen, ebenfalls eine Vorbelastung dar, weil diese Nähr- und Schadstoffeinträge bergen und das Plangebiet somit in seiner Empfindlichkeit stören können.

Innerhalb des Aufhebungsbereichs sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Vorhandene Vegetationsflächen im Plangebiet wirken nivellierend auf das Umgebungsklima und erzeugen durch den Vegetationsbestand Frischluft. Nördlich und westlich, direkt an den Aufhebungsbereich angrenzend, befindet sich eine Parkanlage, welche zur Förderung von Kalt- und Frischluftentstehung beiträgt. Diese geländeklimatisch wirksamen Gehölzstrukturen mit Filterwirkung, wie sie teils um den Aufhebungsbereich herum vorliegen, sind generell als schutzwürdig einzustufen. Der Aufhebungsbereich befindet sich ca. 40 m über NN. Durch die erhöhte Lage ist generell ein verbesserter, bodennaher Luftaustausch des Meso- bis Mikroklimas gegeben. In der näheren Umgebung befinden sich weitere, durch Einfamilienhäuser und dazugehörigen Privatgärten durchsetzte Siedlungsbereiche sowie Zeilenbauten mit anschließenden Grünflächen.

Vorbelastung

Der Aufhebungsbereich wird unmittelbar von mehreren Straßen umgeben und selbst durchzogen. Das umspannende Straßennetz ist als Emittent von Luftverunreinigungen wie Kohlenmonoxid, Stickoxide, Ruß, Stäube und Kohlenwasserstoffe zu bewerten. Die lufthygienische Situation des Aufhebungsbereichs unterliegt daher einer gewissen Vorbelastung.

Klimatisch betrachtet stellen ein hoher Versiegelungsgrad und kaum Vegetation (wie im Geltungsbereich vorhanden) negative Faktoren für das Gelände dar. Jedoch sind im direkten Umfeld zusammenhängende Park- und Waldgebiete vorhanden, welche als Luftproduzent und gleichzeitig -filter funktionieren können

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung liegt am östlichen Rand der Gemarkung Elstal. Im Westen ist der Ortsteil Wustermark in etwa 4,3 km Entfernung verortet. Die Windparks der Region spielen für das Landschaftsbild an dieser Stelle keine signifikante Rolle. Auch die ursprünglich weit verbreitete Grünlandnutzung ist bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden. In der großräumigen Betrachtung ist das Nauener Agrarland als weitgehend offener Landwirtschaftsraum mit durchgrüneten Siedlungsbereichen gekennzeichnet. Bestimmend für das Landschaftsbild des Umfeldes war ursprünglich seine Lage innerhalb des Niederungsgebietes der Wublitzrinne. Diese Einbindung ist jedoch heute im Landschaftsraum nicht mehr ablesbar. Das Niederungsgebiet selbst ist vor allem auf der östlichen, dem Plangebiet zugewandten Seite, stark überformt. Obwohl es sich beim Havelkanal (HvK) um ein künstlich angelegtes Element handelt, hat sich der Havelkanal zu einem zum örtlichen Landschaftsbild zugehörigen Teil entwickelt und damit zu einer Aufwertung beigetragen. Insbesondere vielgestaltige Uferbereiche tragen zu dieser Wirkung bei.

Das Landschaftsbild ist durch anthropogene Einflüsse stark gezeichnet. Dies spiegelt sich auch im Orts- und Landschaftsbild durch die Verstädterung des Gebietes wider. Aus diesem Grund wird nachfolgend das Hauptaugenmerk auf das Ortsbild gelegt. Neben den umliegenden Bebauungen (Wohnbebauungen etc.) ist eine ausgebaute Infrastruktur vorzufinden. Das Orts- und Landschaftsbild kann im Allgemeinen als anthropogen beeinflusst bezeichnet werden. Trotz der Randlage, in der sich auch das Plangebiet befindet, ist es aufgrund des Vorhandenseins vieler Gebäude und Straßen relativ stark versiegelt. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine stadtrandtypische Bebauung sowie Wald- und Grünflächen gekennzeichnet.

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Bestimmend für das gegenwärtige Landschaftsbild sind vor allem die umgebenden Wald- und Parkflächen, welche das Landschaftsbild aufwerten. Weiterhin befinden sich Verkehrsstraßen und Wege in der Umgebung. Der Zugverkehr der nördlich vom Plangebiet verlaufenden Lehrter Bahn sowie des Rangierbahnhofs Wustermark kann sich akustisch auf das Plangebiet auswirken. Jedoch ist das Waldgebiet, welches sich zwischen dem Aufhebungsbereich und dem Rangierbahnhof befindet, in der Lage die akustischen Beeinträchtigungen abzupuffern.

Weiterhin haben bautechnische Erhöhungen in der Umgebung, beispielsweise für Bahndamm, Autobahn 10, Bundesstraße (B) 5 (bis zu 15 m über Gelände) aber auch Hochspannungsleitungen, die natürlichen Blickbeziehungen aus normaler Nutzerperspektive mit der umgebenden Landschaft verändert.

Vorbelastung

Generell sind im erweiterten Betrachtungsraum vereinzelte Elemente zugegen, welche sich störend auf das Landschaftsbild auswirken. Hierzu können die südlich verlaufende Bundesstraße (B) 5 in etwa 900 m Entfernung sowie der nördlich vom Aufhebungsbereich gelegene Rangierbahnhof Wustermark in ca. 325 m Entfernung gezählt werden. Diese Landschaftsbestandteile sind weder im Aufhebungsbereich verortet, noch wirken diese Elemente negativ auf ihn ein.

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ist eine Siedlung mit Einfamilienhäusern errichtet worden. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ¹¹ und ¹² oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen durch die Planaufhebung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planaufhebung werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 270 m das FFH-Gebiet "Rhinslake bei Rohrbeck" (Natura 2000 Nr. DE 3444-305),
- in einer südlichen Entfernung von ca. 950 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3444-303) und
- in einer südlichen Entfernung von ca. 950 m das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 2000 Nr. DE 3444-401).

Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind voraussichtlich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten ¹³.

¹¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

¹² Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

¹³ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

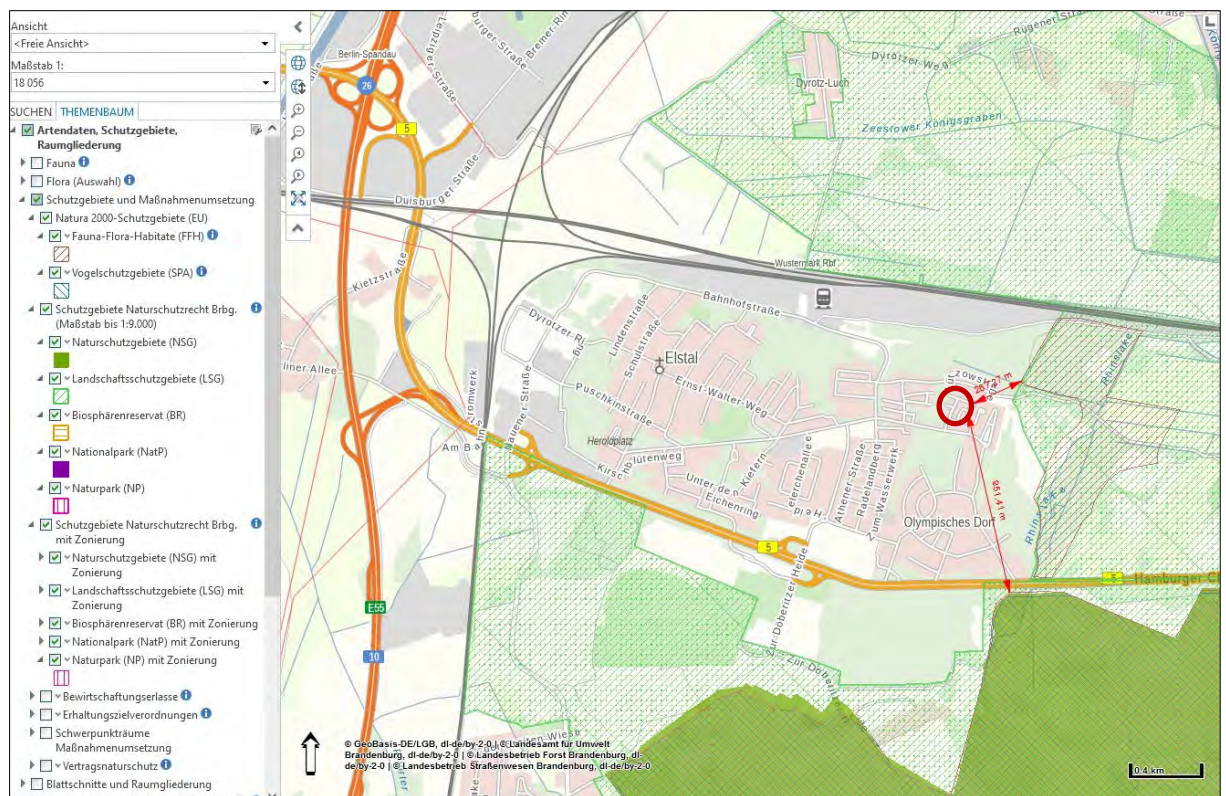


Abb. 14 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 18.04.2022 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (rote Umgrenzung)

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

- in einer südlichen Entfernung von ca. 950 m das NSG "Döberitzer Heide" (Gebiets-ID 3444-502) und

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

- in einer östlichen Entfernung von ca. 200 m das LSG "Nauen-Brieselang-Krämer" (Gebiets-ID 3343-602) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 880 m das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Gebiets-ID 3544-601).

Im Plangebiet ist kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes und auch wirtschaftliche Funktionen (z. B. die Land- und Forstwirtschaft) im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen Leben, Gesundheit, Wohnen und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Dabei geht es um die Sicherung der physischen und psychischen Lebensbedingungen. Unter diesem Aspekt werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen wie Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen sowie die notwendigen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Funktionen im Hinblick auf die Möglichkeit ihrer Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfasst und bewertet. Sie bedingen unterschiedliche Raumansprüche und damit eine funktionsbezogene, räumliche Abgrenzung der Umwelt. Dabei geht es vornehmlich um die Bereiche, in denen sich der Mensch bevorzugt aufhält. Insbesondere am Beispiel des Schutzgutes Erholung und Freizeit zeigt sich die synergistische Wirkung der Schutzgüter. Gewässer, Flora, Fauna, Klima und Luft, alle beeinflussen das Erleben und Wahrnehmen und somit auch die Erholungsfunktion.

Die Siedlungsbereiche weisen einen teilweise ländlichen Charakter auf und sind durch lockere Einzelhausbebauung mit einem hohen Grünflächenanteil gekennzeichnet.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Infrastruktur ist im gesamten Raum Wustermark sehr gut ausgebaut. Einwohner sind durch die Bahnhöfe Elstal, Priort und Wustermark abgesichert. Durch Busse ist die Anbindung innerhalb der Gemeinde, als auch zu den umliegenden Städten, weiteren Gemeinden und OT gesichert. Für PKW-Fahrer sind die Bundesstraße (B) 5 und die Auffahrten Brieselang sowie Berlin-Spandau auf die Autobahn (A) 10 von großer Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das Krankenhaus in der nahegelegenen Stadt Nauen sichern die notwendigen Bedingungen der Entwicklung eines Wohnortes. Die Gemeinde Wustermark ist als attraktiver Wohnort gekennzeichnet und daher von großer Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch den Neubau von weiteren Wohnungen entstehen neue Wohnbereiche für z. T. auch junge Menschen/junge Familien.

Der Aufhebungsbereich erfüllt derzeit eine Wohnfunktion. Die anliegenden Privatgärten der Einzelhäuser im Wohngebiet werden für Erholungs- und Freizeit Zwecke (Grillbereiche, Swimmingpools, etc.) genutzt. Somit kann dem Aufhebungsbereich, bezüglich der Erholung und Freizeit, eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Mensch eingeräumt werden. Durch die vorhandene Infrastruktur inner- und außerhalb des Aufhebungsbereichs, die nur durch ein geringes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist, wird die Erholungsfunktion nur in geringem Maße negativ beeinflusst.

Ein nächstgelegener Spot, der für Freizeit und Erholung eine potenzielle Besuchsfunktion bietet, ist das in 1,3 km entfernte Karls Erlebnis-Dorf Elstal. Die landschaftsbezogene Erho-

lung ist auf dem 1,6 km entfernten, großräumigen Erholungsgebiet "Truppenübungsplatz Döberitzer Heide" und dem direkt anliegenden Ferbitzer Bruch gegeben.

Das direkte Umfeld des Plangebietes wird ebenfalls großflächig von Wohnraum umgeben. Weiterhin befinden sich, vor allem nördlich und östlich des Plangebiets, größere Waldgebiete, welche hingegen eine große Bedeutung für die Erholungsfunktion darstellen, da hier gute Bedingungen u. a. für das Spaziergehen, Wandern, Walken oder Joggen gegeben sind.

Durch eine mögliche Wohnbebauung der Flurstücke 207, 251, 245 und 274 würden sich neue Einzelhausbauten, aufgrund der schon bestehenden Bebauung des Plangebiets, in das Ortsbild integrieren. Für das Schutzgut Mensch würden keine weiteren Auswirkungen entstehen. Auch um den demografischen Wandel entgegenzuwirken, sollte ausreichend attraktive Wohnfläche geschaffen werden.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung des Schutzgutes Mensch bestünde derzeit in geringem Maße durch den nördlich in etwa 320 m Entfernung befindlichen Rangierbahnhof Wustermark und der dazugehörig verlaufenden Schnellfahrstrecke Berlin-Hannover sowie des davon ausgehenden Lärms. Des Weiteren werden Lärmemissionen durch den Anwohnerverkehr auf den Straßen Elfenring, Zwergensteig, Feensteig innerhalb des Aufhebungsbereichs sowie u. a. auf den umliegenden Straßen Rosa-Luxemburg-Allee und Eulenspiegelring erzeugt.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastungen

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Südlich von Elstal verläuft die Bundesstraße 5, im Westen die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring). Der Verkehrslärm ist mit der bestehenden und angestrebten Nutzung im Plangebiet vereinbar, es sind keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel vorhanden.

- Westlich von Elstal verläuft der Berliner Außenring im Abschnitt Karower Kreuz-Priort, der keinen erheblichen negativen Einfluss auf das Plangebiet hat.
- Nördlich von Elstal verlaufen in Ost-West Richtung die Schnellfahrstrecke Hannover–Berlin, die Lehrter Bahn sowie die Gleisanlagen des Rangierbahnhofs Wustermark. Die Isophonenkartierung zeigt beim LärmindeX Nacht (LNight) Werte von > 45 bis 55 [dB(A)] und beim LärmindeX Tag-Abend-Nacht (LDEN) Werte von > 55 bis 60 [dB(A)] im Plangebiet (siehe Abbildungen 10 und 11). Bereits zum Ursprungsbebauungsplan fand eine Auseinandersetzung mit dem Immissionsschutz bzw. Schallschutz im Gebiet statt. Es ist eine Untersuchung zur "Ermittlung des Verkehrslärms und dessen Auswirkungen auf die Bebauung der Waldstadt Elgrund sowie Darstellung möglicher Schallschutzmaßnahmen" durch das Büro GRI (Endfassung aus dem Jahr 1995) erarbeitet worden. Im Ergebnis des Gutachtens, können die schalltechnischen Orientierungswerte am Tag eingehalten werden, lediglich in der Nacht werden die Orientierungswerte an keiner Stelle im Plangebiet eingehalten. Da an der nördlichen Bebauungsgrenze Schallimmissionswerte von bis zu 60 dB(A) erreicht werden, schlägt das o.g. Gutachten aktive wie passive Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vor:
 - Verlängerung der Lärmschutzwand der ICE-Strecke Hannover – Berlin,
 - Anlage eines Waldbewuchses zwischen Gleisanlagen des Rangierbahnhofs und der nördlichen Bebauungsgrenze,
 - Anordnung der Wohnungsgrundrisse so, dass die geräuschempfindlichen Nutzungen zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Aufgrund der tatsächlichen Anwendbarkeit der vorgenannten Maßnahmen, wurden im Ursprungsbebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von folgender textlicher Festsetzung festgesetzt:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden die Luftschalldämmmaße von mindestens 30 dB (A) entsprechend R'_w nach DIN 4109 einhalten:

- *In den Teilgebieten 9, 14 und 15 R'_{w,res} von mindestens 35 dB(A) und*
- *In den restlichen Teilgebieten R'_{w,res} von mindestens 35 dB(A).*

Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden bewerteten Gesamt-Schalldämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundrissgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Bekanntlich sind die technischen Regelwerke zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in der Zwischenzeit geändert worden. Eine textliche Festsetzung zum Schallschutz entlang der Schienenverkehrswege sollte jedoch weiterhin Bestandteil der bisher verfolgten 6. Änderung des Bebauungsplans sein, da dieses auch zum derzeitigen Zeitpunkt schienenverkehrsbezogenen Immissionen ausgesetzt ist und der Schutz der künftigen Anwohner gewährleistet werden soll.

Die erfolgte Vorababstimmung mit dem Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Herleitung der schallschutztechnischen Festsetzung in der 6. Änderung des Bebauungsplans im Juni 2019 ergab folgende Ergebnisse in Hinblick auf die schalltechnische Festsetzung:

Das Landesamt für Umwelt wurde im Jahr 2018 im Planfeststellungsverfahren zum Bahntechnologie-Campus Havelland beteiligt. Im Rahmen dieser Prüfung erfolgte auch eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur Erschließung des Bahntechnologie Campus Havelland - Bauabschnitt West, Bericht VL 7884-3 vom 08.06.2018 der Fa. Peutz Consult).

Die berücksichtigten Immissionsorte treffen zwar nicht ganz den Geltungsbereich der 6. Änderung, liegen aber etwas westlich davon. An der Nordseite der Immissionsorte 32 und 33 werden Beurteilungspegel von am Tag $L_{r,t}=53$ bis 54 dB(A) und in der Nacht $L_{r,n}=54$ dB(A) ermittelt.

Nach der neuen DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von 01/2018) ist bei einer Differenz zwischen $L_{r,t}$ und $L_{r,n}$ von <10 dB die Berechnung des erforderlichen Gebäudeschallschutzes mit dem Nachtbeurteilungspegel $L_{r,n}$ vorzunehmen. (Abschnitt 7.1 v.g. neuer DIN4109 i.V.m. Abschnitt 4.5.5 DIN4109-2)

Das erforderliche Gesamtbauschalldämmmaß $R_{w,ges}$ der meistbetroffenen Nordfassade ist wie folgt zu bestimmen: $R_{w',ges}=(54+13)-30=37$ dB

Bis heute gilt weiterhin, dass bei Nachtbeurteilungspegeln von > 50 dB(A) entweder die Fenster der zum Schlafen dienende Räume von der Lärmquelle abzuwenden oder alternativ für diese Räume (fensterlüftungsunabhängige) schallgedämmte Lüfter einzubauen sind, die eine ausreichende Frischluftmenge kontinuierlich bereitstellen.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der 6. Änderung die folgende textliche Festsetzung vorgesehen worden:

- 5.1 *Zum Schutz vor dem Verkehrslärm ist für die der nördlich angrenzenden Eisenbahntrasse zugewandten Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von $R_{w',ges} = 37$ dB(A) nachzuweisen. Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden bewerteten Gesamt-Schalldämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen.*

Vorzugsweise ist bei der Grundrissplanung darauf zu achten, dass Aufenthaltsräume an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

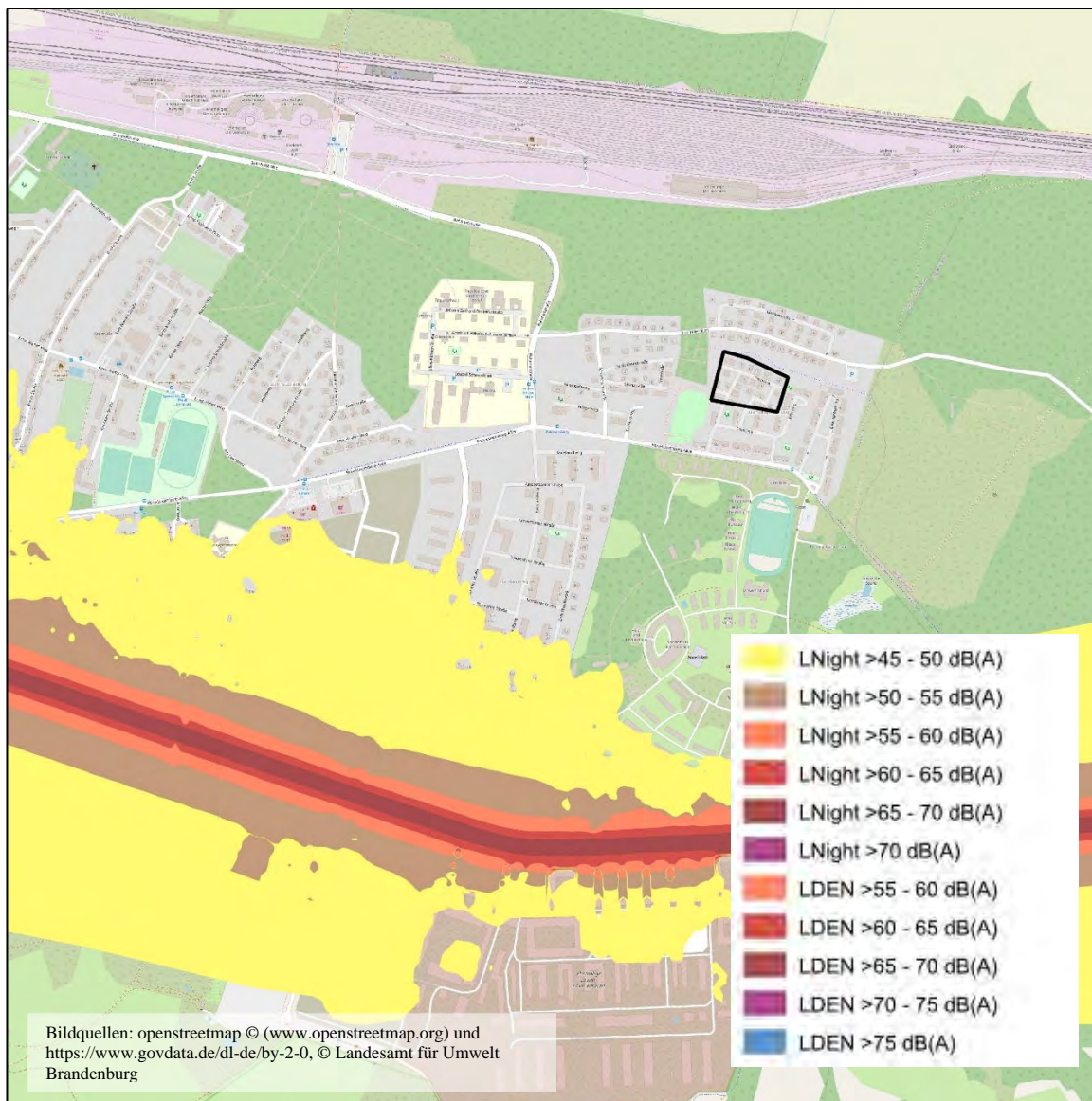


Abb. 15 Auszug aus OpenStreetMap, überlagert mit der Karte Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 (Hrsg.: Landesamt für Umwelt Brandenburg), mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (schwarze Umgrenzung)

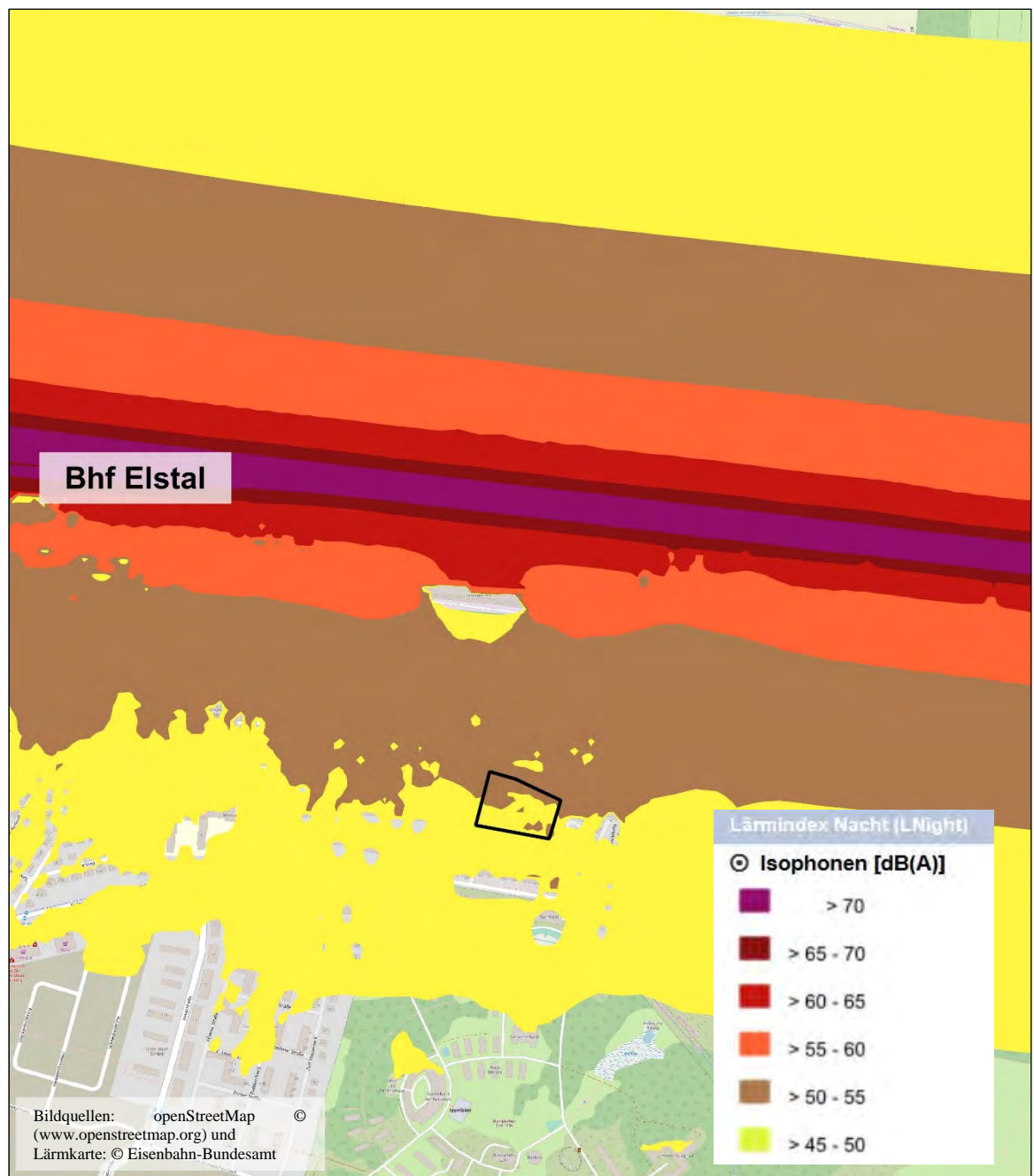


Abb. 16 Auszug aus Openstreetmap, überlagert mit der Karte "Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes Runde 3 Lärmindex Nacht (LNight) (30.06.2017)" (Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt), mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (schwarze Umgrenzung)

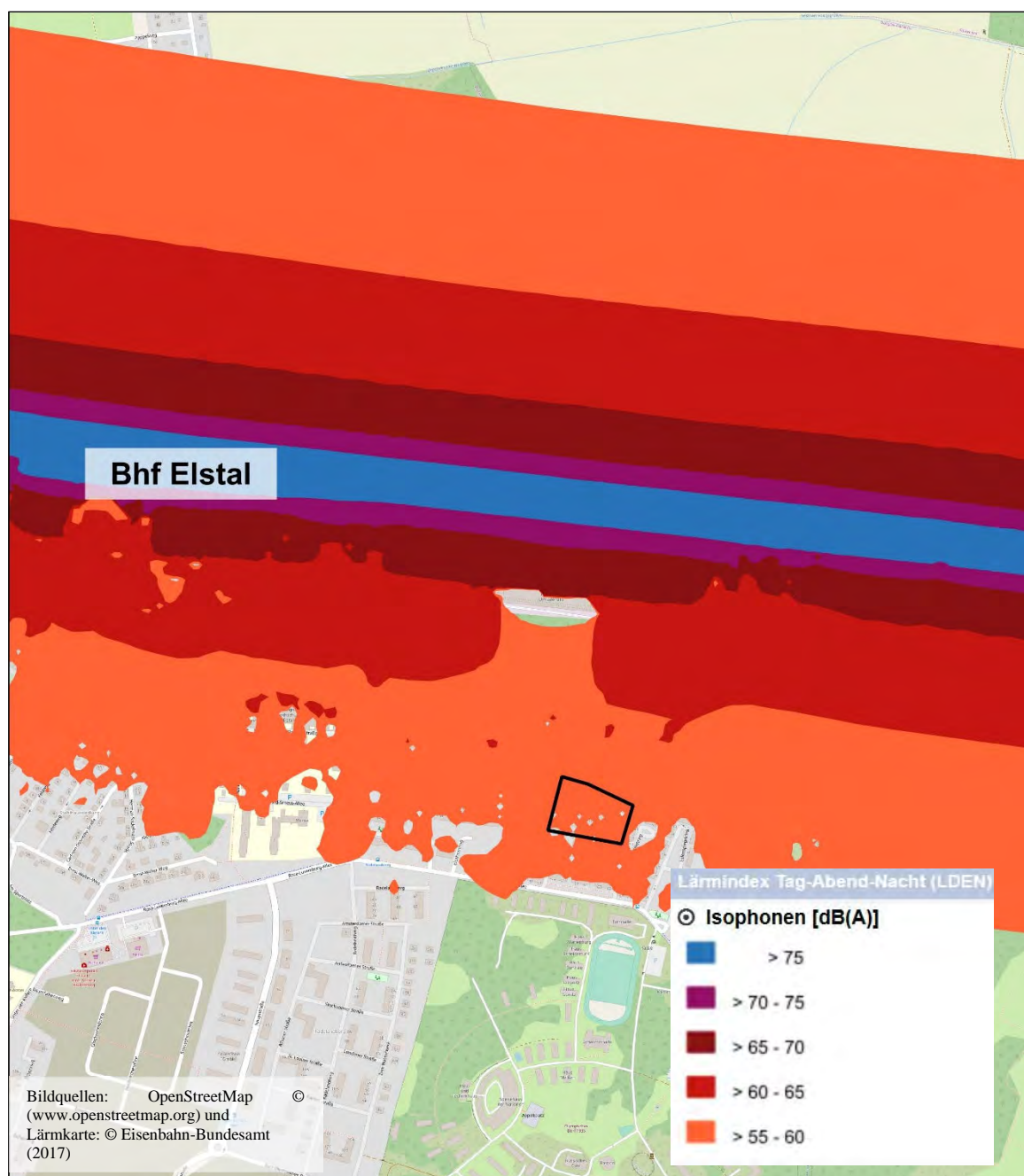


Abb. 17 Auszug aus Openstreetmap, Auszug aus Openstreetmap, überlagert mit der Karte „Umgebungs-lärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes Runde 3 Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) (30.06.2017)“ (Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt), mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (schwarze Umgrenzung)

Die beschriebene Lage im Raum geht mit einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung einher, welche wiederum die geringere Wertigkeit bezüglich der Schutzgüter Mensch, Klima und Luft und auch Fauna begünstigt.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt worden.

2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung befinden sich keine solchen Güter. Im räumlichen Geltungsbereich der Planaufhebung sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. In einer südlichen Entfernung von ca. 100 m liegt das Bodendenkmal mit der Nummer 50548.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

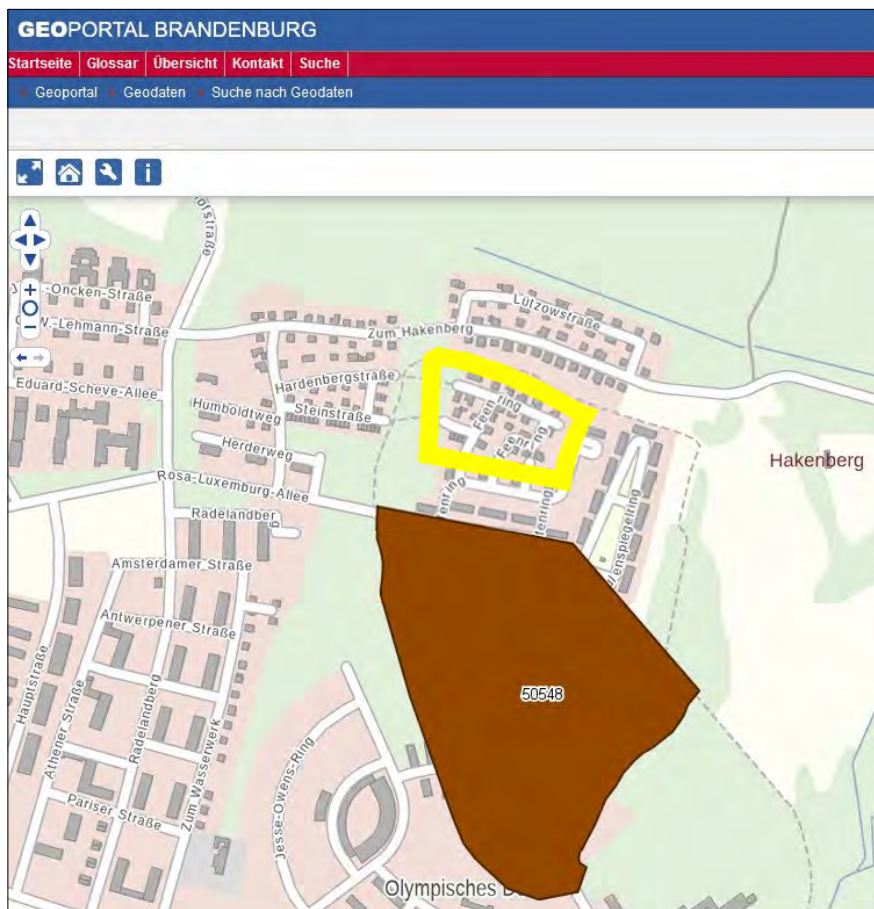


Abb. 18

Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg – Bodendenkmale am 22.12.2020 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (gelbe Umgrenzung)

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

Falls die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung nicht erfolgt, kommt es zu keiner Veränderung der bisherigen Bestandssituation und Nutzung.

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

Bei Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Form von Versiegelung und Gehölzentfernung. Zunächst werden Flora und Fauna durch Bau- und Lagerflächen beeinträchtigt. Weiterhin wird durch das Entfernen von Gehölzstrukturen in Lebens- und Nahrungsräume der ansässigen Avifauna eingegriffen. Dadurch wird ein Ausgleich notwendig.

2.b.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

2.b.1.1 Biototypen

erhebliche Auswirkungen

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

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

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

unerhebliche Auswirkungen

Die nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-Siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung zulässige Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge. Durch die zulässige Bebauung auf den Flurstücken 207, 245, 251 und 274 werden weitere Teile des Plangebietes versiegelt, was zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktion in den neu versiegelten Bereichen führt (*anlagebedingter Konflikt*).

Jedoch weist das Plangebiet, hinsichtlich seiner geologischen Verhältnisse, keine besonderen Wertigkeiten auf. Für Natur- und Landschaftsschutz besitzt der örtliche Boden eine geringe Bedeutung. Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden Grünflächen im Umfeld des Aufhebungsbereichs begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*baubedingter Konflikt*).

2.b.1.2 Flora

erhebliche Auswirkungen

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

unerhebliche Auswirkungen

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

Während der Baumaßnahme ist bei den Pflanzenstandorten mit dem Befahren durch Baufahrzeuge, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. zu rechnen, was ebenfalls zu einer Zerstörung der vorhandenen Vegetation führen kann (*baubedingter Konflikt*). Da es sich um Kulturpflanzen bzw. häufige und nitrophil¹⁴ geprägte Pflanzenarten mit einer geringen Reproduktionszeit handelt und nach der Bebauung wieder eine Begrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgt, sind hier ebenfalls nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Nach der Umsetzung zulässiger Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken des Aufhebungsbereichs werden sich u.a. Pflanzenarten mit einer geringen Wertigkeit entwickeln. Das liegt an der häufig anzutreffenden strapazierfähigen regelmäßig gemähten Rasenvegetation. Diesem kann jedoch durch eine Bepflanzung mit Stauden, Wildgehölzen und

¹⁴ **nitrophil**, Stickstoff liebend, Bez. für Pflanzen mit besonders hohem Stickstoffbedarf. Nitrophile Wildpflanzen oder Unkräuter (z.B. Gänsefußarten) sind Bioindikatoren für einen hohen Stickstoffgehalt im Boden.

Obstbäumen entgegnet werden. Somit können die betriebsbedingten Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

2.b.1.3 Gehölze

erhebliche Auswirkungen

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstssiedlung" hat auf den noch unbebauten Flurstücken 207, 245, 251 und 274 des Aufhebungsbereichs die durch die vorbereiteten Baurechte zu fällenden Gehölze ermittelt, welche nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark die Kriterien der Kompensationspflicht erfüllen. Dadurch entsteht einerseits ein Verlust an Gehölzstruktur, andererseits wird ein Verlust von Biotopfläche verursacht.

Bei einer eingriffsbedingten Beseitigung von Einzelbäumen in den räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen findet die Baumschutzsatzung vom 01.01.2012 der Gemeinde Wustermark Anwendung. Danach ist eine einzelbaumbezogene Kompensation vorzunehmen. Vorhabenrelevant sind hierbei § 1 Abs. 1 Anwendungsbereich, § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich sowie § 5 Genehmigung Ersatzpflanzung, Ersatzzahlung.

Aufgrund dieser Satzung sind Bäume mit den angeführten Stammumfängen im Innenbereich der Gemeinde Wustermark - dazu zählen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Geltungsbereiche der Bebauungspläne - als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Die Satzung regelt auch Ausnahmen vom Anwendungsbereich.

Kartierte Gehölze der Flurstücke 207, 245 und 274 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

Flurstück	Gehölzart	Stammumfang in m	Kompensationspflicht nach Baumschutzsatzung Gemeinde Wustermark	Anzahl der Ersatzpflanzung
207	Laubbaum	0,65	ja	1
207	Obstgehölz	0,80	ja	1
207	Laubbaum	0,30	nein	/
207	Obstgehölz, mehrstämmig	10 * 0,30-0,50	ja	1
207	Obstgehölz, mehrstämmig	4 * 0,30-0,65	ja	1
207	Laubbaum	0,60	ja	1
207	Laubbaum	0,45	nein	/
207	Obstgehölz, mehrstämmig	2 * 0,65	ja	1
207	Laubbaum	0,80	ja	1
207	Obstgehölz, mehrstämmig	5 * 0,30-0,75	ja	1
207	Obstgehölz, mehrstämmig	2 * 0,30-0,75	ja	1
207	Obstgehölz, mehrstämmig	2 * 0,55-0,70	ja	1
207	Laubbaum	1,60	ja	4
207	Obstgehölz, mehrstämmig	3 * 0,30-0,60	ja	1
207	Obstgehölz	0,45	ja	1

207	Obstgehölz	0,75	ja	1
207	Obstgehölz	0,35	ja	1
207	Obstgehölz	0,70	ja	1
207	Laubbaum	0,60	ja	1
207	Obstgehölz	0,85	ja	1
245	Laubbaum	0,90	ja	3
245	Laubbaum	0,40	nein	/
245	Laubbaum	1,20	ja	3
245	Laubbaum, mehrstämmig	2 * 0,55-0,65	ja	1
245	Laubbaum, mehrstämmig	3 * 0,70-0,90	ja	1
274	Obstgehölz, mehrstämmig	5 * 0,30-0,40	ja	1
274	Laubbaum, mehrstämmig	4 * 0,55	nein	/
Gesamtanzahl				30

Im Aufhebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" nach seinen Festsetzungen umgesetzt. Aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche für das Teilgebiet 12 des Bebauungsplans ist die Bebauung von vier Flurstücken nicht mehr möglich. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Der tatsächliche Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand wird in den Baugenehmigungsverfahren und der damit verbundenen Beurteilung der Zulässigkeit der beantragten Vorhaben bestimmt.

So ist nicht auszuschließen, dass auf den Flurstücken 207, 245 und 274 Bäume zu fällen sind, welche entsprechend § 1 "Anwendungsbereich" und § 3 "Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung" geschützt sind und nach § 5 "Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ersatzzahlung ausgleichspflichtig" sind.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bis zu 27 Gehölze / Bäume beseitigt werden, wovon 23 Gehölze dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen und demnach kompensationspflichtig sind.

Dieses kann beim Flurstück 207 betreffend erhebliche Auswirkungen auf den Gehölzbestand haben. Bei den Bestandsaufnahmen stellte sich heraus, dass das Biotop auf dem Flurstück 207 aus naturschutzfachlicher Sicht eine wichtige Rolle spielt und nach Möglichkeit erhalten bleiben sollte. Die auf dem Flurstück 207 befindlichen Gehölze stellen einen Lebensraum sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die örtliche Avifauna dar, welcher durch die Umsetzung des Vorhabens verlustig geht. Die Gehölzbestände des Flurstückes 245 stellen für die örtliche Avifauna ebenfalls einen Lebensraum dar.

unerhebliche Auswirkungen

Bezogen auf die restlichen unbebauten Flurstücke 251 und 274 des Aufhebungsbereichs bedeutet eine Gehölzentfernung jedoch nur einen geringen Verlust von potenziellem Lebens- und Rückzugsraum für die heimische Tierwelt.

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

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

Die spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

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

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

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

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

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

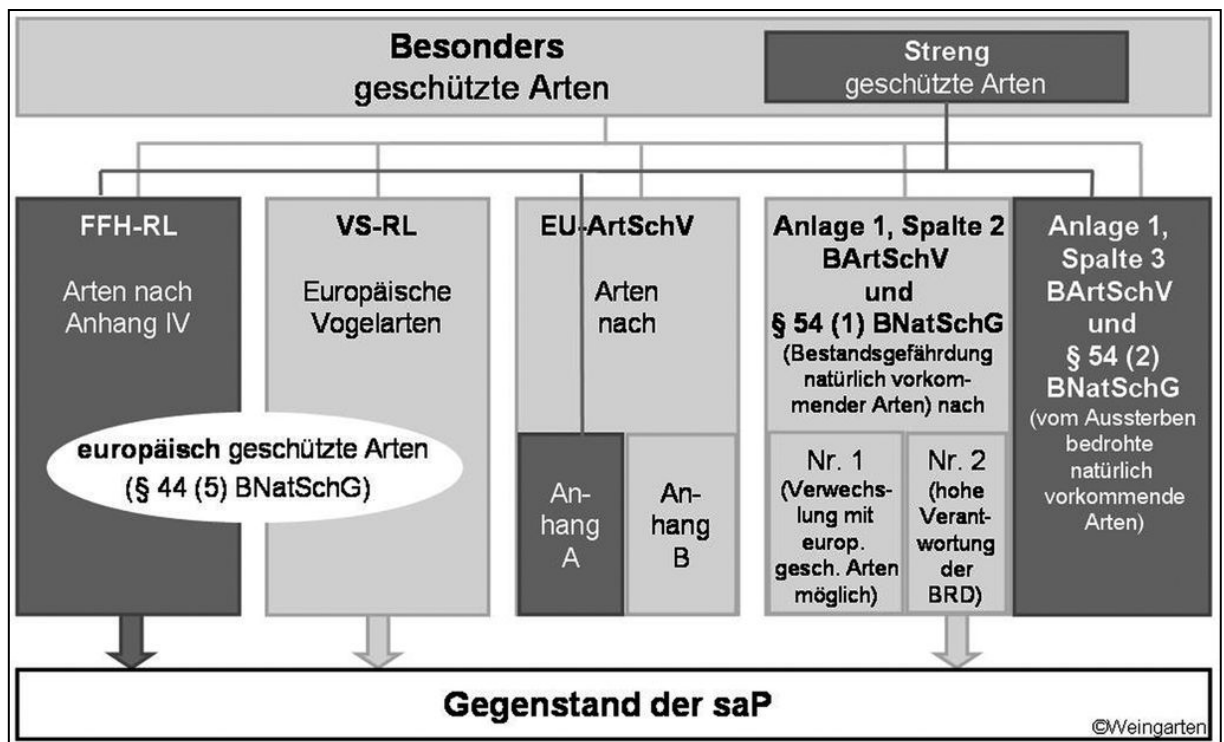


Abb. 19 Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei zulässigen Eingriffen und Vorhaben, Quelle: E. Weingarten et al. in "Artenschutzrechtliche Belange in der SUP", NuL 42 (9), 2010, 275-285

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Für die Gruppe der Amphibien/Reptilien, insbesondere Eidechsen, bestehen keine geeigneten Biotopbedingungen. Auch sind keine Feuchtbiotope vorhanden.

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

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten: siehe Liste mit den Erfassungen der lokalen Avifauna in Kapitel 2.a.1.4. "Fauna".

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Da derartige Tierarten in den geplanten Baubereichen und deren unmittelbar angrenzender Umgebung nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmege-nehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

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

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

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

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Höhlen / Halbhöhlenbrüter

Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Alle diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen anzutreffen. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Verkehr, anthropogene Nutzung usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Der Haussperling ist, wie die Amsel, weit verbreitet in Deutschland. Jedoch zeichnet sich ein eindeutiger Rückgang der Populationszahlen dieser Art in den letzten Jahren ab. Inzwischen steht der Haussperling auf der Vorwarnliste Deutschlands für gefährdete Brutvögel. Der Haussperling hat pro Jahr 3 bis 4 Bruten mit jeweils 4 bis 6 Eiern. Sie bauen ein einfaches Nest und sind hinsichtlich der Lage anspruchslos. Gern brüten sie in Gemeinschaft anderer Haussperlingspärchen und nehmen sehr gern Nisthilfen an.

Blaumeise, Kohlmeise und Haussperling konnten im Aufhebungsbereich nordwestlich auf dem Flurstück 207 kartiert werden. Hier liegt ihr Revier. Dies konnte bei den Begehungen in den Jahren 2018 und 2019 bestätigt werden. Es besteht ein

relevanter Bezug zum Aufhebungsbereich. Des Weiteren konnten regelmäßige Flugverbindungen zwischen dem Flurstück 207 und dem anliegenden Park sowie dem Vegetationsbestand der umliegenden Wohnbebauung beobachtet werden. Aufgrund des häufigen Auftretens und des angezeigten Verhaltens dieser den menschlichen Einflüssen gegenüber relativ unempfindlichen Vogelarten auf dem Flurstück 207 kann in diesem Gebiet von einem Brutverdacht ausgegangen werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist im Plangebiet mit einer mindestens teilweisen Gehölz- bzw. Buschentnahme zu rechnen, so dass hier mit erheblichen Beeinträchtigungen von Brutplätzen bzw. potentiellen Brutplätzen dieser Vogelarten und somit von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen ist. Des Weiteren könnten durch etwaige Gehölzfällungen potentielle Bruthöhlen verloren gehen.

Um in Bezug auf diese Vogelarten einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermindert bzw. vermieden, die sich wie folgt darstellen:

Gehölzentfernungen und Bauzeitenregelung

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.).

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

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

Zusatz CEF-Maßnahmen

Auch wenn die Planaufhebung sich mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren nicht von der Berücksich-

tigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Zustandsverhältnisse von Natur und Landschaft immer wieder ändern können. Die Erstellung eines lückenlosen Arteninventars kann demnach zwar keine allgemeine Anforderung an artenschutzrechtliche Prüfungen darstellen, jedoch ist die Intensität und Qualität der Bestandserhebungen sowie der Eingriffsbewertungen im Einzelfall entscheidend für das wirksame Ableiten von CEF-Maßnahmen.

Hierbei ist weiterhin zu beachten, dass sich die Nistbedürfnisse der häufig kartierten Arten unterscheiden können und die CEF-Maßnahme nur dann den artenschutzrechtlichen Belangen gerecht wird, wenn dies bei der Herstellung und Aufstellung der Nistkästen berücksichtigt wird. Dies betrifft hauptsächlich die Größe der Einflugöffnung. Bauanleitungen und Anbringungshinweise, die den jeweiligen Arten entsprechen, können beim Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V. online eingesehen werden oder für den Versand angefragt werden.

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

CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Plan erforderlich, da aus der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Relevanz für den Artenschutz vom Plangebiet ausgeht.

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel, Buchfink und Ringeltaube

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

Von diesen Arten wurden 3 * Amsel mit Revier sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätte und 1 * Buchfink mit kurzem Aufenthalt bzw. Durchflug speziell im Flurstück 207 des Plangebiets aufgenommen. Weiterhin wurden bei den Kartierungen im gesamten Plangebiet 3 * Elster, welche vermehrt in den bewohnten Bereichen inner- und außerhalb des Plangebiets zu finden war sowie 2 * Ringeltaube, jeweils als Durchzügler/Nahrungsgast, dokumentiert.

Die Amsel ist der häufigste Vogel, der in Deutschland vorkommt. Er hat pro Jahr bis zu drei Bruten mit jeweils 4 bis 6 Eiern. Amseln bauen ein einfaches Nest und sind hinsichtlich der Lage anspruchslos und auch anpassungsfähig. Am liebsten brüten sie jedoch in Hecken und Gebüsch, aber auch an Gebäuden. Wichtig für die Amsel sind vegetationsfreie Bereiche bzw. Böden mit flacher Vegetation (z. B. gemähter Rasen), da sie ihre Nahrung von den Böden aufsammeln. Diese Art gilt als sehr störungsresistent. Sie hat sich an die Störungen des Siedlungsbereichs angepasst und gilt in Brandenburg als sehr häufig mit stabilen Beständen. Die Amsel gilt als nicht gefährdet.

Im Aufhebungsbereich kann es auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken zu einer teilweisen bis kompletten Entfernung der vorhandenen Gehölzstrukturen kommen, so dass hier mit erheblichen Beeinträchtigungen von Brutplätzen bzw. potentiellen Brutplätzen einer Vogelart, speziell hier der Amsel für das Flurstück 207 und somit von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen ist. Für die anderen Vogelarten Buchfink, Elster und Ringeltaube werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Um bezüglich der Amsel einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, gelten die Regelungen in Bezug auf die Gehölzentfernungen und CEF-Maßnahmen (siehe Höhlen- Halbhöhlenbrüter).

Für die im angrenzenden Umfeld des Aufhebungsbereichs befindlichen Brutplätze bzw. Verdachtsfälle können Beeinträchtigungen dieser Arten durch das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen werden, da Brutplätze und Reviere außerhalb des Aufhebungsbereichs liegen. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit nicht erfüllt. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Arten nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zudem stellen die Regelungen in Bezug auf die Gehölzentfernungen und CEF-Maßnahmen (s. o. Höhlen- / Halbhöhlenbrüter) ebenfalls Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für diese Vogelart dar.

Mit weiteren Beeinträchtigungen der o. g. Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da Brutplätze und Reviere in Nachbarschaft zu vorhandenen störungsintensiven Flächen liegen bzw. zumindest bei möglichen Brutplätzen und Revieren eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenregelung sowie den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) des artenschutzrechtlichen Beitrags konkretisiert und Arten benannt, für die CEF-Maßnahmen möglich und erforderlich sind.

Für **höhlenbrütende Arten** (d. h. in weitgehend geschlossenen Nisthöhlen brütend) mit fester Niststätte und einem System aus jährlich abwechselnd genutzten Nestern (nach dem Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenverordnung) ist das Aufhängen von Nistkästen je verlorengegangene Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust grundsätzlich geeignet.

Daher wird die Anwendung der CEF-Maßnahme für diejenigen Arten als erforderlich betrachtet, deren Fortpflanzungs- und Lebensstätte vom Vorhaben betroffen sind. Dabei ist die Anzahl der Nistkästen geringer als die Gesamtzahl der kartierten Brutvögel im Plangebiet und seiner Umgebung.

Aus den Ergebnissen der Bestandserfassungen des Aufhebungsbereichs ergibt sich das Erfordernis für die CEF-Maßnahme "Nistkastenaufstellung" für die folgenden Arten und in folgender Menge:

5 x Blaumeise
3 x Kohlmeise
3 x Haussperling
3 x Amsel

Da beim Herstellen eines Nistkastens auf artenspezifische Ansprüche zu achten ist (Ausführung, Dimensionierung und v.a. Durchmesser des Einfluglochs), sollte die Bauanleitung des NABU Deutschland e.V. verwendet werden, die unter dem folgenden Link einzusehen und herunterzuladen ist:

<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/nistkaesten/01083.html>

Für das Anbringen von Nistkästen sei auf folgende Punkte aus o. g. Quelle auszugsweise hingewiesen:

Anbringen von Nistkästen

- Der Anbringungsort sollte wenn möglich prioritär am Ort des Eingriffs (vorzugsweise an Bestandsgehölz in Bindungs- und Erhaltungsflächen für Pflanzungen zum Bauvorhaben falls festgesetzt bzw. an konkreter Entnahmestelle von Vegetationsstrukturen oder Einzelgehölz) vorgenommen werden (siehe Bedingung des räumlich funktionalen Zusammenhangs einer CEF-Maßnahme).
- Je nach Vogelart bringen Sie die Nistkästen in unterschiedlicher Höhe an: Nisthilfen für Singvögel in Gärten und Grünflächen in Augenhöhe (1,5 m bis 1,8 m), sonst in etwa 2,8 m bis 3,5 m Höhe. Für größere Tiere empfiehlt sich eine Höhe von 4-6 m. das Flugloch zeigt idealerweise nach Südosten. Wind und Regen sollten nicht in die Flugöffnung eindringen können.
- Das Einflugloch sollte weder zur Wetterseite (Westen) zeigen, noch sollte der Kasten längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Eine Ausrichtung nach Osten oder Südosten ist deshalb ideal.
- Zur Befestigung an Bäumen eignen sich rostfreie Alu-Nägeln oder Schrauben, alternativ feste Drahtbügel, die den Baum nicht schädigen.
- Damit kein Regen eindringen kann, sollte ein Nistkasten niemals nach hinten, eher nach vorne überhängen.
- Nisthilfen gleicher Bau- und Zielvogelart sollten in Abständen von mindestens zehn Metern aufgehängt werden (Ausnahme: Koloniebrüter wie Sperlinge, Stare und Schwalben). So ist gewährleistet, dass die brütenden Tiere auch genügend Nahrung für sich und ihren Nachwuchs finden.
- Bringen Sie Nisthilfen am besten im Herbst an, damit Vögel, Kleinsäuger und Insekten sie zum Schlafen und Überwintern nutzen können.
- Zum Anbringen einer Halbhöhle eignen sich geschützte, für Katzen und Marder möglichst unzugängliche Orte an Hauswänden, auf Balkonen oder an Schuppen und Gartenhäuschen.

Eine Nichtbeachtung der Angaben und Schritte kann unter Umständen zur Unwirksamkeit der CEF-Maßnahme und damit zum Eintritt des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes führen.

Mit der Anwendung der zeitlichen Begrenzungen (Gehölzbeseitigung und Bauzeitenregelung) sowie den CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden, was eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG Abs. 7 nicht erforderlich macht.

Säugetiere

Säugetiere wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Beim Äsen näher als gewöhnlich an den Siedlungsrand rückende Rehe sind nicht auszuschließen, aber auch nicht weiter betroffen und somit nicht planungsrelevant. Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.

Der nach Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark als wertgebende Art des Gemeindegebietes genannte Feldhamster auf der Nauener Platte kann für den Bereich des Plangebietes nicht bestätigt werden. Demnach werden keine Konflikte mit der nach FFH-Anhang IV gelisteten und nach BArtSchV streng geschützten Art erwartet.

Amphibien/Reptilien

Amphibien und Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Weder für Amphibien noch für Reptilien stellt der Aufhebungsbereich einen signifikanten Lebensraum dar. Ein temporäres Durchkreuzen des Aufhebungsbereichs kann zur Zeit der Amphibienwanderung an potenzielle Laichgründe (Frühling) oder dem Platz der Winterruhe (Herbst) vollständig ausgeschlossen werden, da hier keine massenhaft genutzten Wanderkorridore ausfindig zu machen sind. Vorkommen von z. B. Teichfrosch oder Kl. Wasserfrosch (*Rana esculenta*, *rana lessonae*) sind im Zusammenhang mit Kleinbiotopen (z. B. Gartenteichen) ebenfalls nicht zu erwarten, da keine entsprechenden Gewässer in der Nähe vorliegen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse sind nicht alle Bäume bzw. Baumhöhlen als Quartier geeignet. Da Fledermäuse selbst keine Höhlen bauen können, sind sie auf die Tätigkeit der Primärnutzer von Höhlen, wie bspw. Spechte, angewiesen. In der Regel beginnt der Specht mit dem Schlagen der primären Höhlen erst bei einem Stammdurchmesser von mind. 25 cm (Stratmann 2007). Sie nutzen dabei häufig bereits angefaulte Astlöcher o. dgl. Nach einiger Zeit beginnen Holzfaulungen innerhalb der Höhle durch zersetzende Organismen. Erst die Faulungsprozesse lassen dann die für Fledermäuse geeigneten, weil ausreichend hohen Baumhöhlen entstehen. Je nach Holzart können diese Prozesse mehrere Jahrzehnte dauern, ehe eine Höhle für Fledermäuse geeignet ist.

Das Siedlungsgebiet und die nähere Umgebung sind zwar als potenziell wertvolle Flächen für Fledermäuse zu betrachten, jedoch sind Fledermausquartiere weder innerhalb des Aufhebungsbereichs zu verzeichnen, noch in der direkten Umgebung z. B. der Parkanlage oder den Nachbarbebauungen bekannt. Als Untersuchungsproblematik trifft hier zusätzlich zu, dass Fledermauskot auf Wald-, Feld- oder Gartenboden nahezu unentdeckt bleibt. Aus bekannten Vorkommen (Som-

mer-, Wochenstubenquartieren und Revieren) der Bestandsdaten ist in Bezug zum Plangebiet keine erhöhte Konfliktwahrscheinlichkeit abzuleiten. Von der Planung sind demnach keine Tierökologische Abstandskriterien (TAK) auslösenden oder sogar populationsgefährdenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist also davon auszugehen, dass die vorhabenbedingte Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen für diese Tiergruppe mit hinreichender Sicherheit, insbesondere auch im Hinblick auf die geringe Nahrungshabitateignung im Aufhebungsbereich, ausschließen lassen.

Es sind keine zu berücksichtigenden Winter- oder Sommerquartiere im Geltungsbereich oder im direkten Einflussraum belegt. Für den erweiterten Untersuchungsbereich sind die folgenden Arten bekannt:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL Bbg	RL BRD	BArtSchV	FFH-RL
Nyctalus noctula	Gr. Abendsegler	3	3	s	IV
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	2	G	s	IV
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	R	*	s	IV
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	2	3	s	IV
Myotis brandti	Große Bartfledermaus	2	2	s	IV
Plecotus auritus	Braunes Langohr	3	V	s	IV
* In Brandenburg überall nachgewiesen und stellenweise häufig.					

Insekten

Eine Bedeutung des Plangebietes für Insekten ist zu vernachlässigen, in Bezug auf die Gehölzgruppen und den Obstgehölzen auf dem Flurstück 207 jedoch vorhanden. Im Frühling wird der Bereich durch die Nähe zu den östlich gelegenen Kleingärten für verschiedene Schmetterlingsarten und Bienen interessant sein.

Im Falle von weiteren Baumfällungen kann eine potenzielle Beeinträchtigung von Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) ausgeschlossen werden. Diese kann durch fehlende aber für diese Arten zwingend notwendige Habitatausstattung wie Bäume eines fortgeschrittenen Alters, Höhe und Umfang mit der Neigung zur mulmhaltigen Höhlenbildung für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Es liegen lediglich Baumbestände vor, die für das Vorkommen dieser beiden Arten mit ihren spezielleren Ansprüchen weniger geeignet sind.

Zusammenfassung

Alle Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen vertreten. Diese Arten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Siedlungsbereiches angepasst. Die vorhandenen Störungen (z. B. Verkehr, Wohnnutzung, gärtnerische Tätigkeiten usw.) werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben. Zudem liegen die Brutplätze in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung. Somit

ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für diese Arten durch ein geplantes Bauvorhaben nicht zu rechnen.

Bei den Begehungen stellte sich das nordwestlich im Aufhebungsbereich liegende, direkt an die umliegende Parkanlage angrenzende Flurstück 207 mit seinem Gehölzbestand als avifaunistischer Hotspot dar. Die ortsansässige Vogelwelt nimmt dieses Flurstück als Anschluss zur Parkanlage wahr, was durch eine Vielzahl an direkten Flugverbindungen sowie dem Bestand von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestätigt wurde. Daher sollte nach Möglichkeit der Baum- und Unterholzbestand auf dem Flurstück 207 erhalten bleiben, da sich dieser Bereich aus erwähnten Gründen als wertvoll und erhaltenswert herausstellt.

Ein Bauvorhaben hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einzuflügen. Es ist mindestens mit einer teilweisen Gehölz- bzw. Buschentnahme zu rechnen, so dass in einem Teilbereich des Flurstückes 207 mit erheblichen Beeinträchtigungen von Brutplätzen bzw. potentiellen Brutplätzen und somit von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen ist. Um einen drohenden Verstoß der betroffenen Vogelarten gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, sind die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen der Bauzeitenregelung und Gehölzentfernungen sowie der CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bezüglich der CEF-Maßnahme der Nistkastenaufstellung kann gesagt werden, dass zwar eine Reduzierung von Habitat-/Revierflächen stattfindet, jedoch aus der individuen- sowie populationsbezogenen Perspektive des Artenschutzes keine Erheblichkeit vorliegt.

Weiterhin konnten Anhang IV-Arten nicht festgestellt werden. Vorhabenbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV Arten und europäische Vogelarten sind als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst. Um eine Tötung von Individuen vollständig auszuschließen, wird für die Baufeldfreimachung der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 der Gemeinde Wustermark "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen. Von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ist hier nicht auszugehen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist hier nicht erforderlich. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist somit nicht weiter zu untersuchen.

Zusammenfassung naturschutzfachlicher Maßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen

a) Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Vögel (Avifauna)

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfol-

gen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Bauzeitenregelung

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

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

CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

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

Amphibien / Reptilien

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Säugetiere

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

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

Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Arten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

b) Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

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

ten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte folgendes jedoch beachtet werden:

Niederschlagswasser

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

Boden- und Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

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

2.b.2 Schutzgut Fläche

erhebliche Auswirkungen

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

Im Aufhebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" nach seinen Festsetzungen umgesetzt, dessen Flächeninanspruchnahme als Vorbelastung gewertet wird. Aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche für das Teilgebiet 12 des Bebauungsplans ist die Bebauung von vier Flurstücken nicht mehr möglich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Dieses führt zu einer Neuversiegelung, was sich nachteilig auf das Schutzgut Fläche auswirken wird (*anlagebedingter Konflikt*).

Der Umfang der Neuversiegelung auf den Flurstücken 207, 245, 251 und 274 ist im Zuge der Entwurfserarbeitung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ermittelt worden. Durch diese vorgesehene Bebauungsplanänderung sollten auf 1.825 m² Fläche (Baugebietsflächen der Flurstücke 207, 245, 251 und 274) in Bau- und Gartenland umgewandelt werden. Der tatsächliche Umfang der Flächenumwandlung wird jedoch in den Baugenehmigungsverfahren und der damit verbundenen Beurteilung der Zulässigkeit der beantragten Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) bestimmt.

unerhebliche Auswirkungen

Die nach § 34 BauGB zulässige Inanspruchnahme der vier noch nicht bebauten Grundstücke für die Siedlungsentwicklung hat unerhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche, da hier im Aufhebungsbereich eine Innenentwicklung vollzogen wird (*anlagebedingter Konflikt*). Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten somit nicht festgestellt werden.

Die in Folge der Aufhebungsplanung zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind von geringer Wertigkeit, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

2.b.3 Schutzgut Boden

erhebliche Auswirkungen

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

Im Aufhebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" nach seinen Festsetzungen umgesetzt, dessen hohe Bestandsversiegelung als Vorbelastung gewertet wird. Aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche für das Teilgebiet 12 des Bebauungsplans ist die Bebauung von vier Flurstücken nicht mehr möglich. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken wird

über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Dieses führt zu einer Neuversiegelung, was sich nachteilig auf das Schutzgut Boden auswirken wird.

Der Umfang der Neuversiegelung auf den Flurstücken 207, 245, 251 und 274 ist im Zuge der Entwurfserarbeitung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ermittelt worden. Durch diese vorgesehene Bebauungsplanänderung sollten auf 1.825 m² Fläche (Baugebietsflächen der Flurstücke 207, 245, 251 und 274) in Bau- und Gartenland umgewandelt werden und die Vollversiegelung von 730 m² zulässig sein. Der tatsächliche Versiegelungsumfang wird jedoch in den Baugenehmigungsverfahren und der damit verbundenen Beurteilung der Zulässigkeit der beantragten Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) bestimmt.

Durch diesen Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Gebäude und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikt*).

unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge künftiger Wohnnutzung auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken des Aufhebungsbereichs können Beeinträchtigungen durch Verdichtung oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden.

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

Des Weiteren ist Folgendes zu beachten:

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

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

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

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

Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

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

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

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

2.b.4 Schutzgut Wasser

erhebliche Auswirkungen

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

unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen.

Im Aufhebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" nach seinen Festsetzungen umgesetzt, dessen hohe Bestandsversiegelung als Vorbelastung gewertet wird. Aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche für das Teilgebiet 12 des Bebauungsplans ist die Bebauung von vier Flurstücken nicht mehr möglich. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Dieses führt zu einer Neuversiegelung, was sich nachteilig auf das Schutzgut Wasser auswirken wird.

Der Umfang der Neuversiegelung auf den Flurstücken 207, 245, 251 und 274 ist im Zuge der Entwurfserarbeitung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ermittelt worden. Durch diese vorgesehene Bebauungsplanänderung sollten auf 1.825 m² Fläche (Baugebietsflächen der Flurstücke 207, 245, 251 und 274) in Bau- und Gartenland umgewandelt werden und die Vollversiegelung von 730 m² zulässig sein. Der tatsächliche Versiegelungsumfang wird jedoch in den Baugenehmigungsverfahren

und der damit verbundenen Beurteilung der Zulässigkeit der beantragten Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch für das Schutzgut Wasser die durch den Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ermöglichte und bereits realisierte Versiegelung mit einer Minimierung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verbunden. Mit der vorzunehmenden Versickerung den vier noch nicht bebauten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Aufhebungsbereichs können Beeinträchtigungen ebenfalls minimiert und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung geringgehalten werden.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Durch die Träger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Somit sind hier ebenfalls nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

2.b.5 Schutzgut Klima / Luft

erhebliche Auswirkungen

Im Aufhebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" nach seinen Festsetzungen umgesetzt, dessen hohe Bestandsversiegelung als negativ klimatisch vorbelastet eingeschätzt wird. Aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche für das Teilgebiet 12 des Bebauungsplans ist die Bebauung von vier Flurstücken nicht mehr möglich. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Dieses führt zur Versiegelung weiterer Flächen, was sich nachteilig auf die klimatische Situation der Grundstücke auswirken wird.

In Verbindung mit den ausgedehnten, an den Aufhebungsbereich angrenzenden Grünflächen und Parkanlagen mit ihren natürlichen Vegetationsstrukturen sind bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft keine maßgeblichen Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Waldgebiete, welche sich klimarelevant positiv auswirken, sind nördlich und südlich des Plangebiets in jeweils ca. 150 m Entfernung und östlich in ca. 300 m Entfernung vorhanden.

Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Aufhebungsbereiches sind durch die Aufhebungsplanung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

unerhebliche Auswirkungen

Durch die Zulässigkeit von Vorhaben über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) wird auf den vier noch nicht bebauten Grundstücken eine nicht quantifizierbare Grundstücksfläche neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Der Umfang der Grundstücksüberbauung wird über das Einfügen in die nähere Umgebung bestimmt. Somit wird hier Bodenfläche überbaut, die als Standort für klimatisch wirksame Vegetationsfläche dienen kann. Da es sich jedoch größtenteils um Brachflächen handelt, wird dieses klimatisch als unerheblich eingeschätzt.

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

Aufgrund der Lage des Aufhebungsbereiches am Rand von großflächigen parkartig angelegten Grünflächen wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*baubedingter Konflikt*).

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

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

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

2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt

erhebliche Auswirkungen

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

unerhebliche Auswirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung hat nur unerhebliche Auswirkungen zur Folge. Die vier noch unbebauten Flurstücke werden bereits von der sie umgebenden, in Umsetzung des Bebauungsplans entstandenen Bebauungsstruktur geprägt. Diese wird durch eine Einzelhaus- aber auch teilweise durch Zeilenbebauung bestimmt. Die an den Aufhebungsgebiet angrenzenden Wald- und Grünflächen werden von der Aufhebungsplanung nicht nachteilig beeinflusst. Vegetative Bestandteile innerhalb des Plangebietes, welche eine übergeordnete landschaftsbildprägende Rolle spielen können, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die biologische Vielfalt ist schon jetzt eingeschränkt, so dass die Aufhebungsplanung diesbezüglich nur unerhebliche Auswirkungen hat. Der durch zulässige Bebauung mögliche Verlust von wenigen Bäumen auf den Flurstücken 207 und 245 ist durch Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zu kompensieren, was zur biologischen Vielfalt auf den Baugrundstücken oder andernorts beitragen kann.

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

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Aus den Gebietsmerkmalen der in der weiteren Umgebung befindlichen FFH- und SPA-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Aufhebungsbereich sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

Im Ergebnis der angestellten Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird festgestellt:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-Siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ¹⁵ und ¹⁶ oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ¹⁷ und
- dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes zu beachten sind.

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

¹⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

¹⁶ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

¹⁷ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

2.b.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärmimmissionen) von Bedeutung.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt, dass dessen textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht mehr wirksam sind. Während die auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner 1. Änderung im Aufhebungsbereich zahlreiche Wohnbauten entstanden sind, die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zu befolgen hatten, greifen diese Regelungen für die vier unbebauten Grundstücke nun nicht mehr.

Der Aufhebungsbereich unterliegt beschriebenen Verkehrslärmimmissionen. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Somit sind immissionsschützende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Im Zuge der Behördenbeteiligung des Baugenehmigungsverfahrens wird das Landesamt für Umwelt Brandenburg diesbezüglich eine Stellungnahme abgeben müssen, um den Schutz der Bewohner der noch zu errichtenden Wohngebäude auf den unbebauten Grundstücken zu prüfen u. sicherzustellen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung hat vorerst erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Dieses kann im Zuge der Genehmigungsverfahren von Vorhaben zu unerheblichen Auswirkungen abgemildert werden.

So ist bei künftigen Planungen für schutzbedürftige Nutzungen auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken Einzelnachweise zum Schallschutz erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, dass Einzelnachweise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.

Bewertung Abfallstoffe

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

2.b.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Im Aufhebungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auch sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden sind. Dennoch sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im Aufhebungsbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

2.b.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bauliche Anlagen werden im Plangebiet über einen Bauantrag realisiert. Im Bauantragsverfahren wird geprüft, ob von der geplanten Bebauung Emissionen ausgehen oder Abfälle und Abwässer anfallen. Von einer Baugenehmigung ist hier nur auszugehen, wenn die vorgeschriebenen Bauvorschriften eingehalten werden, so dass hier Emissionen vermieden und mit anfallenden Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird.

2.b.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bauwerksbezogene energetische und klimaschützende Maßnahmen regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

2.b.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark vom Juli 1997 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung als Leitbild und Maßnahme für die Siedlungsgebiete eine Fläche für eine "Parkbaumsiedlung" dar. Dafür sind folgende Maßnahmen angeführt:

- vordringlicher Schutz und Entwicklung des Altbaumbestandes,
- Ausrichtung der Neupflanzungen auf langlebige Laubgehölze und
- Optimierung der Standortbedingungen.

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie seiner 1. Änderung trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wurden für den Aufhebungsbereich nicht erstellt.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-AUFHEBUNG (TG 12)

1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt eine Vervollständigung der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vier vereinzelt im Aufhebungsbereich verteilt befindlichen unbebauten Grundstücke können über das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB bebaut werden.

Eine maßgebliche Veränderung der vorherrschenden städtebaulichen Struktur ist nicht zu erwarten. Die bestehende städtebauliche Dichte im Aufhebungsbereich mit ihrer hohen Grundstücksüberbauung wird auf den bisher unbebauten Grundstücken nicht einzuschränken sein. Das betrifft insbesondere die im Innern des Aufhebungsbereichs liegenden Flurstücke 251 und 245 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal. Bei den am Rand des Aufhebungsbereichs liegenden Flurstücke 207 und 274 kann die Grundstücksüberbauung geringer ausfallen.

Die insbesondere auf dem Flurstücke 207 und 245 vorhandenen Gehölzbestände prägen den Aufhebungsbereich. Deren Beseitigung wird im Zuge der Bau- und Fällgenehmigungsverfahren zu entscheiden sein. Dieses wird sich in unterschiedlicher Weise auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Der Verlust von Großgehölzen / Bäumen kann an den Eingriffsgrundstücken nicht vollumfänglich kompensiert werden. Somit ändert sich die städtebauliche Struktur in Richtung einer weiteren baulichen Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und seinen überbaubaren Grundstückflächen den nach der Planaufhebung im Zuge der Beurteilung nach § 34 BauGB voraussichtlich eintretenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten gegenübergestellt.

Festsetzungen B-Plans Nr. E 6 und seiner 1. Änderung im Teilgebiet 12	voraussichtlicher planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab nach Planaufhebung
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO</p> <p>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen 	<p>§ 34 BauGB</p> <p>Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.</p> <p>Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem reinen Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO</p> <p>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Festsetzungen B-Plans Nr. E 6 und seiner 1. Änderung im Teilgebiet 12	voraussichtlicher planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab nach Planaufhebung															
	<div>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden<ol style="list-style-type: none">1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</div> <div>(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</div>															
<div>Maß der baulichen Nutzung</div> <div>zulässige Grundfläche: keine Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke nicht möglich.</div> <div>Zahl der Vollgeschosse: mindestens 1, höchstens IV</div> <div>Textliche Festsetzung Nr. 3 des B-Plans Nr. E 6, 1. Änderung: Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:</div> <table><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>I</td><td>II</td><td>III</td><td>IV</td></tr><tr><td>zulässige Traufhöhe (m)</td><td>3,5</td><td>6,5</td><td>9,5</td><td>12,5</td></tr><tr><td>zulässige Firsthöhe (m)</td><td>9,5</td><td>11,5</td><td>12,5</td><td>14,5</td></tr></table> <div>In den Teilgebieten 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig. Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten 12 und 15 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt.</div> <div>Bisher sind im TG 12 keine viergeschossigen Gebäude errichtet. Unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen ist auf den unbebauten sehr kleinen Grundstücken die Errichtung viergeschossiger Gebäude nur bedingt möglich.</div>	Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV	zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5	zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5	<div>zulässige Grundfläche: nicht bestimmbar wird durch offen Bauweise und Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen sowie auf dem Flurstück 207, Flur 5 von der Grenze der Grenze zum Außenbereich begrenzt</div> <div>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß aus der Umgebung abgeleitet: 2</div> <div>keine Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier Höhe der baulichen Anlagen, wird aus der das Baugrundstück prägenden Umgebung abgeleitet. Dieses kann aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise nicht auf exakte Gebäudehöhen abgeleitet werden. Maßgeblich ist die Zahl der Vollgeschosse und die Anmutung der Gebäudehöhe.</div> <div>keine Beschränkung des Anteils an 4-geschossigen Gebäuden Durch die Ableitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse aus der Umgebung auf 2 Vollgeschosse sind 4-geschossige Gebäude nicht zulässig.</div>
Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV												
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5												
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5												
Bauweise: offen	offen															

Festsetzungen B-Plans Nr. E 6 und seiner 1. Änderung im Teilgebiet 12	voraussichtlicher planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab nach Planaufhebung
<p>überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>vollständig, mit zwei Ausnahmen Flurstück 207 (dreiseitige Baugrenze) Flurstück 274 (südliche Baugrenze)</p> <p><u>Textliche Festsetzung Nr. 7:</u> <i>Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.</i></p>	<p>vollständig, mit einer Ausnahme Flurstück 207 (westliche und nördliche Baugrenze nach Abgrenzung Innenbereich vom Außenbereich bestimmt)</p> <p>Stellplätze und Garagen sind unter Berücksichtigung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark auf dem gesamten Grundstück zulässig.</p>
<p>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind</p> <p><u>planzeichnerische Festsetzung</u> 7,0 Meter breiter Streifen an der westlichen Grenze des Aufhebungsbereichs</p>	<p>keine Flächen, die von der Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind</p> <p>Der im B-Plan Nr. E 6 und seiner 1. Änderung festgesetzte 7,0 Meter breite von der Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegende und zu erhaltende Streifen gehört dem Außenbereich an. Eine Bebauung nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB ist ausgeschlossen.</p>
<p>Pflanzgebot</p> <p><u>Textliche Festsetzung Nr. 11:</u> <i>Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, 12, 16): Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12) <p><u>Textliche Festsetzung Nr. 15:</u> <i>Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 5 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten.</i></p> <p><u>Textliche Festsetzung Nr. 16:</u> <i>Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefangene 3 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.</i></p>	<p>keine Pflanzgebote</p> <p>Eine Mindestbepflanzung ist nun nicht mehr bestimmbar. Jedoch greift bei zu fällenden geschützten Bäumen das Ersatzpflanzungsgebot der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung).</p> <p>Der Aufhebungsbereich ist bis auf vier nach dem B-Plan bebaubare Grundstücke bereits bebaut. Die Größe der vier verbliebenen, nun nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke lässt größere Stellplatzanlagen nicht zu, es sei denn es werden keine anderen baulichen Anlagen als Stellplätze errichtet. Letzteres ist eher unwahrscheinlich. Somit sind Pflanzanforderungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen unwahrscheinlich.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, ob bei den errichteten Gebäuden Fassadenbegrünungen gemäß der Festsetzung Nr. 16 vorgenommen wurden. Der 10%-ige Anteil ist verschwindend gering, sodass der Entfall dieser Festsetzung sich nicht maßgeblich verbessernd auf das Schutzgut Klima auswirkt.</p>

Festsetzungen B-Plans Nr. E 6 und seiner 1. Änderung im Teilgebiet 12	voraussichtlicher planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab nach Planaufhebung
<p><u>Textliche Festsetzung Nr. 17:</u> Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.</p>	<p>Aus der Auswertung des Orthophotos des BrandenburgViewer am 26.10.2022 ist nicht erkennbar, dass die mit der Festsetzung Nr. 17 bestimmte Dachbegrünung von Flachdächern umgesetzt worden ist. Der Entfall der Festsetzung wird sich nicht mehr maßgeblich verbessernd auf das Schutzgut Klima auswirken.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p><u>Textliche Festsetzung Nr. 18:</u> Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden folgende bewertete Luftschalldämmmaße entsprechend R'_w nach DIN 4109 einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Teilgebieten 9, 14 und 15 R'_{w,res} von mindestens 35 dB(A). - In den restlichen Teilgebieten R'_{w,res} von mindestens 30 dB(A). <p>Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind in allen Teilgebieten für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt-Schall-dämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundrissgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.</p>	<p>keine Festsetzung</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt, dass deren textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht mehr wirksam sind. Während auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner 1. Änderung im Aufhebungsbereich zahlreiche Wohnbauten entstanden sind, die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zu befolgen hatten, greifen diese Regelungen für die vier unbebauten Grundstücke nun nicht mehr.</p> <p>Der Aufhebungsbereich unterliegt Lärmimmissionen aus dem Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Somit sind immissionsschützende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, dass Einzelnachweise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.</p>
<p>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</p> <p>zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachneigungen - Farbgebungen und Materialien von Dächern - Oberflächen von Außenwänden - Werbeanlagen - Einfriedungen von Baugrundstücken - wasser- und luftdurchlässigen Ausführung von Wohnwegen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen - Sichtschutz Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter 	<p>keine Festsetzung örtliche Bauvorschriften</p> <p>Ohne örtliche Bauvorschriften kann kein ordnender Einfluss auf die Gestaltung baulicher Anlagen genommen werden. Die enorme Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke hat zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation geführt. Die Einflussnahme auf die Gestaltung baulicher Anlagen der verbliebenen nicht bebauten Grundstücke durch örtliche Bauvorschriften ist für das Gesamterscheinungsbild dieses Siedlungsbereichs verschwindend gering. Örtliche Bauvorschriften können die wenig qualifizierte städtebauliche Situation nicht heilen.</p>
<p>zu beachten:</p> <p>Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark</p>	<p>zu beachten:</p> <p><u>auf den Flächen des Innenbereichs:</u> Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark § 1 Anwendungsbereich: "Auf Grund dieser Satzung werden im Innenbereich der Gemeinde Wustermark – dazu zählen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Geltungsbereiche der Bebauungspläne – als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt ..."</p> <p><u>auf den Flächen des Außenbereichs:</u> Baumschutzverordnung Havelland (BaumSchV-HVL)</p>

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Teil II Umweltinformationen umfassend dargelegt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung sind demzufolge keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 2.b "Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung" dieser Begründung dargelegt.

Geologie

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

befindet sich vollständig im **Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers / Untergrundspeichers Berlin** der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt. Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).

Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers, der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG, Glockenturmstraße 18, 14053 Berlin. Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR durch eine gesonderte Anfrage eingeholt werden.

Auskünfte zur **Geologie** können über das Archiv des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Bodendenkmale

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denk-

malpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Menschliche Gesundheit

Der Bebauungsplan Nr. E 6 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 enthalten eine immissionsschutzrechtliche textliche Festsetzung. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt, dass deren textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht mehr wirksam sind. Während auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner 1. Änderung im Aufhebungsbereich zahlreiche Wohnbauten entstanden sind, die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zu befolgen hatten, greifen diese Regelungen für die vier unbebauten Grundstücke nun nicht mehr.

Der Aufhebungsbereich unterliegt Lärmimmissionen aus dem Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Somit sind immissionsschützende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, dass Einzelnachweise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.

3 Soziale Auswirkungen

Die Wohnsiedlungsentwicklung im Teilgebiet 12 des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" sowie seiner 1. Änderung ist weitgehend abgeschlossen. Die Bebaubarkeit der wenigen noch unbebauten Grundstücke wird nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens über das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB entschieden. Die damit einhergehenden zusätzlichen Wohnbaupotenziale erzeugen keinen maßgeblichen Handlungsdruck auf die Erweiterung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Elstal bzw. der Gemeinde Wustermark. Die bestehenden Einrichtungen können diesen geringfügigen Einwohnerzuwachs aufnehmen.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Verkehr

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV wer-

den durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung nicht berührt. Auch liegen Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) nicht vor.

Gasversorgung

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und seiner 1. Änderung befinden sich Anlagen der Gasversorgung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. Deren Hinweise zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Telekommunikationslinien

Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Aufhebungsplanung hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorhandenen TK-Linien.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen. Die zu beachtende Kabelschutzanweisung der Telekom trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Planung der Erschließungsanlage und der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie hat jedoch keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung im Aufhebungsverfahren.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Verfahrens

- zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12

sind Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung und der rechtlichen Begleitung auch ein Fachplanungsbüro an der Planaufhebung mitwirkt. Die Kosten des Planänderungsverfahrens werden von der Gemeinde Wustermark getragen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Umsetzung der Planaufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt für die Gemeinde Wustermark keine finanziellen Aufwendungen.

Die private Erschließungsanlage ist fertiggestellt. Kosten der baulichen Realisierung fallen nicht an, ebenso keine Kosten arten- und naturschutzrechtlicher Maßnahmen.

5.3 Grunderwerb

Infolge der Planaufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich.

5.4 Planungsschaden

Das gesamte geplante Wohngebiet "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ist im Bebauungsplan Nr. E 6 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Der Bebauungsplan setzt mit einer sogenannten Nutzungsschablone auf der Planzeichnung für alle Teilgebiete jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) fest, die sich nicht auf die einzelnen Grundstücke beziehen, sondern auf das Teilgebiet, dass sich jeweils über mehrere Grundstücke erstreckt.

Es wurde also nicht eine Grundflächenzahl (z.B. eine maximale GRZ) festgesetzt oder eine maximale Grundfläche je Grundstück (Flurstück), sondern eine gebietsbezogene maximale Gesamtfläche (so im allgemeinen Wohngebiet des Teilgebietes 12 eine max. Grundfläche von 3.200 m²). Gleiches gilt in Bezug auf die Geschossfläche.

Eine solche gebietsbezogene Festsetzung ist rechtlich unzulässig. Für eine gebietsbezogene Festsetzung fehlt es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Fehlt es - wie hier - an der erforderlichen Rechtsgrundlage für eine Festsetzung stellt dies einen Ewigkeitsfehler dar, der auch nach Ablauf von etwaigen Normenkontrollfristen jederzeit noch geltend gemacht werden kann und hier vom betroffenen Grundstückseigentümer in einem konkreten Verfahren (betr. Flurstück 207 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal) auch geltend gemacht worden ist.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung "der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen". Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatzes 3 BauNVO zulässig sind (so § 19 Abs. 1 BauNVO). Eine solche GRZ-Festsetzung wurde hier nicht getroffen.

Auch kommt die 2. Alternative des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Festsetzung der "Größe der Grundflächen baulicher Anlagen") als Rechtsgrundlage nicht in Betracht, da diese Festsetzung anlagen- oder grundstücksbezogen ist. Gleiches gilt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für die Festsetzung einer maximalen Größe der Geschossfläche.

"Grundstücksbezogen" meint immer das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne, also das Flurstück. Die hier getroffenen Festsetzungen zur max. Grundfläche und Geschossfläche sind nicht grundstücks-, sondern baugebietsbezogen. Das jeweilige Baugebiet erstreckt sich - und erstreckte sich auch schon bei Erlass des Bebauungsplans - auf mehrere Flurstücke. Den Festsetzungen fehlt es mithin an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

Auch in der Rechtsprechung wurde wiederholt entschieden, dass solche baugebietsbezogenen Festsetzungen zu einem unzulässigen sog. "Windhundrennen" führen und daher unzulässig sind.¹⁸

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigte mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des baulichen Bestands zu schaffen sowie die Bebauung noch unbebauter Grundstücke im Teilgebiet 12 zu ermöglichen. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke jedoch nicht mehr möglich.

Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für ein größeres Baugebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans (1996) zulässig, allerdings nur unter der Voraussetzung eines einzigen Vorhabenträgers als Flächeneigentümer, der die gesamte Bebauung im Teilgebiet 12 umsetzt. Zwischenzeitlich fand ein Eigentümerwechsel statt und ab dem Jahr 2004 wurden einzelne Grundstücke aus der Gesamtgrundfläche herausgeteilt und vermarktet. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche stellte ab diesem Zeitpunkt eine unzulässige Kontingentierung dar.

Die Untere Baugenehmigungsbehörde genehmigte solange die Errichtung von Wohngebäuden auf den geteilten Grundstücken, bis das Kontingent der Gesamtgrundfläche ausgeschöpft war. Die Gemeinde erteilte dazu ihr Einvernehmen. Im Ergebnis sind vier einzelne noch unbebaute Grundstücke nicht mehr bebaubar, da mit weiterer Errichtung von Gebäuden die Überschreitung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gesamtgrundfläche verbunden wäre.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche erfolgte eine unzulässige Kontingentierung, die die erforderliche Bestimmtheit des Bebauungsplans in Frage stellt. Nach eingeholter Rechtsauffassung würde der Bebauungsplan in einer Normenkontrolle mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Rechtsverbindlichkeit verlieren. Hieraus könnte sich ergeben, dass die noch verbleibenden Grundstücke nach Eigenart der näheren Umgebung bebaut werden könnten. Eine konkrete Steuerung des neuen Maßes der Nutzung und Gestaltung kann jedoch nur über ein Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden.

Da es auch zur "Heilung" der Fehler des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung nicht zwingend der Durchführung eines Änderungsverfahrens bedarf, sondern die Aufhebung des fehlerhaften Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung im Teilgebiet 12 ausreicht, hat die Gemeinde Wustermark die Vor- und Nachteile einer solchen Vorgehensweise mit dem Landkreis erörtert. Im Ergebnis soll das Baugebiet des betreffenden Teilgebietes 12 des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung aufgehoben werden.

Die Folgen aufgrund der wenigen noch unbebauten Grundstücke und aufgrund der Steuerungswirkung des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) nach Aufhebung der fehlerhaften Bebauungspläne sind überschaubar. Für die Grundstückseigentümer entstehen keine Nachteile im Sinne der zu verwehrenden Baurechte:

¹⁸ LOH Rechtsanwälte, Dr. Reni Maltschew, B -Plan Nr. 6 Wohngebiet "Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" hier: Stellungnahme zur Unzulässigkeit einer gebietsbezogenen max. Grundflächen -Festsetzung, 22.09.2022

- Erstens ist die im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 1. Änderung festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche ausgeschöpft; weitere Bebauungsmöglichkeiten sind daher ausgeschlossen.
- Zweitens werden nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung dem Grundstückseigentümer in Anwendung des Einfügegebots des § 34 BauGB auf jedem der bisher im B-Plan Nr. E 6 von überbaubaren Grundstücksflächen beplanten Flurstücke Baurechte ermöglicht.

Es ist nicht erkennbar, dass ein Planungsschaden durch die Planaufhebung bewirkt wird.

Weiterhin gibt es mit der Planaufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung keine Grundlage, die ggf. Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen

- des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme),
- des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und
- des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung)

begründen kann.

Nach der von der Gemeinde Wustermark eingeholten rechtlichen Stellungnahme sind mögliche gegen die Gemeinde gerichtete Ansprüche des bisherigen Planungsbüros oder des Vorhabenträgers des Planänderungsverfahrens ausgeschlossen bzw. unbegründet.

Eine Entschädigung oder ein Planschadensersatz wegen Aufhebung eines bisher bestehenden Baurechts bzw. für den Entzug einer Nutzungsmöglichkeit kommt nicht in Betracht.

6 Bodenordnung

Die Planaufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung bewirkt keine erforderlich werdenden bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits hergestellte private Straßenverkehrsanlagen.

TEIL IV VERFAHREN

1 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

1.1 Wahl des Aufhebungsverfahrens: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt

- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorst-siedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12.

§ 13a Abs. 4 BauGB regelt, dass die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans gelten.

Die Gemeinde Wustermark hat in ihrem Beschluss zur Einleitung der Planaufhebung (5/2022 vom 15.02.2022) bestimmt, dass die Planaufhebung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (Bebauungsplan der Innenentwicklung), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

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

- a) **"Was Bebauungsplanflächen betrifft, als Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 (BauGB) betrifft - Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft - ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen."** ¹⁹

Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht (BVerwG, Urteil v. 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22). ²⁰

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (BTDRs. 16/2496 S. 12).

Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Gren-

¹⁹ Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 132 Februar 2019, 1. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, Krautzberger: § 13a Rn 35

²⁰ Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. Juni 2020 zur Anwendung des § 13a BauGB - BVerwG 4 CN 5.18, Rn 25

zen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f.).

Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen - neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen - die gesetzlichen Beispielsfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben.²¹

Der räumliche Geltungsbereich

- der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie
- der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12.

gehört dem bereits bebauten Siedlungsbereich Elstal an.

Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt.

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

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder**
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); ...**

Der räumliche Geltungsbereich des im OT Elstal aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung hat eine Größe von ca. 15.400 m².

Unter Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB - Beschränkung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - kann im räumlichen Geltungsbereich der Bebau-

²¹ ebenda, Rn 28

ungsplanes rein rechnerisch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung keinesfalls die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmte Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern überschreiten.

Hinsichtlich der unzulässigen Kumulation nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zu beachten:

"In der Fallgruppe bis 20.000 m² Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB - festgesetzte Grundfläche von 20.000 m² bis von weniger als 70.000 m² - ist die Kumulation gemäß Anlage 2 Ziff. 2.2 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltert wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden. Dieser Grundsatz ist in § 10 UVPG umgesetzt. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht danach auch, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen, zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten; sog. kumulierende Vorhaben. Ein enger Zusammenhang ist nach § 10 Abs. 4 UVPG²² gegeben, wenn diese Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind, weiterhin dann, wenn sie als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen sowie weiterhin dann, wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen.

Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im "Normalverfahren", also mit Umweltprüfung), auch nicht mit einem einfachen Bebauungsplan (§ 13 BauGB). Dabei kommt es nicht auf die "Absicht" der Gemeinde zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist."²³

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 stehen in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne nach §

²² **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 10 UVP-Pflicht b. kumulierenden Vorhaben**
(4) Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn
1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.
Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

²³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 13a BauNVO, RdNr. 44, Lieferung Nr. 132 vom Februar 2019

13a BauGB. Somit liegt kein Verstoß gegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

- c) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)²⁴ und²⁵ oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen²⁶ oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" ist eine Siedlung mit Einfamilienhäusern errichtet worden. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken wird über den § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) gesteuert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen durch die Planaufhebung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

26 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Mit der Planaufhebung werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 270 m das FFH-Gebiet "Rhinslake bei Rohrbeck" (Natura 2000 Nr. DE 3444-305),
- in einer südlichen Entfernung von ca. 950 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 200 Nr. DE 3444-303) und
- in einer südlichen Entfernung von ca. 950 m das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura 200 Nr. DE 3444-401).

Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind voraussichtlich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

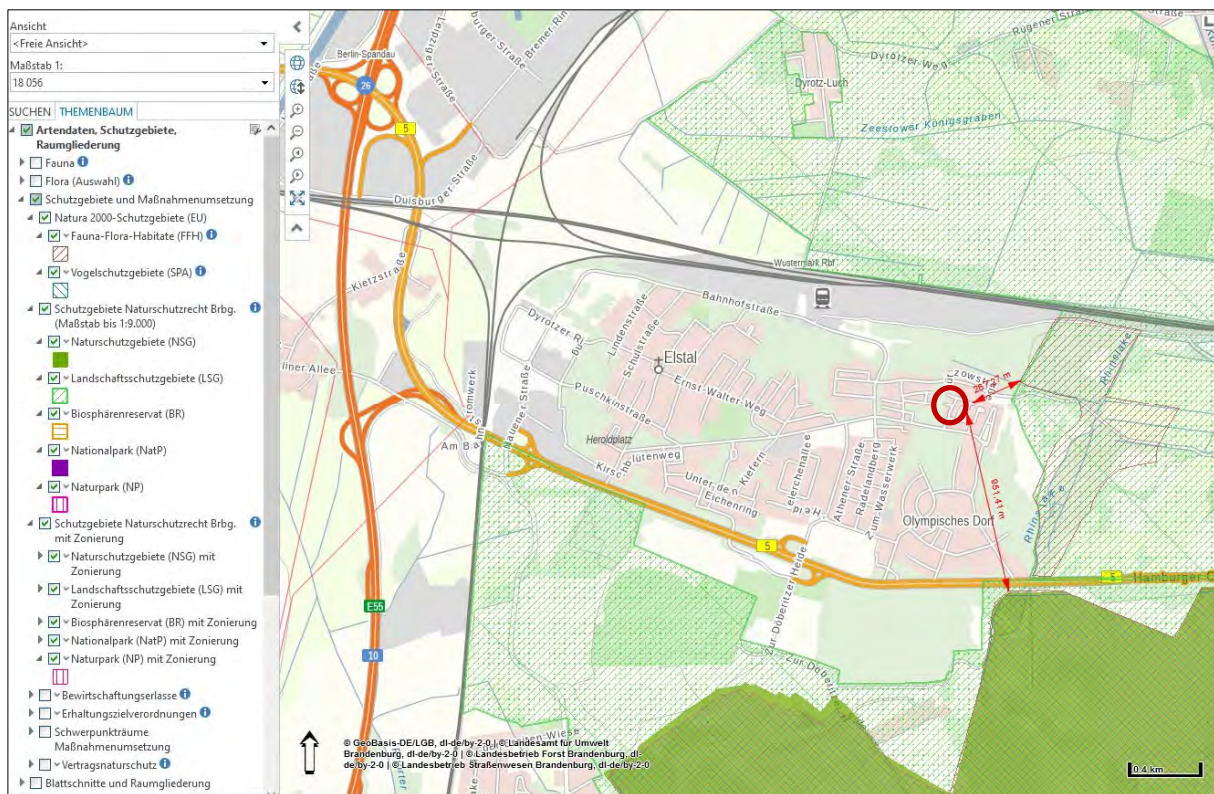


Abb. 20 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 18.04.2022 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung (rote Umgrenzung)

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Planaufhebung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Kompensationserfordernisse sind nicht Gegenstand der Planaufhebung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Gemeinde Wustermark macht vom § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) Gebrauch und sieht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB ab. Die Beteiligung der Öffentlichkeit führt Sie nach § 3 Absatz 2 BauGB und die der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durch.

1.2 Einleitungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in der Sitzung am 15.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung",

jeweils für das Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

aufzuheben (Drucksache 5/2022).

Sie hat bestimmt, dass das Aufhebungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist die Einleitung des Aufhebungsverfahrens am 11. März 2021 (*Fehler der Redaktion des Amtsblattes, es muss 11. März 2022 heißen*) im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 01/2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

1.3 Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist am 11. März 2021 (*Fehler der Redaktion des Amtsblattes, es muss 11. März 2022 heißen*) im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 01/2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans und seiner 1. Änderung innerhalb einer bestimmten Frist unterrichten und zur Aufhebung äußern kann.

Somit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21. März 2022 bis einschließlich 08. April 2022 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung", jeweils für das Teilgebiet 12

im Rathaus der Gemeinde Wustermark (Zimmer 225), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden

Montag	8.00-15.00 Uhr
Dienstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mittwoch	8.00-15.00 Uhr
Donnerstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Freitag	8.00-12.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Während dieser Frist konnten von jedermann Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder unter der bekanntgemachten E-Mailadresse vorgebracht werden.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der zu erarbeitende Planentwurf für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im jeweiligen Teilgebiet 12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch öffentlich ausgelegt wird und dazu ebenfalls Anregungen vorgebracht werden können.

Während dieser Beteiligungsfrist wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung der Aufhebungsentwürfe

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Entwürfen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung der Entwürfe sowie

- Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 Blatt 1 in der Fassung vom 20.04.2022
- Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 Blatt 2 in der Fassung vom 20.04.2022
- Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung im Teilgebiet 12 Blatt 1 in der Fassung vom 20.04.2022
- Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung im Teilgebiet 12 Blatt 2 in der Fassung vom 20.04.2022
- Begründung zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung jeweils im Teilgebiet 12 in der Fassung vom 20.04.2022
- Umweltbestandskarte zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" in der Fassung vom Juli 2019

in der Zeit vom 25. Juli 2022 bis einschließlich 02. September 2022

im Rathaus der Gemeinde Wustermark (Zimmer 225), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark statt.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zu diesen Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder unter der E-Mailadresse m.rehn@wustermark.de vorgebracht werden. Zusätzlich waren die Entwürfe

einschließlich Begründung und der Umweltbestandskarte während der Auslegungszeit im Internet unter www.wustermark.de (Aktuelles > öffentliche Auslegungen) bzw. im Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> für jedermann einsehbar gewesen.

Während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

1.5 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Aufhebungsentwürfen

Mit der E-Mail vom 25.05.2022 bzw. über das infrest Leitungsauskuftsportal der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die sechs Nachbargemeinden, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum

1. Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 Blatt 1 in der Fassung vom 20.04.2022
2. Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 Blatt 2 in der Fassung vom 20.04.2022
3. Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung im Teilgebiet 12 Blatt 1 in der Fassung vom 20.04.2022
4. Entwurf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung im Teilgebiet 12 Blatt 2 in der Fassung vom 20.04.2022
5. Begründung zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" und Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" 1. Änderung jeweils im Teilgebiet 12 in der Fassung vom 20.04.2022
6. Umweltbestandskarte zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" in der Fassung vom Juli 2019

aufgefordert. Die für die Abgabe gesetzte Frist war der 01.07.2022.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die vorgenannten Entwürfe, die Begründung vom 20.04.2022 und die Umweltbestandskarte vom Juli 2019 in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 02.09.2022 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegt werden.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 19 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von einer Nachbargemeinde ein.

Keine Stellungnahme gaben ab:

- die Landeseisenbahnaufsicht
- die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
- der Kampfmittelbeseitigungsdienst, beim Zentraldienst der Polizei des Landes Bbg.
- das Polizeipräsidium Oranienburg Schutzbereich IV. Havelland

- der Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen"
- die Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)
- die Industrie- und Handelskammer Potsdam
- die Landeshauptstadt Potsdam
- die Gemeinde Brieselang
- die Gemeinde Dallgow-Döberitz
- die Stadt Ketzin / Havel
- die Stadt Nauen

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Nach Mitteilung der **Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** stehen dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** stimmt hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, unter Berücksichtigung der Ausführung zum Immissionsschutz bei künftigen Planungen auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken zu.

Die **Deutsche Bahn AG** wies vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) hin.

Die **Abteilung Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)** teilt mit, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist. Daher gibt es Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung.

Das **Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung des Landkreises Havelland** gab im weiteren Verfahren zu berücksichtigende Hinweise. In der Begründung sollte näher auf die konkreten Auswirkungen der Aufhebung auf die Bebaubarkeit der von der Teilaufhebung betroffenen privaten Baugrundstücke eingegangen werden. Auch sollte eine Gegenüberstellung der vor und nach der Aufhebung geltenden Baurechte ergänzt werden.

Keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung haben:

- das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang
- das Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
- die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- das Landesamt für Bauen und Verkehr
- der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Regionalbereich West
- der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland"
- die E.DIS Netz GmbH
- die 50Hertz Transmission GmbH
- die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
- die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost
- die DNS:NET Internet Service GmbH
- die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- die 1&1 Versatel Deutschland GmbH

- die Stadt Falkensee

Die Träger öffentlicher Belange der technischen Infrastruktur gaben Hinweise zum Schutz ihrer Anlagen bei Bauvorhaben.

Wie mit den Stellungnahmen umgegangen wird, ist dem nachfolgendem TEIL V ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG zu entnehmen.

TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigte mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des baulichen Bestands zu schaffen sowie die Bebauung noch unbebauter Grundstücke im Teilgebiet 12 zu ermöglichen. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke nicht möglich.

Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für ein größeres Baugebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans (1996) zulässig, allerdings nur unter der Voraussetzung eines einzigen Vorhabenträgers als Flächeneigentümer, der die gesamte Bebauung im Teilgebiet 12 umsetzt. Zwischenzeitlich fand ein Eigentümerwechsel statt und ab dem Jahr 2004 wurden einzelne Grundstücke aus der Gesamtgrundfläche herausgeteilt und vermarktet. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche stellte ab diesem Zeitpunkt eine unzulässige Kontingentierung dar.

Die Untere Baugenehmigungsbehörde genehmigte solange die Errichtung von Wohngebäuden auf den geteilten Grundstücken, bis das Kontingent der Gesamtgrundfläche ausgeschöpft war. Die Gemeinde erteilte dazu ihr Einvernehmen. Im Ergebnis sind vier einzelne noch unbebaute Grundstücke nicht mehr bebaubar, da mit weiterer Errichtung von Gebäuden die Überschreitung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gesamtgrundfläche verbunden wäre.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche erfolgte eine unzulässige Kontingentierung, die die erforderliche Bestimmtheit des Bebauungsplans in Frage stellt. Nach eingeholter Rechtsauffassung würde der Bebauungsplan in einer Normenkontrolle mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Rechtsverbindlichkeit verlieren. Hieraus könnte sich ergeben, dass die noch verbleibenden Grundstücke nach Eigenart der näheren Umgebung bebaut werden könnten. Eine konkrete Steuerung des neuen Maßes der Nutzung und Gestaltung kann jedoch nur über ein Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden.

Daher beabsichtigte die Gemeinde Wustermark mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen der bisher noch unbebauten Flurstücke 207, 245, 251 und 274 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal zu schaffen sowie den baulichen Bestand im Geltungsbereich des Plangebietes zu sichern. In ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" einzuleiten (B-082/2018).

Mit Beschluss vom 08.10.2019 (B-089/2019) billigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, allerdings mit der Maßgabe, dass das Flurstück 207 der Flur 5 als private Grünfläche festgesetzt und damit von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Aufgrund dieser Maßgabe war der Vorhabenträger nicht mehr bereit, die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu tragen und stellte zudem für die Flurstücke 207 und 251 der Flur 5 am 23.06.2020 beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland Bauanträge für die Errichtung jeweils zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Wustermark be-

antragte mit Schreiben vom 08.07.2020 die Zurückstellung der beiden Baugesuche gemäß § 15 BauGB. Der Landkreis entsprach dem und setzte die Entscheidung über die Vorhaben bis zum 18.09.2021 aus.

Die von der Gemeinde Wustermark beauftragte Rechtsanwaltskanzlei kommt in einer Stellungnahme vom 13.12.2021 zum Schluss, dass das 6. Änderungsverfahren mit den in der Gemeindevertretung am 15.10.2019 beschlossenen Maßgaben (Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück 207 der Flur 5) rechtmäßig nicht zu Ende geführt werden kann. So wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass die Ausweisung des Flurstücks 207 der Flur 5 als private Grünfläche abwägungsfehlerfrei nicht möglich ist.

Da es auch zur "Heilung" der Fehler des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung nicht zwingend der Durchführung eines Änderungsverfahrens bedarf, sondern die Aufhebung des fehlerhaften Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung im Teilgebiet 12 ausreicht, hat die Gemeinde Wustermark die Vor- und Nachteile einer solchen Vorgehensweise mit dem Landkreis erörtert. Im Ergebnis werden das Änderungsverfahren eingestellt und das Baugebiet des betreffenden Teilgebietes 12 des Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung aufgehoben.

Die Aufhebung stellt die zeit- und kostengünstigere Möglichkeit für die Gemeinde dar. Die Folgen aufgrund der wenigen noch unbebauten Grundstücke und aufgrund der Steuerungswirkung des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) nach Aufhebung der fehlerhaften Bebauungspläne sind überschaubar.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Mit dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" sowie der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung", beide im Teilgebiet 12, erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Die Beteiligung von 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie der sechs Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit den Entwürfen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6, jeweils im TG 12 brachte 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme von einer Nachbargemeinde hervor. Die Stellungnahmen beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufhebungsplanung. Die vorgebrachten Hinweise fanden, insofern sie planungsrelevant sind ihre Berücksichtigung im

- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER B-PLAN-AUFHEBUNG (TG 12) der Begründung und dort im Kapitel 2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation und im
- TEIL III AUSWIRKUNGEN DER B-PLAN-AUFHEBUNG (TG 12) der Begründung und dort in den Kapiteln 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" und 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur".

Bezüglich der Stellungnahme des **Dezernates IV, Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung des Landkreises Havelland** wird im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 1 "Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur" auf die konkreten Auswirkungen der Aufhebung auf die Bebaubarkeit der von der Teilaufhebung betroffenen privaten Baugrundstücke eingegangen. Darin eingeschlossen ist eine Gegenüberstellung der vor und nach der Aufhebung geltenden Baurechte, somit eine Beschreibung des nach § 34 BauGB zulässigen Einfüguungsmaßstabs, der nach der Teilaufhebung bei der Beurteilung künftiger Bauanträgen anzuwenden wäre. In das Kapitel "Planungsschaden" werden auf Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung die Auswirkungen auf die bestehenden privaten Eigentumspositionen dargelegt.

Die Begründung zur Aufhebungsplanung ist auch im Ergebnis der Beteiligung der 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben worden.

3 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 erfolgen innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Sie widersprechen nicht der Innenentwicklung im Ortsteil Elstal. Die städtebauliche Planung ist im Aufhebungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend umgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen, so auch die Wohnsiedlungsentwicklung, richtet sich nach den Regelungen der §§ 34 und 35 des BauGB.

4 Abwägung der Umweltbelange

Die städtebauliche Planung ist im Aufhebungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend umgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen, so auch die Wohnsiedlungsentwicklung, richtet sich nach den Regelungen der §§ 34 und 35 des BauGB. Auch wenn es gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche eine weitere Versiegelung geben wird, bewirkt diese jedoch nicht erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Umwelt im Teilgebiet 12. Diese ist im Hinblick auf die Innenentwicklung der noch unbebauten Grundstücke hinnehmbar.

5 Abwägung der sozialen Belange

Soziale Belange die in die Abwägung bei der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung einzustellen wären, sind nicht bekannt.

6 Abwägung ökonomischer Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" im Teilgebiet 12 und seiner 1. Änderung wird den Kommunalhaushalt nicht belasten. Die Erschließungsanlagen sind realisiert und im privaten Eigentum.

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)