



# Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

## Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“

### Satzung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. GEGENSTAND DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	6
2. Ausgangssituation/Plangebiet .....	7
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	7
2.2 Eigentumsverhältnisse.....	8
2.3 Bebauung und Nutzung .....	8
2.4 Denkmalschutz .....	9
2.5 Erschließung .....	9
2.5.1 Motorisierter Individualverkehr.....	9
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
2.5.3 Fuß- und Radverkehr.....	9
2.5.4 Technische Erschließung.....	10
2.6 Immissionsschutz.....	10
2.6.1 Verkehrslärm.....	10
2.6.2 Gewerbelärm .....	10
3. Planerische Ausgangssituation .....	11
3.1 Landesplanung.....	11
3.2 Regionalplan .....	11
3.3 Geltendes Baurecht .....	12
3.4 Flächennutzungsplan .....	12
3.5 Informelle Planungen der Gemeinde .....	14
<b>II. PLANINHALT</b>	<b>15</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	15
2. Städtebauliches Konzept.....	15
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	16
3.1 Gemeinbedarf.....	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
3.2.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ .....	16
3.2.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“.....	17
3.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	17
3.4 Nebenanlagen und Stellplätze.....	17
3.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	18
3.6 Externe Kompensationsmaßnahmen .....	19
3.7 Hinweise .....	20
4. Flächenbilanz .....	20
<b>III. UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
1. Einleitung .....	21
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	22

1.2	Bedarf an Grund und Boden .....	23
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	23
1.3.1	Fachgesetze .....	23
1.3.2	Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze .....	27
1.4	Festlegung des Untersuchungsrahmens .....	27
1.4.1	Untersuchungsgegenstand und -umfang .....	27
1.4.2	Untersuchungsmethode .....	27
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	28
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung .....	28
2.1.1	Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope .....	28
2.1.2	Schutzgut Fläche .....	28
2.1.3	Schutzgut Boden .....	29
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	30
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft .....	31
2.1.6	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt .....	32
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild .....	35
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35
2.1.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / Erholung .....	35
2.2	Wechselwirkungen .....	36
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ...	37
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	37
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	37
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	38
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	38
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen .....	39
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere .....	39
2.3.7	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt .....	41
2.3.8	Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	41
2.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	42
2.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	42
2.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	42
2.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	42
2.7	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	42
2.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden .....	43
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	43
2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	43
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	43
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	43

2.13	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	43
2.14	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	43
2.15	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).....	44
2.15.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	44
2.15.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	44
2.15.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung.....	45
2.16	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
2.17	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	48
3.	Zusätzliche Angaben .....	48
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	48
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	49
3.3	Quellenangaben .....	50
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	51
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	51
2.	Gemeinbedarf und Wohnumfeld.....	51
3.	Verkehr.....	51
4.	Natur und Landschaft .....	51
5.	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	51
V.	VERFAHREN .....	52
1.	Art des Verfahrens .....	52
2.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.....	52
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	52
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	52
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	53
6.	Fehlerhafte Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	53
7.	Wiederholung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	53
8.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB .....	53
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	54
VII.	ANLAGE .....	55
1.	Biotoptypenkartierung.....	56

## Abbildungen

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung.....	7
Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs im Ortsteil Elstal .....	8
Abbildung 3: Foto des Plangebiets (westlich an der Bahnhofstraße mit Blick Richtung Norden) .....	9
Abbildung 4: Foto des Plangebiets (westlich an der Bahnhofstraße mit Blick Richtung Süden) .....	9
Abbildung 5: Schienenlärm am Tag.....	10
Abbildung 6: Schienenlärm bei Nacht.....	10
Abbildung 7: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	13
Abbildung 8: Ausschnitt des Entwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans .....	13
Abbildung 9: Lage der geplanten Erstaufforstung im Ortsteil Wernitz.....	19
Abbildung 10: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete.....	28
Abbildung 11: Luftbild 1996.....	29
Abbildung 12: Bodenarten .....	29
Abbildung 13: Grundwasserflurabstand .....	30
Abbildung 14: Wasserschutzgebiete in der Umgebung.....	31
Abbildung 15: Offenlandfläche im Plangebiet .....	32
Abbildung 16: Biotoptypen im Plangebiet .....	33

## **I. GEGENSTAND DER PLANUNG**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Wustermark ist eine der am stärksten wachsenden Gemeinden im Landkreis Havelland. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Infrastrukturen in der Gemeinde, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge dienen. Ein dringender Anpassungsbedarf zeigt sich bei der Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr in Elstal. Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr in der Eisenbahnersiedlung entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen der schnell wachsenden Gemeinde. Das Gerätehaus und das Grundstück erfüllen gemäß DIN 184092 und UVV (GUV-I8554) nicht mehr die aktuellen Anforderungen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Abwehrbedarfsplans wurden eine Reihe von Mängeln festgestellt, die am Standort mangels Entwicklungsmöglichkeiten nicht behoben werden können. Das sehr dynamische Wachstum der Gemeinde Wustermark und des Ortsteils Elstal im Speziellen und die damit steigende Zahl der Einsätze der Feuerwehr, erhöhen den Druck, einen neuen bedarfsgerechten Standort zu entwickeln und dafür kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt deshalb die Errichtung einer neuen Feuerwache im Nordwesten des Ortsteils Elstal. Der im Rahmen einer Prüfung der Potenzialflächen ausgemachte Standort der geplanten Feuerwache ist über das innerörtliche Straßennetz und die nahe gelegene Auffahrt zur Bundesstraße B5 verkehrlich sehr gut angebunden.

Da für den circa 12.550 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich kein Bebauungsplan besteht, ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB zu beurteilen, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Nach § 35 BauGB ist das Vorhaben als nicht-privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Folglich bedarf es parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans einer Änderung des Flächennutzungsplans. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 31/2023) wurde am 28.02.2023 gefasst.

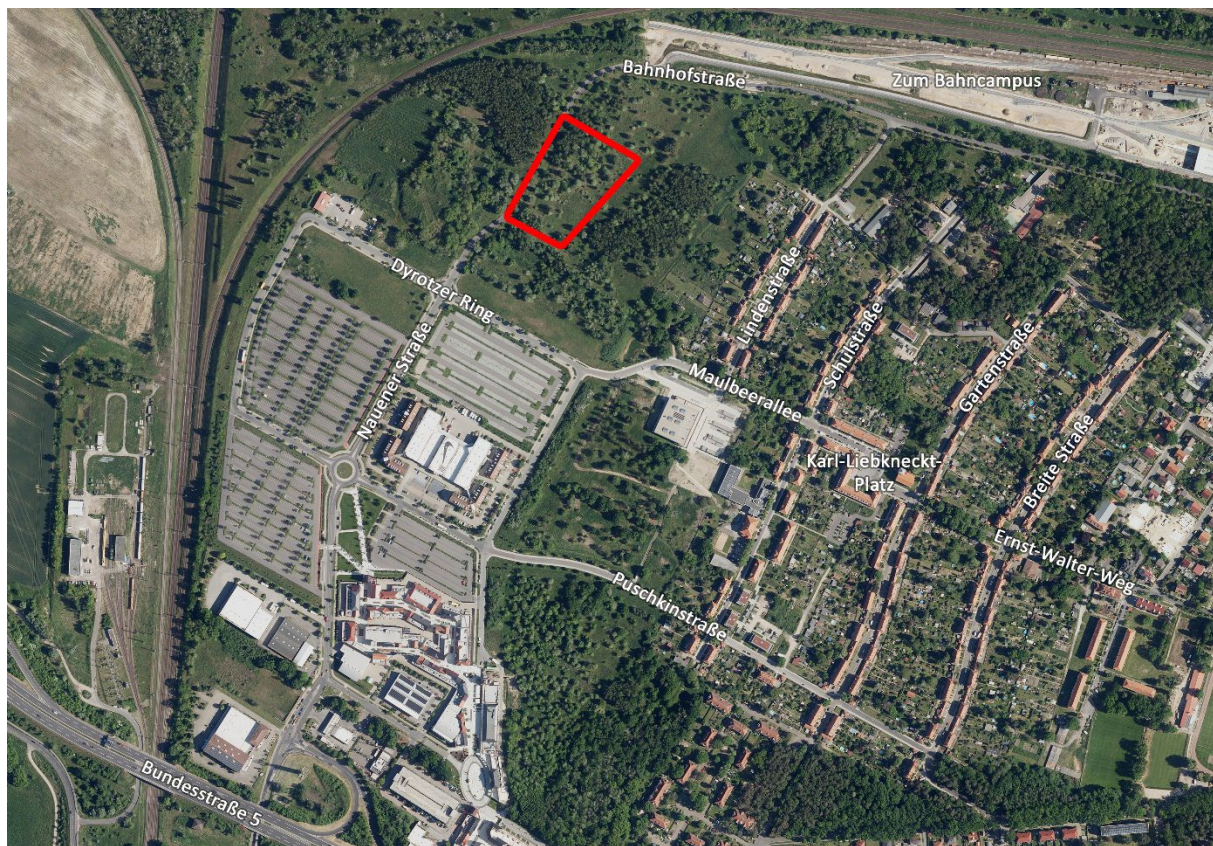
Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

## 2. Ausgangssituation/Plangebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Es wird Richtung Westen durch die Bahnhofstraße und Richtung Norden, Osten und Süden durch weitestgehend ungenutzte und durch Ruderalvegetation geprägte Flächen abgegrenzt. Circa 200 Meter östlich des Plangebiets befindet sich die Eisenbahnersiedlung Elstal, im Süden ist das Gewerbegebiet Elstal mit u.a. dem Designer Outlet Berlin gelegen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gelände des Bahnhofs und Rangierbahnhofs Elstal an der Bahnstrecke Berlin-Hannover.

**Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung**

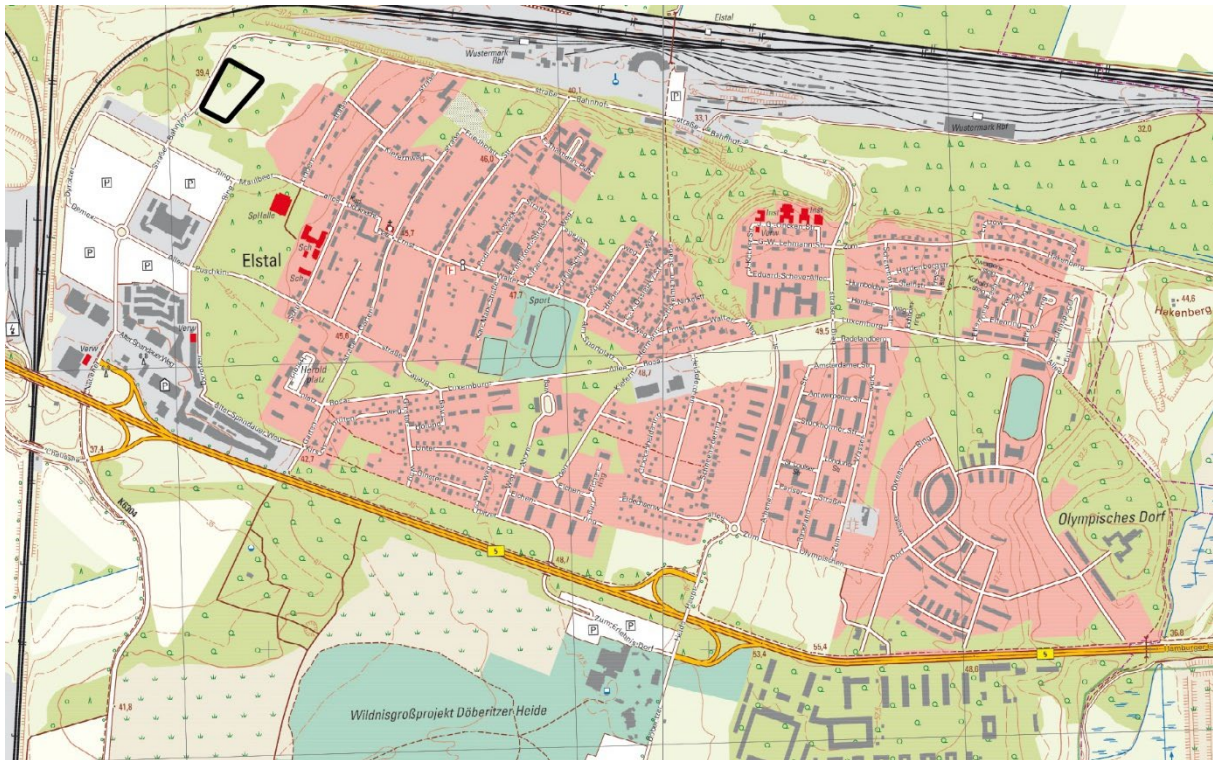


Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ umfasst eine Fläche von ca. 12.550 m<sup>2</sup> und umfasst Teilflächen der Flurstücke 19 und 39 der Flur 1 der Gemarkung Elstal. Das Plangebiet befindet sich in einem halbtintegrierten Standort im Ortsteil Elstal in dessen unmittelbarer Umgebung keine schutzwürdige weitere Nutzung vorhanden ist. Auch ist der Standort durch die Bahnhofstraße, den Dyrötzer Ring und die Nähe zur B5 optimal verkehrlich angebunden.



**Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs im Ortsteil Elstal**



Quelle: Digitale Topographische Karte 1:10.000, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; bearbeitet. Ohne Maßstab.

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

## 2.3 Bebauung und Nutzung

Aktuell befinden sich im Plangebiet keine baulichen Anlagen. Eine regelmäßige Nutzung des Plangebiets ist – abgesehen vom unbefestigten Fußweg entlang der Bahnhofstraße – nicht gegeben. Stattdessen weist es die Eigenschaften einer Sukzessionsfläche auf. Durch die Sukzession hat sich ein Vorwaldstadium auf den Grundstücken entwickelt.



**Abbildung 3: Foto des Plangebiets (westlich an der Bahnhofstraße mit Blick Richtung Norden)**



Quelle: eigene Aufnahme vom 24.05.2023

**Abbildung 4: Foto des Plangebiets (westlich an der Bahnhofstraße mit Blick Richtung Süden)**



Quelle: eigene Aufnahme vom 24.05.2023

## 2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die östlich des Plangebiets gelegene Eisenbahnersiedlung ist als Denkmalbereich geschützt (Nummer 09150048 des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege). Eine Beeinträchtigung durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht gegeben. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut über das örtliche und überörtliche Straßennetz erschlossen und eignet sich deswegen hervorragend für die geplanten Nutzungen Feuer- und Rettungswache. Die örtlichen Hauptstraßen Nauener Straße, Bahnhofstraße und Hauptstraße verlaufen in einem Bogen um den Siedlungskern des Ortsteils Elstal. Diese Straßen sind über die beiden Anschlussstellen „Elstal Olympisches Dorf“ und „Elstal/Priort/Wustermark“ an die Bundesstraße 5 angeschlossen. Die B 5 ist über den Autobahnanschluss „Berlin-Spandau“ an den westlichen Berliner Ring A 10 angebunden.

Das Plangebiet wird von Westen unmittelbar von der Bahnhofstraße erschlossen. Südlich befindet sich in mittelbarer Entfernung der Dyrotzer Ring und die Maulbeerallee.

Die Bahnhofstraße verfügt nicht über Parkplätze am Straßenrand. Parkplätze befinden sich am Dyrotzer Ring.

### 2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Plangebiet verkehrt kein ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 300 Meter Entfernung die Haltestelle „Elstal, Schulzentrum“ und befindet sich an der Ecke Maulbeerallee/Lindenstraße. Dort verkehren die Buslinien 662 und 663.

In ca. 1 Kilometer Entfernung liegt der Bahnhof Elstal. Hier hält die Regional-Express-Linie RE4 (Stendal – Falkenberg (Elster)) sowie die Regionalbahn RB21 (Potsdam – Berlin-Gesundbrunnen). Der Bahnhof kann mit der Buslinie 662 erreicht werden.

### 2.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die Bahnhofstraße verfügt im Bereich des Plangebiets über einen unbefestigten Fußweg. Ein befestigter Fußweg schließt ab der Höhe Lindenstraße an.

## 2.5.4 Technische Erschließung

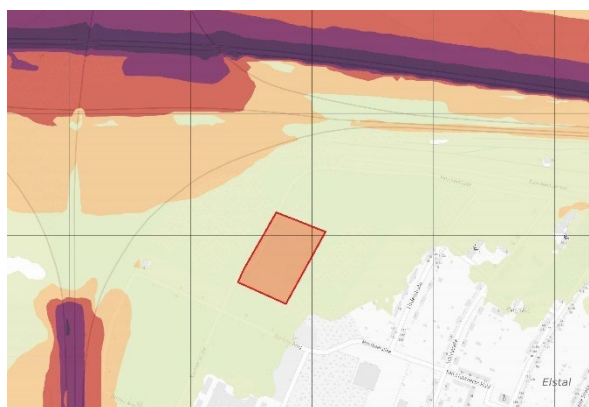
Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an Trink- und Schmutzwasser angeschlossen. Ausgehend von den vorhandenen Anlagen in der Bahnhofstraße und im Dyrotzer Ring ist eine Herstellung der Anschlussleitungen erforderlich.

## 2.6 Immissionsschutz

### 2.6.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr auf den westlich und nördlich angrenzenden Bahnstrecken sowie durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße ein. Durch Schienen- und Straßenverkehr sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß Geoportal des Eisenbahnbundesamts liegt das Plangebiet in einem Bereich mit schienenbedingten Lärmimmissionen zwischen 55 und 59 dB(A) tagsüber sowie 45 und 49 dB(A) nachts. Die strategische Lärmkarte aus dem Lärmaktionsplan (Stufe 4) für die Gemeinde Wustermark, in der Auswirkungen des Straßenlärms untersucht werden, weist für das Plangebiet tagsüber Werte zwischen 55 und 59 dB(A) und nachts Werte zwischen 50 und 54 dB(A). Gesunde Arbeitsverhältnisse in der Feuerwache und der Rettungsstation können bei diesen Einwirkungen durch Verkehrslärm gewahrt werden.

Abbildung 5: Schienenlärm am Tag

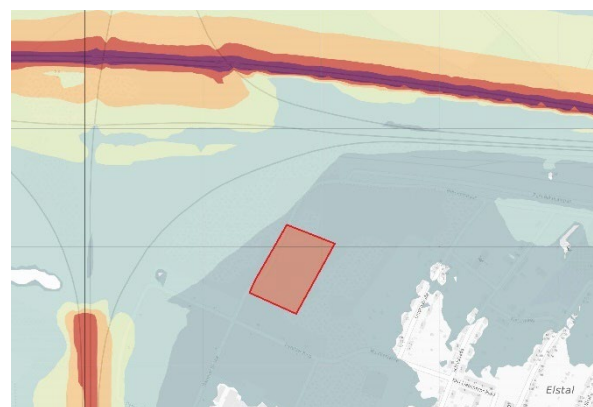


Isophonen - LDEN (ULR)

- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)

Quelle: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt, geoportal.eisenbahn-bundesamt.de

Abbildung 6: Schienenlärm bei Nacht



Isophonen - LNight (ULR)

- ab 45 dB(A) bis 49 dB(A)
- ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)
- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A)

Quelle: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt, geoportal.eisenbahn-bundesamt.de

### 2.6.2 Gewerbelärm

Gewerbelärm kann auf das Plangebiet durch das ca. 130 Meter südlich gelegene planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet einwirken. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans E 26 „An der Schule“, Teil B wurde im Jahr 2021 eine „Schallimmissionsprognose Verkehrs-, Anlagen- und Sport-

lärm“ erstellt, in der die Einwirkungen von Gewerbelärm auf das dortige Plangebiet untersucht wurden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet an. Ein Immissionskonflikt wurde nicht erkannt. Daraus ist abzuleiten, dass auch für das vorliegende, etwas weiter entfernte Plangebiet, kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Landesplanung**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der Grundsatz § 5 Abs. 2 des LEPro 2007 besagt: „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.“ Dieser Grundsatz wird auch als G 5.1 im LEP HR aufgegriffen, der besagt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden [soll].“ Neue Siedlungsflächen sind dem Ziel Z 5.2. entsprechend an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Zwar befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, aus landesplanerischer Sicht ist die beabsichtigte Entwicklung jedoch als Innenentwicklung im Sinne der Landesplanung zu bewerten. Deutlich wird dies über die Festlegungskarte des LEP HR, in der das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt wird.

Weitere für die Planung relevante Ziele und Grundsätze sind dem LEPro und dem LEP HR nicht zu entnehmen. Im LEP HR wirkt die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen – und darunter fallen Berufsfeuerwehren bzw. Feuerwehren mit hauptamtlichen Kräften – auf die Bewertung der Versorgungszentralität von Orten. Die Einheit Elstal der freiwilligen Feuerwehr Wustermark verfügt nicht über hauptamtliche Kräfte und wirkt sich dementsprechend nicht auf diese Bewertung aus. Im LEP HR und im LEPro 2007 werden keine Festlegungen zur Versorgung mit freiwilligen Feuerwehren oder Rettungswachen getroffen. Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **3.2 Regionalplan**

Der Regionalen Planungsgemeinschaft „Havelland-Fläming“ obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ aus dem Jahr 2012 wurde am 05.07.2018 durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.

Mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23.11.2020 wurde die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte „Havelland-Fläming“ genehmigt. Der Plan ist mit seiner Bekanntmachung am 23.12.2020 in Kraft getreten. Der Ortsteil Wustermark ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die Aufstellung des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ wurde am 27.06.2019 durch die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschlossen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung, gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Bis zum 21. Oktober 2025 gab es die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Im aufzustellenden Plan sollen u.a. Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung getroffen werden.

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 beschlossen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung soll damit vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt werden. Am 06.06.2024 wurde der Plan von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 26.09.2024 wurde die Satzung genehmigt und trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft. Zugleich wurde festgestellt, dass der Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung gemäß Brandenburgischem Flächenzielgesetz im Einklang steht.

Im Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ sowie in den Sachlichen Teilregionalplänen sind keine Festlegungen enthalten, die im Konflikt mit den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen.

### **3.3 Geltendes Baurecht**

Für das Plangebiet besteht kein verbindliches Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aktuell nach § 35 BauGB. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB nicht im planungsrechtlichen Innenbereich. Angesichts des nicht gegebenen baulichen Zusammenhangs ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Als nicht-privilegiertes Vorhaben ist die geplante Feuerwache im Außenbereich unzulässig und dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

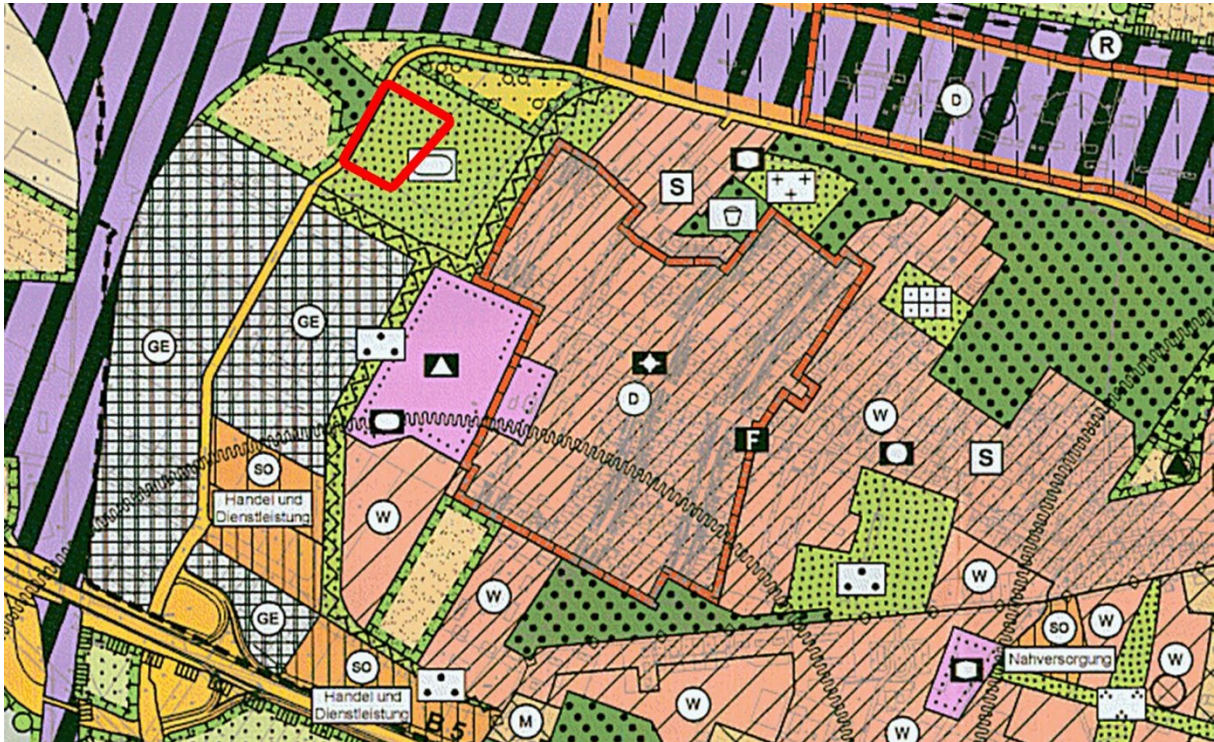
### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark vom 19. Juli 2006 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Eine Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist nicht möglich, weshalb der FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden muss.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung von „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ geändert werden. Der Änderungsbereich geht über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans heraus und sieht eine angepasste Darstellung der gesamten Grünfläche sowie der nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche vor (siehe Abbildung 8).

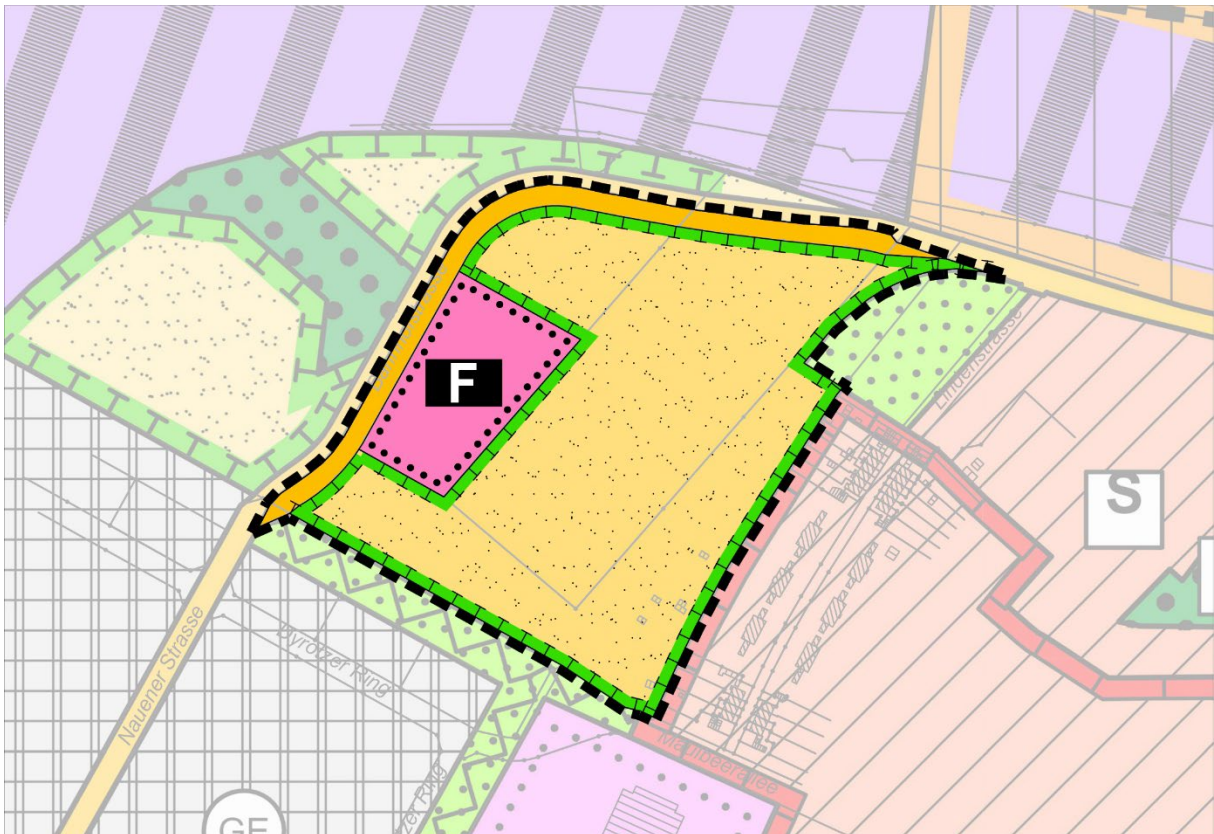


**Abbildung 7: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich des Bebauungsplans**



Quelle: Gemeinde Wustermark; bearbeitet

**Abbildung 8: Ausschnitt des Entwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans**



Quelle: Gemeinde Wustermark

### **3.5 Informelle Planungen der Gemeinde**

Das 2024 fertiggestellte integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Wustermarks (INGEK) soll mit einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont bis zum Jahr 2035 einen strategischen Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde Wustermark bilden. Es wurde ein Räumliches Leitbild 2035 und das Leitziel Wustermark<sup>5</sup>, bestehend aus fünf Teilleitzielen, entwickelt.

Gefahrenabwehr und Brandschutz finden im INGEK keine vertiefende Betrachtung. Die vorliegende Planung steht mit den Leitzielen des INGEK – insbesondere mit der nachhaltigen und integrierten Weiterentwicklung der Siedlungs- und Arbeitswelten – durch die verbesserte Sicherheit, die eine neue Feuerwache und die Rettungswache schaffen, im Einklang.



## **II. PLANINHALT**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwache sowie einer Rettungswache. Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr in der Eisenbahnersiedlung entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen und Anforderungen der schnell wachsenden Gemeinde. Im Rahmen der Erarbeitung eines Abwehrbedarfsplans wurden eine Reihe von Mängeln am bestehenden Gebäude und Grundstück festgestellt, die mangels Entwicklungsmöglichkeiten nicht am Standort behoben werden können. Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt deshalb die Errichtung einer neuen Feuerwache im Nordwesten des Ortsteils Elstal. Der im Rahmen einer Prüfung der Potenzialflächen ausgemachte Standort der geplanten Feuerwache ist über das innerörtliche Straßennetz und die nahe gelegene Auffahrt zur Bundesstraße B5 verkehrlich sehr gut angebunden.

Zugleich will die Gemeinde angrenzend an die Fläche für den neuen Feuerwehrstandort eine Vorhaltefläche für eine Rettungswache sichern. Die Gemeinde Wustermark kann lediglich eine Fläche mit der erforderlichen Größe vorhalten, da die Errichtung der Rettungswache der Zuständigkeit des Landkreises Havelland obliegt, die mittel- bis langfristig den Bau am Standort Elstal plant.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen und die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da das Vorhaben als nicht-privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Nach der Ermittlung der Notwendigkeit eines neuen Standorts für die Feuerwehr im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark wurden Potenzialflächen für einen neuen Standort gegenübergestellt. Dabei wurde der vorliegende Standort als am geeignetsten bewertet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark und es bestehen keine planungsrechtlichen Bindungen, die der Entwicklung entgegenstehen.

Im weiteren Verfahren wurden Flächenbedarfe für die Feuerwache und die Rettungswache ermittelt und ein erstes städtebauliches Grobkonzept entwickelt, das die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bildete. Im Ergebnis ist eine ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Fläche für das Grundstück der Feuerwache und eine ca. 4.100 m<sup>2</sup> große Fläche für die Rettungswache ausgemacht.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Feuerwehr als bauliche Anlagen ein Sozialgebäude mit Übungsturm sowie eine Halle vor, die als Fahrzeughalle inklusive Erweiterungsoption, Waschhalle und Lager dienen soll. Dazu kommen außerhalb der Gebäude befestigte Außenflächen für Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen für die Fahrzeuge vor der Halle sowie Übungsflächen hinzu. Im Konzept ist eine Eingrünung der Feuerwache Richtung Süden vorgesehen.

Für die Rettungswache sind eine Fahrzeughalle mit Sozialtrakt sowie befestigte Außenflächen für Pkw-Stellplätze sowie Aufstellflächen vor der Fahrzeughalle vorgesehen. Das Grundstück der Rettungswache soll Richtung Norden und Osten eingegrünt werden.

Das städtebauliche Konzept stellt die Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans dar.

### 3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden keine Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO festgesetzt, sondern ausschließlich Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Dabei wird im Süden des Geltungsbereichs eine 6.694 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der geplanten Errichtung einer bedarfsgerechten Feuerwache für den Ortsteil Elstal durch die Gemeinde Wustermark, durch die eine langfristige Sicherstellung des erforderlichen Brandschutzes gewährleistet werden soll.

Nördlich angrenzend wird eine 4.131 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vorhaltung für eine durch den Landkreis Havelland mittel- bis langfristig geplanten Errichtung einer Rettungswache.

Die beiden Gemeinbedarfsflächen dienen öffentlichen und sozialen Zwecken, die geplanten Einrichtungen sind für die Versorgung der Bevölkerung notwendig. Die Festsetzung der beiden Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt insbesondere die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird über die Festsetzung von zulässigen Grundflächen nach § 19 BauNVO sowie über die Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO geregelt.

##### 3.2.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Als zulässige Grundfläche (GR) wird für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ gem. § 19 BauNVO 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei wurde der bei einer Bedarfsermittlung ermittelte Flächenbedarf von ca. 1.300 m<sup>2</sup> um ca. 50 % erhöht, um den Bebauungsplan im Fall eines höheren Flächenbedarfs nicht ändern zu müssen. Diese Flexibilität wird auch bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zugrunde gelegt, die nahezu die gesamte Gemeinbedarfsfläche – abzgl. einer Fläche im Süden des Geltungsbereichs, die als Grünfläche gestaltet werden soll und von Bebauung freizuhalten ist (siehe Kapitel II.3.5) – umfasst. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Um die gemäß Bedarfsermittlung ermittelten und im städtebaulichen Konzept dargestellten befestigten Außenflächen für Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen für die Fahrzeuge vor der Halle sowie Übungsflächen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> durch untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden kann. Insgesamt ist dementsprechend eine Versiegelung von 5.690 m<sup>2</sup> auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

*Textliche Festsetzung Nr. 1:*

*Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.*

Als Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden im Bebauungsplan gem. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt. Damit können ein oder mehrere Gebäude errichtet werden, in denen alle erforderlichen Einrichtungen untergebracht werden können.

Um den auf der Gemeinbedarfsfläche geplanten Rettungs- oder Übungsturm planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 16 Abs. 5 BauNVO textlich festgesetzt, dass dieser auf einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> mit einer Höhe bis ca. 20 Meter grundsätzlich zulässig ist. Die zulässige Höhe wird mit einer Höhe von 60,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist auf einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> ein Rettungsturm mit einer maximalen Höhe von 60,0 m über NHN im DHHN2016 zulässig.*

### **3.2.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“**

Für die Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ wird als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Analog zur Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wurde der bei der Bedarfsermittlung ermittelte Flächenbedarf von ca. 500 m<sup>2</sup> um ca. 50 % erhöht, um den Bebauungsplan im Fall eines höheren Flächenbedarfs durch die geplante Nutzung nicht ändern zu müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls flexibel festgesetzt und umfassen nahezu die gesamte Fläche. Im Osten der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche, die als Grünfläche gestaltet werden soll, als nicht-überbaubar festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Um die gemäß Bedarfsermittlung ermittelten und im städtebaulichen Konzept dargestellten befestigten Außenflächen für Pkw-Stellplätze sowie Aufstellflächen vor der geplanten Fahrzeughalle planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> durch untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden kann. Insgesamt ist dementsprechend eine Versiegelung von 1.652 m<sup>2</sup> auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

*Textliche Festsetzung Nr. 2:*

*Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.*

Als Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden im Bebauungsplan gem. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ festgesetzt. Damit können ein oder mehrere Gebäude errichtet werden, in denen alle erforderlichen Einrichtungen untergebracht werden können.

### **3.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Zur Sicherung der Erschließung wird ein Teil der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Eine klarstellende Festsetzung dazu ist nicht geboten.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Festsetzungen zu Nebenanlagen oder Stellplätzen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Eine Regelung von Nebenanlagen oder Stellplatzanlagen wird auf den Gemeinbedarfsflächen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht als erforderlich angesehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 so getroffen, dass alle erforderlichen Anlagen auf den beiden Flächen errichtet werden können.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der eines Ausgleichs bedarf (siehe Umweltbericht). Da für die Errichtung der beiden der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger dienenden Einrichtungen eine möglichst große Flexibilität bei der Umsetzung der Planung angestrebt wird, kann nur ein Teil des erforderlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Das städtebauliche Konzept sieht Anpflanzungen auf beiden Gemeinbedarfsflächen vor. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sieht das Konzept im Süden eine Fläche vor, die zu bepflanzen ist und darüber hinaus als Freizeitfläche für die Feuerwehr genutzt werden soll. Die ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Fläche soll flexibel nutzbar werden, dennoch wird als Minderung des planbedingten Eingriffs festgesetzt, dass dort acht standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Darüber hinaus sind 40 gebietsheimische Sträucher zu pflanzen. Um die Fläche möglichst flexibel zu gestalten, wird keine Festsetzung zur Platzierung und zur zusammenhängenden Pflanzung getroffen. Dadurch ist die Anpflanzung nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) anrechenbar. Sie dient der Minderung des Eingriffs.

*Textliche Festsetzung Nr. 4:*

*Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 8 standortgerechte Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm sowie 40 gebietsheimische Sträucher der Qualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ sieht das städtebauliche Konzept ebenfalls Pflanzungen vor. Die Fläche bietet angesichts ihrer Größe und der verhältnismäßig geringen baulichen Dichte (siehe oben) die Möglichkeit, größere und zusammenhängende Pflanzflächen zu entwickeln, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen sind und als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können. Es wird festgesetzt, dass auf der Gemeinbedarfsfläche 20 standortgerechte Laubbäume und 200 gebietsheimische Sträucher als geschlossene Strauchflächen mit Überhältern zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

Im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität werden die Pflanzungen nicht verortet. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Eingrünung der Fläche ist demnach möglich. Damit die Maßnahme als Kompensationsmaßnahme gemäß HVE anrechenbar ist, wird festgesetzt, dass zu bepflanzenden Teilflächen eine Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> aufweisen und deren Mindestbreite 5,0 m beträgt. Die Fläche, die gem. der textlichen Festsetzung Nr. 2 für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, in Anspruch genommen werden darf, beträgt 2.479 m<sup>2</sup> und ist daher bei einer festgesetzten zu begrünenden Gesamtfläche von 2.400 m<sup>2</sup> fast vollständig zu bepflanzen. Entsprechend wird eine Kompensationsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück der Rettungswache in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgenommen.

*Textliche Festsetzung Nr. 5:*

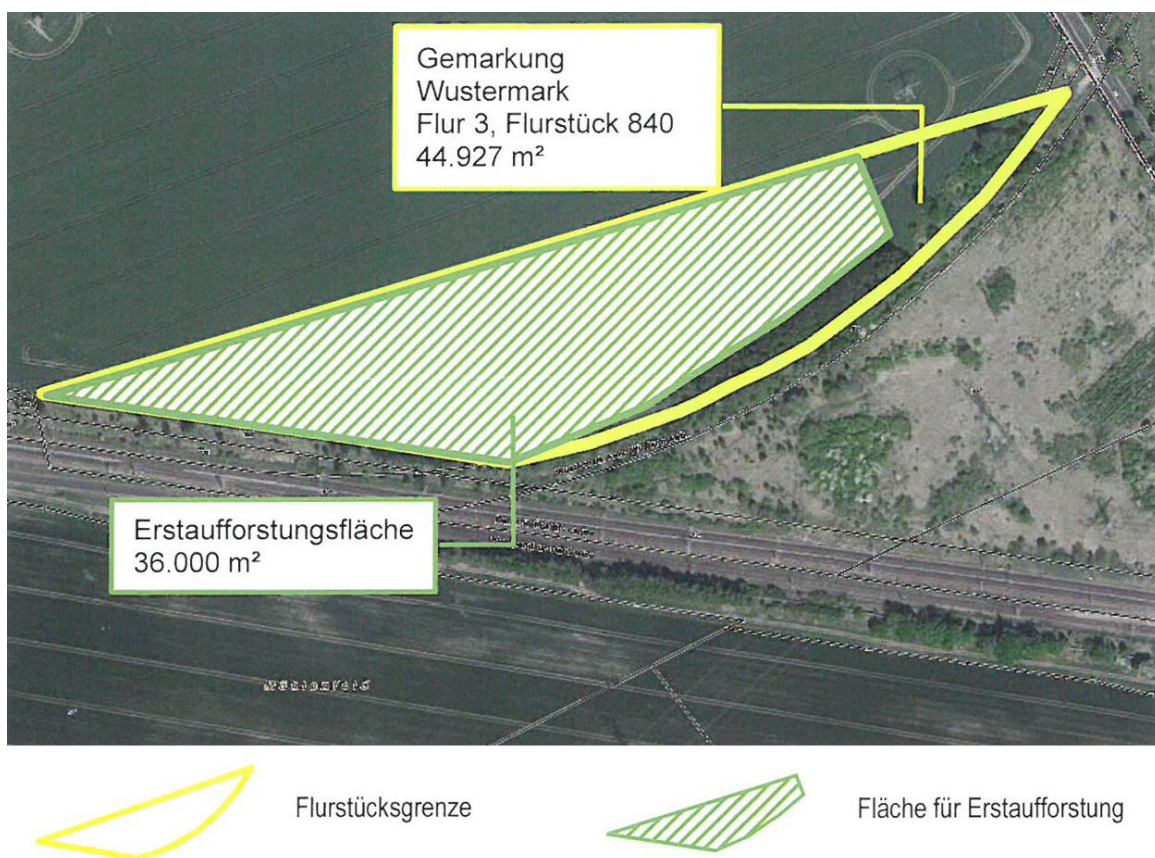
*Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind 20 standortgerechte Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm sowie 200 gebietsheimische Sträucher der Qualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, als geschlossene Strauchflächen mit Überhältern anzupflanzen. Die Gesamtfläche der Anpflanzung muss mindestens 2.400 m<sup>2</sup> umfassen. Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 5,0 m haben. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

### 3.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich:

So wird auf einem Intensivacker im Ortsteil Wernitz (Flurstück 840, Flur 3, Gemarkung Wustermark) auf einer Fläche zwischen Bahnstrecke und Landesstraße 204 eine Erstaufforstung in einem Umfang von 36.000 m<sup>2</sup> in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg durchgeführt, von der 11.000 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Erstaufforstung stellt eine Ersatzaufforstung für eine durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erforderliche Waldumwandlung dar. Darüber hinaus hat die Maßnahme eine bodenverbessernde Wirkung und wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

**Abbildung 9: Lage der geplanten Erstaufforstung im Ortsteil Wernitz**



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg; bearbeitet

Zudem wird auf einer Poolfläche der Flächenagentur Brandenburgs auf einer Fläche von 4.730 m<sup>2</sup> Intensivacker extensiviert. Auf der Fläche wird künftig extensives Grünland entstehen, welches einen Ausgleich für den Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren für die Pflanzen- und Tierwelt bietet. Eine vertragliche Vereinbarung mit der Flächenagentur über die erforderliche Fläche wird vor Satzungsbeschluss getroffen. Der Flächenpool Wustermark ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die für eine Eingriffskompensation erforderlichen Maßnahmen wurden bzw. werden durch die Gemeinde Wustermark vertraglich mit der Flächenagentur Brandenburg gesichert bzw. durch die Gemeinde auf der vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche gemäß fachlichen Vorgaben der zuständigen Forstbehörde umgesetzt.

Durch die Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann ein vollständiger Ausgleich des planbedingten Eingriffs erfolgen (siehe auch Kapitel III.2.15.3).

### 3.7 Hinweise

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Beachtung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark aufgenommen. Beachtlich ist diese – da sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet – ab Inkrafttreten des Bebauungsplans und findet keine Anwendung für Waldflächen.

#### *Baumschutzsatzung*

*Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 08.11.2011) zu berücksichtigen.*

Zwar sind Bodendenkmale im Plangebiet nicht bekannt, jedoch ist mit dem Vorhandensein unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Deswegen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie mit dem Umgang mit Funden umzugehen ist.

#### *Bodenfunde*

*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, 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.*

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Die Verbotstatbestände der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Mit der Aufnahme wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartiernutzung der Fledermäuse in den Monaten September bis Januar erfolgen muss.

#### *Baufeldfreimachung*

*Eine Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. der Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse zwischen dem 1. September und 31. Januar erfolgen.*

## 4. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	6.694 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache“	4.131 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.723 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>12.548 m<sup>2</sup></b>



### III. UMWELTBERICHT

#### 1. Einleitung

Der Umweltbericht wird für den Bebauungsplan nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

Der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 hat folgende Bestandteile:

1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:

- a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a. eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basissszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
- b. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
  - a. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
  - b. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
  - c. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
  - d. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
  - e. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
  - f. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
  - g. der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
  - h. der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

- c. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
- d. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
- e. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

### 3. Zusätzliche Angaben:

- a. Eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c. eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
- d. eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf qualifiziert. Zuerst sollen die eingehenden Hinweise zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet werden.

## 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

*Siehe Kapitel I.1 „Gegenstand der Planung“ sowie Kapitel II.1 „Ziele und Zwecke der Planung“.*

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“	6.694 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Rettungswache“	4.131 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.723 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>12.548 m<sup>2</sup></b>

## 1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### 1.3.1 Fachgesetze

#### Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a des BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Das Plangebiet liegt außerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete.*

*Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche die bereits erschlossenen ist berücksichtigt, da die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bereits vorhanden sind. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt werden, dass grünordnerische Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung von Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgte nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Außenbereich).*

### **Naturschutzrecht**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 25.09.2020 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

### **Biotopschutz**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

### **Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Landes Brandenburg**

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume (Fällung und Rodung zur Schaffung der Baufreiheit) können teilweise den Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) unterliegen. Die Genehmigung zur Waldumwandlung bedarf gemäß § 8 LWaldG der vorherigen Genehmigung.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits ehemals anthropogen genutzter und vorbelasteter Flächen (Intensivlandwirtschaft).*

*Infolge der Nutzungsaufgabe hat sich durch Sukzession ein Vorwaldstadium auf den Grundstücken entwickelt. Es handelt sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes, welches bei Umwandlung einer Ersatzaufforstung an anderer Stelle bedarf.*

*In den Bebauungsplan wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Grünfestsetzungen aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe ist nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE) erfolgt.*

*Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen wurde zwischenzeitlich belegt. Gleichfalls erfolgten Untersuchungen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Europäischer Vogelarten sowie weiterer Artengruppen wie z. B. Schmetterlinge.*

### **Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Mit dem Bebauungsplan „Neue Feuerwache Elstal“ sollen die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt werden, als im Rahmen der geplanten Bebauung ein sparsamer Umgang mit dem Boden sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts) wird.*

### **Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 4. Dezember 2017 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung.*

### **Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.



### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Der Bebauungsplan wird die Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes berücksichtigen.*

*Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.*

## **1.3.2 Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze**

### **Landschaftsplan**

Die Teillandschaftspläne der Gemeinde (damals Amt Wustermark), die fachplanerische Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft treffen, wurden in den Jahren 1997 und 2000 verabschiedet. Diese Planwerke wurden jedoch im Rahmen der darauffolgenden Flächennutzungsplanaufstellung nicht nochmals als eigenständige Pläne aktualisiert. Stattdessen wurden sie direkt in den vorbereitenden Bauleitplan integriert.

## **1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens**

### **1.4.1 Untersuchungsgegenstand und -umfang**

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

### **1.4.2 Untersuchungsmethode**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann im weiteren Verfahren den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Aus diesen werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem Regelwerk „Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (HVE, Stand 2009).

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wurde durch jeweils eine Begehung im Sommer 2023 auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Land Brandenburg sowie verfügbaren Luftbildkarten eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

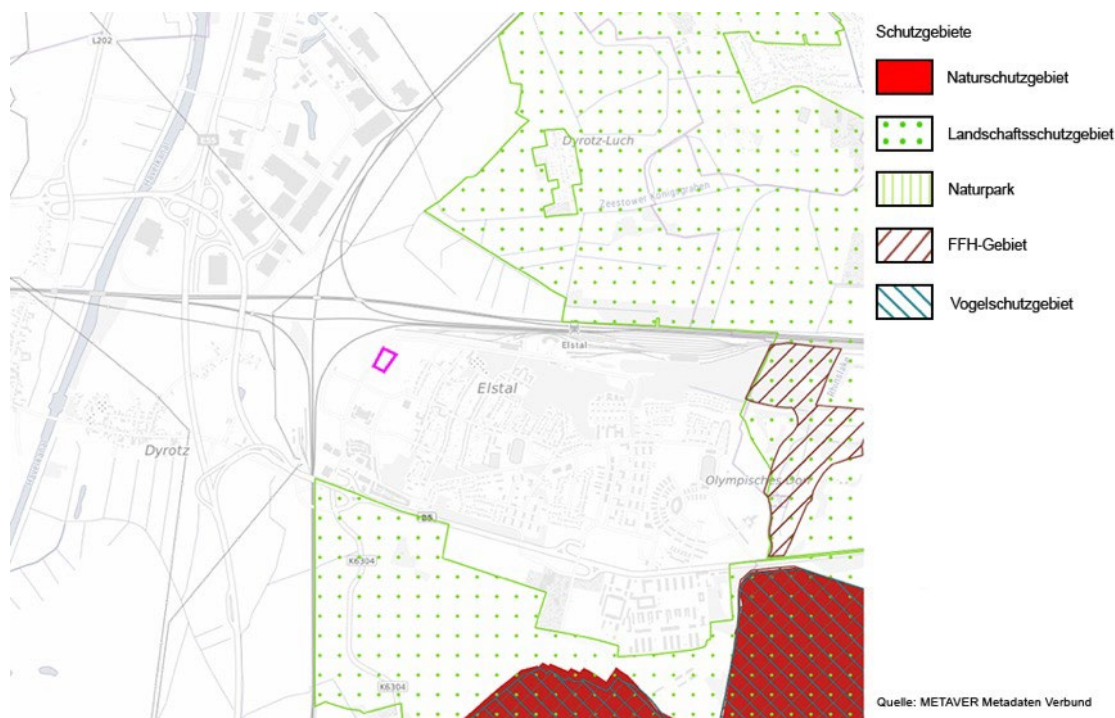
### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustands erforderlich. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter im Ausgangszustand beschrieben und bewertet.

#### 2.1.1 Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Das Vorhaben befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Abbildung 10: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete



Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterentwicklung der Brache zu einem Waldklimaxstadium auszugehen, d.h. dass auch die Offenlandflächen verbuschen und sich zu Vorwald und Wald entwickeln. Eine Entwicklung zu einem Sonderstandort mit geschützten Biotopen oder ein Einbeziehen der Flächen in bestehende Schutzgebiete ist aufgrund der Lage zwischen Siedlungsrand von Elstal und Eisenbahn nicht zu erwarten.

#### 2.1.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 12.550 m<sup>2</sup> ein und wurde bereits in den 1990er Jahren für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr genutzt. Insofern handelt es sich, mit Ausnahme des gemähten Banketts an der Bahnhofstraße, um eine ältere Landwirtschaftsbrache mit Vorwaldbeständen.

**Abbildung 11: Luftbild 1996**



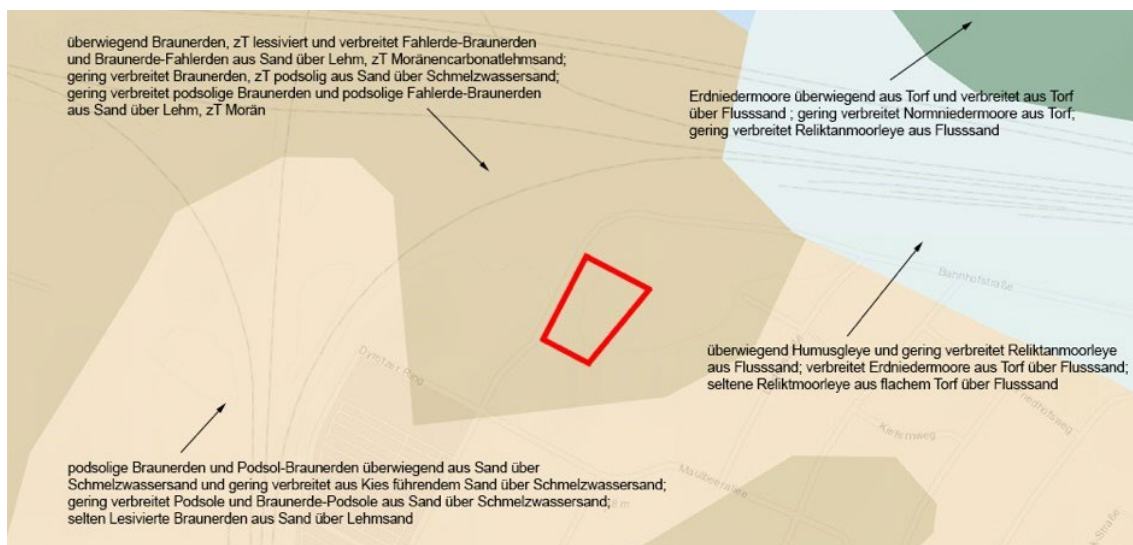
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterentwicklung der Brachfläche zu Wald auszugehen, d.h. dass auch die verbliebenen Offenlandflächen verbuschen und sich zu Vorwald und im Klimaxstadium zu Wald entwickeln.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Großlandschaft Norddeutsches Tiefland zuzuordnen. Als Bodenarten kommen überwiegend Braunerden über Sand vor. Das Plangebiet ist vollständig (100 %) unversiegelt. Auch wenn die Fläche über Jahrzehnte einer intensiven landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung unterlag, konnte sich der obere Bodenhorizont (A-Horizont) durch die Nutzungsaufgabe über einen längeren Zeitraum (ca. 20 Jahre) wieder regenerieren. Insofern ist der Boden, trotz der ehemaligen anthropogenen Nutzung, als weitgehend naturnah anzusprechen.

**Abbildung 12: Bodenarten**



Quelle: Geoportal LBGR Brandenburg; bearbeitet

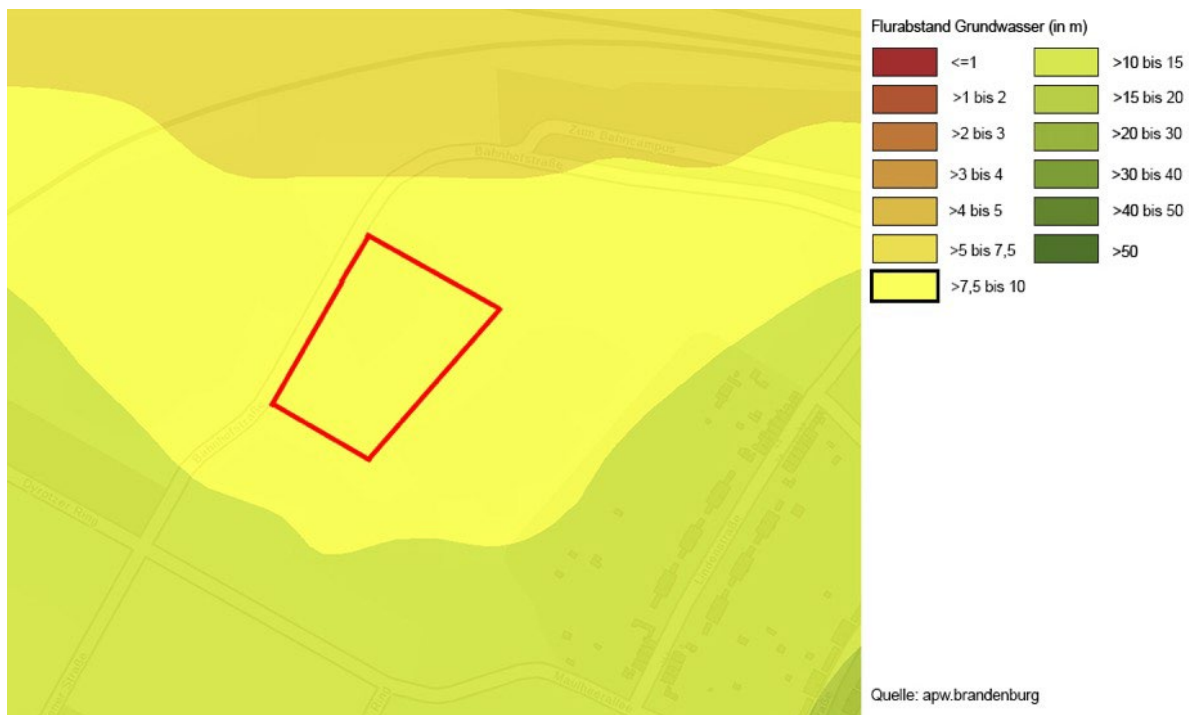
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Sukzession, d.h. Entwicklung als Waldfläche auszugehen. Eine Bebauung ist nicht möglich, eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht abzusehen.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Der natürliche Grundwasserabstand liegt mit > 7,5 Meter bis 10 Meter unter Gelände vergleichsweise tief. Aufgrund des hohen Flurabstands des Grundwassers gilt das ungedeckte Grundwasser im Plangebiet auch bei vorwiegend sandigen Substraten als geschützt und weist keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

Im Mittel liegen Niederschläge mit 540 mm/Jahr für die Gemeinde Wustermark niedrig, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet. Aufgrund der vorherrschenden Substrate liegt für das Plangebiet eine mittlere Versickerungsleistung (kf-Wert) für das anfallende Niederschlagswasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich, auch aufgrund einer hohen Verdunstungsleistung durch die bestehende Vegetation im Sommer, auf einem mittleren Niveau.

**Abbildung 13: Grundwasserflurabstand**

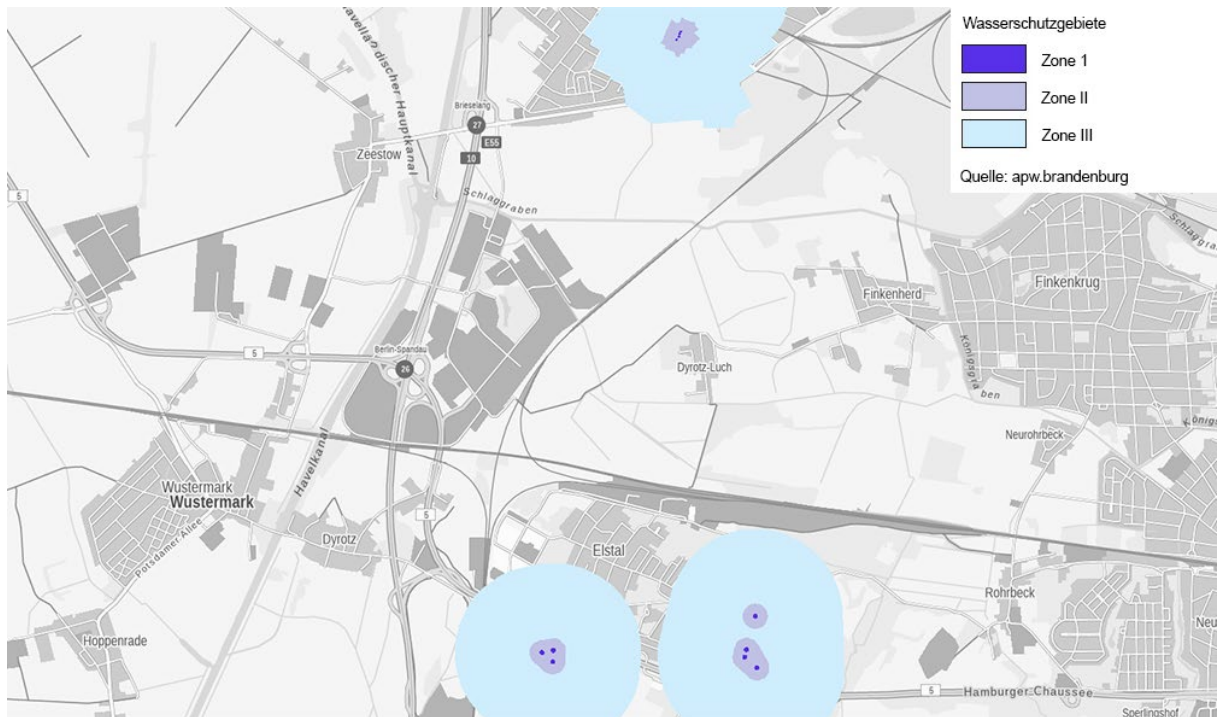


Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Hochwasserrisikoschutzbereichen.



**Abbildung 14: Wasserschutzgebiete in der Umgebung**



Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortentwicklung des Vorwaldes in einen flächendeckenden Bestand auszugehen, bei der das Niederschlagswasser gleichermaßen auf den unversiegelten Flächen versickern kann. Mit der Zunahme an Biomasse durch Wald sinkt die Grundwasseranreicherungsrate.

### 2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das B-Plangebiet mit seinen Gehölz- und Offenlandflächen wirkt als bioklimatischer Ausgleichsraum für die unmittelbare Umgebung. Ruderale Brachen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die Gehölzflächen im Geltungsbereich zu den Frischluftentstehungsgebieten zählen.

Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Brachflächen einen Übergangsbereich mit klimatischer Ausgleichswirkung für die höher versiegelten Siedlungsflächen der Gemeinde Elstal.

**Abbildung 15: Offenlandfläche im Plangebiet**



*Quelle: eigene Aufnahme vom 24.05.2023*

Die bioklimatische Belastung (Staub) wird entsprechend der Umgebung, die durch Vegetationsflächen geprägt ist, und dem damit verbundenen geringen Fahrverkehr vergleichsweise niedrig sein. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung im Plangebiet vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer fortschreitenden Waldentwicklung auszugehen, so dass die Wirkung der Kaltluftentstehung vermindert und die der Frischluftentstehung und der Fähigkeit von Staubbindung durch die Blattmasse erhöht wird.

### **2.1.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

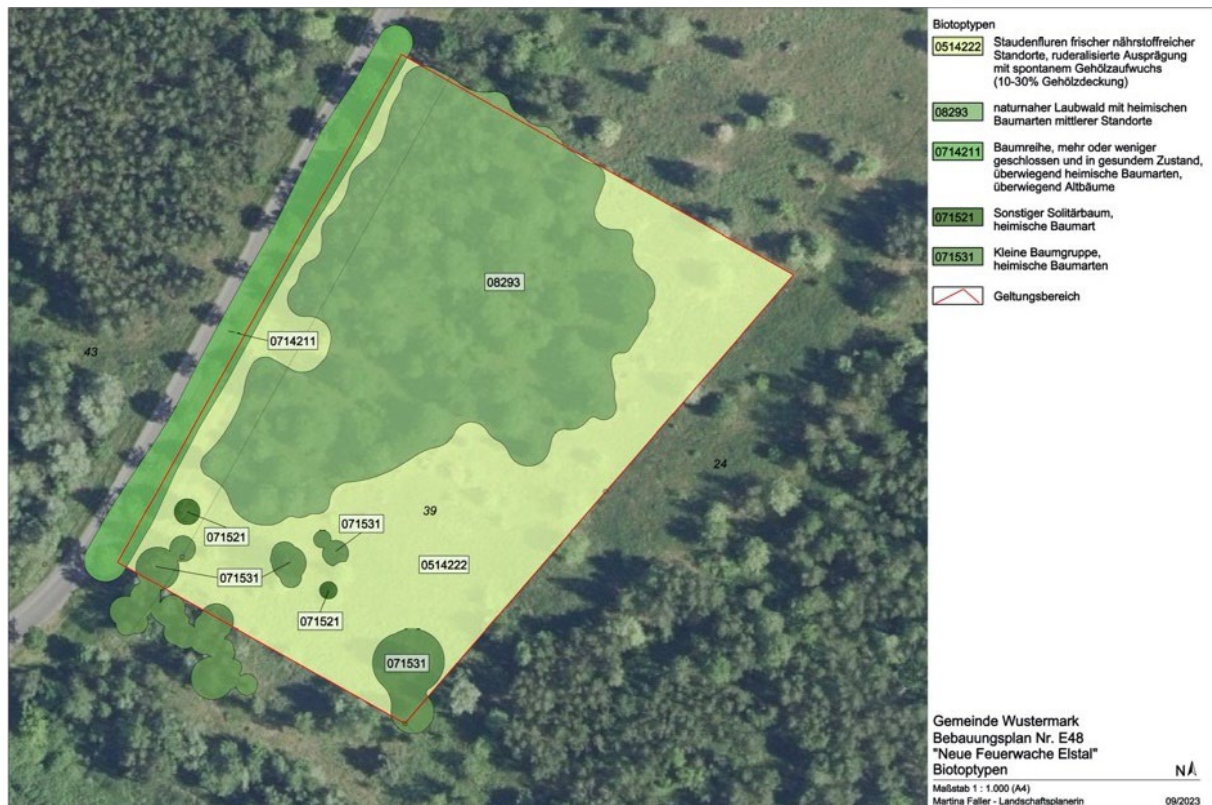
Auf Grundlage der Begehung wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- Naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 08293)
- Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung mit spontanem Gehölzaufwuchs (Deckungsgrad 10-30%) (Biotoptyp Nr. 0514222)
- Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten (Biotoptyp Nr. 071531)
- Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart (Biotoptyp Nr. 071521)

Der Biotoptyp der mehr oder weniger geschlossenen Baumreihe heimischer Arten (Biotoptyp Nr. 0714211) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, wird jedoch aufgrund der zu erwartenden Zufahrten von der Bahnhofstraße zu den Gemeinbedarfsflächen erfasst.



**Abbildung 16: Biotoptypen im Plangebiet**



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungen zur Gruppe der Reptilien (hier Zauneidechse) wurden bereits mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durchgeführt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ wurde 2024 ein artenschutzfachlicher Bericht für die Artengruppe der Brutvögel erstellt. Für die Gruppe der Fledermäuse und der Schmetterlinge wurde eine Potenzialeinschätzung in den Artenschutzfachbericht integriert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten sechs besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt werden. Bei den meisten der nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Arten im Land Brandenburg. Eine Art (Neuntöter) wird jedoch in der Roten Liste Brandenburgs als gefährdet (Kategorie 3) geführt.

Brutreviere der *Höhlenbrüter* Blaumeise und Kohlmeise konnten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Diese Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätten, wie z.B. Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeigneten Gebäudestrukturen, in der Regel wiederkehrend.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde entsprechend auf Baumhöhlen mit Besiedlungspotenzial untersucht. Hierbei wurden keine eindeutigen Höhlenbäume festgestellt, die ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellen. Der vorhandene Baumbestand ist eher jung bis mittelalt, so dass nur ein geringer Totholzanteil vorhanden ist. Ein Brutgeschehen von Höhlen- oder Nischenbrütern konnte somit im Untersuchungsgebiet nicht eindeutig zugeordnet werden.

Es wurden weiterhin Brutreviere der *Frei- und Bodenbrüter* Amsel, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe und Neuntöter im Plangebiet kartiert. Diese Arten errichten ihre Nester innerhalb des Strauch- und Baumbestandes bzw. in Bodennähe und bauen in der Regel in jeder Brutsaison ein neues Nest. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten erlischt i.d.R. mit dem Ende der jeweiligen Brutsaison.

Mehrere auf der Vorwarnliste Brandenburgs geführte Kernbeißer waren regelmäßige Nahrungsgäste im Plangebiet. Zudem konnten im Untersuchungsgebiet 13 weitere besonders geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Aufgrund fehlender Spechthöhlen oder eindeutig besiedelbarer Ast- oder Faüllöcher, die als potenzielles Fledermausquartier dienen können, konnten Fledermausquartier im Baumbestand nicht nachgewiesen werden. Eine aktuelle Besiedlung oder Hinweise auf eine vormalige Nutzung als Fledermausquartier konnten somit nicht erbracht werden. Die meisten Bäume haben eher geringe Stimmumfänge und wären auch bei einem Vorhandensein kleinerer Höhlungen, die aufgrund der angewandten Methodik (Fernglas) nicht vollständig ausgeschlossen werden können, bei länger anhaltenden Kälteperioden mit ganztägigen Temperaturen unter dem Gefrierpunkt vermutlich nicht frostsicher.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass in höheren Bereichen geeignete Strukturen, die für eine Besiedlung durch kleinere Fledermäuse (oder höhlenbrütende Vogelarten) in den Sommermonaten bereits geeignet wären (z.B. abstehende Rinde, kleinere Höhlen), durch Äste verdeckt wurden und somit nicht erfasst werden konnten.

Auf den angrenzenden Flächen besteht zum Teil Quartierpotenzial im älteren Baumbestand.

Die Gehölze und der dichte Unterwuchs im Untersuchungsgebiet bieten eine Lebensgrundlage für viele Insekten, die wiederum die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse stellen. Es ist somit sehr wahrscheinlich, dass große Teile des Untersuchungsgebiets von den Fledermäusen der Umgebung als Jagdhabitat genutzt und im Sommerhalbjahr regelmäßig aufgesucht werden.

Im Rahmen der Untersuchung sollte zudem geklärt werden inwieweit der Bereich des Bebauungsplanes als Lebensraum für besonders und/oder streng geschützte Arten bzw. gefährdete Arten der Tag- und Nachtfalter geeignet ist. Hierzu erfolgte eine Begehung am 23.07.2024 bei sonnigem und warmem Wetter zwischen 10.00 und 12.00 Uhr. Alle bei der Begehung beobachteten Schmetterlinge, vor allem Tagfalter, wurden bestimmt. Außerdem wurde die Biotopstruktur sowie der Großteil der Pflanzenarten erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung insbesondere für geschützte Schmetterlinge dokumentiert.

Am 23.07.2024 wurden elf Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet beobachtet. Das Untersuchungsgebiet bietet den nachgewiesenen Lebensraum für mehrere besonders geschützte, jedoch überwiegend ungefährdete und noch häufige Schmetterlingsarten. Darunter befanden sich mit dem Ampfer-Grünwiderchen, dem Kleinen Wiesenvögelchen, dem Kleinen Feuerfalter und dem Hauhechel Bläuling vier nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten, die jedoch alle vier noch relativ häufig und ungefährdet sind. Lediglich das Ampfer-Grünwiderchen steht landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste.

Für mindestens acht weitere besonders geschützte Schmetterlingsarten sind Vorkommen möglich bzw. nicht auszuschließen, da die entsprechenden Fraßpflanzen im Untersuchungsgebiet wachsen.

Da auf der Fläche einzelne Exemplare der Nachtkerze wachsen, ist auch das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers möglich, obwohl die Gattung Weidenröschen als Fraßpflanzen bevorzugt werden. Die Raupe des Falters lebt ausschließlich an Nachtkerzengewächsen. Weitere nach Anhang IV streng geschützte Schmetterlinge sind auszuschließen, da entsprechende Futterpflanzen fehlen und auch sonstige Habitatbedingungen nicht gegeben sind.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Arten der Roten Liste Deutschland bzw. Brandenburg wurden nicht erfasst. Den wertprägenden Belang stellen die weitestgehend ungestörten Lebensräume für die Fauna dar. Besonders das Vorkommen der Zauneidechse weist darauf hin.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Artenvielfalt infolge einer zunehmenden Verbuschung und Bewaldung des Plangebiets abnimmt. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Biotoptypen und der faunistischen Artenzusammensetzung ist somit auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die unterschiedlichen Sukzessionsstadien.

Nach den Kriterien der Vielfalt, der Eigenart und Natürlichkeit weisen die Ruderalflächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie die Pionierwaldflächen eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Strukturvielfalt infolge der fortschreitenden Sukzession zurückgehen und in einem Waldklimaxstadium enden, welches mit dem Landschaftsbild im Einklang steht. Von einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht auszugehen.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Strukturvielfalt infolge der fortschreitenden Sukzession zurückgehen und in einem Waldklimaxstadium enden. Von einer Betroffenheit von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

### **2.1.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / Erholung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit werden die Lärmemissionen aus der Umgebung (Verkehr auf der Bahnhofstraße) sowie der mit Realisierung der Planung einhergehende Lärm (Feuerwache, Rettungsstelle) sein. Gleichzeitig ist der Aspekt der Erholungseignung ein zu betrachtender Belang.

Für die Erholungsnutzung steht das Plangebiet derzeit nicht zur Verfügung, da es nicht erschlossen ist. Eine Nutzung z.B. für Spaziergänge, Hunderauslauf etc. ist aufgrund der dichten Gehölzbestände und hohen Ruderalfluren nicht möglich.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschmissionen durch den Schienenverkehr auf den westlich und nördlich angrenzenden Bahnstrecken sowie durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße ein. Durch Schienen- und Straßenverkehr sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß Geoportal des Eisenbahnbundesamts liegt das Plangebiet in einem Bereich mit schienenbedingten Lärmmissionen zwischen 55 und 59 dB(A) tagsüber sowie 45 und 49 dB(A) nachts. Die strategische Lärmkarte aus dem Lärmaktionsplan (Stufe 4) für die Gemeinde Wustermark, in der Auswirkungen des Straßenlärms untersucht werden, weist für das Plangebiet tagsüber Werte zwischen 55 und 59 dB(A) und nachts Werte zwischen 50 und 54 dB(A).

Aus dem Plangebiet selbst entstehen bislang keine Emissionen.

## 2.2 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z.B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung werden alle Schutzgüter betroffen sein. Wechselwirkungen, die aus den Beeinträchtigungen kumulativ hervor gehen, sind nicht zu erwarten.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Rettungswache“ sowie der erforderlichen Anbindung an die bereits bestehende Bahnhofstraße.

### 2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Anspruch genommen wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits seit längerer Zeit bachgefallen ist. Das Plangebiet zählt nicht zum Innenbereich nach § 34 BauGB und ist daher bislang kein Teil der Siedlungsfläche der Gemeinde Elstal. Es kommt damit zu einem Neuverbrauch von Landschaft für Siedlungszwecke.

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kann es zu einem baubedingten temporären zusätzlichen Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht, kommen. Dieser wird sich insbesondere auf spätere begrünte Freiflächen beziehen. Je nach Bauablauf kann es auch zu weiterer baubedingter Flächeninanspruchnahme durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtung etc. kommen, die über das Plangebiet hinaus gehen, die sich jedoch nur auf nicht bewaldete Fläche beziehen kann.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet. Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind, aufgrund des Neuverbrauchs von Natur und Landschaft für Siedlungszwecke, für das gesamte Plangebiet zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen, die über das Plangebiet in die angrenzenden Flächen einwirken könnten (wie z.B. Lärmimmissionen) wurden gutachterseits als geringfügig (nicht erheblich) bewertet.

### 2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben geht eine Versiegelung von Boden auf einer ehemals anthropogen veränderten Fläche, die sich infolge ihres Brachfallens renaturieren konnte, einher. Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Schutzguts Boden verringert und nachhaltig beeinträchtigt.

Bezogen auf die einzelnen Bau- bzw. Erschließungsflächen verändert sich der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet erheblich. Der Verlust an offener Bodenfläche beträgt 9.065 m<sup>2</sup>.

		Bestand	Planung		
B-Plan	Fläche	offen	Gebäude	versiegelt	offen
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	6.694	6.694	2.000	3.690	1.004
Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“	4.131	4.131	800	852	2.479
Straßenverkehrsfläche	1.723	1.723	-	1.723	-

Baubedingt sind auch über die eigentlichen Versiegelungen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustelleneinrichtung sowie die zu erwartenden Lager- und Bewegungsflächen das vollständige Grundstück betreffen werden. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär (maximal 2 Jahre) und werden mit der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Freianlagen kompensiert.

Die geplante Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließung führt anlagebedingt zu einer erheblichen Neuversiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der zu erweiternden öffentlichen Verkehrsfläche (Bahnhofstraße). Während der Anstieg an Neuversiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung bei rund 7.340 m<sup>2</sup> liegt, steigt die Versiegelung innerhalb der erweiterten öffentlichen Verkehrsfläche anlagebedingt um ca. 1.723 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung von künftigen Baumscheiben oder Mulden-Rigolen zur Versickerung).

Der Versiegelungsgrad wird jedoch auf ein für Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr oder Rettungswache übliches Maß beschränkt, so dass die in Siedlungsnutzung hinzu genommene Fläche ressourcenschonend genutzt wird.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken sollen. So wird die Anlage einer Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern in einem Gesamtumfang von 2.400 m<sup>2</sup> innerhalb der Teilfläche „Rettungswache“ festgesetzt sowie das Anpflanzen von insgesamt 28 Einzelbäumen innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche.

Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen in einem Umfang von mindestens 28 % der Plangebietsfläche, werden durch die dauerhafte Begrünung durch Rasenansaat, durch das Anpflanzen von Hecken sowie das Anpflanzen von Baumgruppen gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an Oberboden durch Wind- und Wassererosion verringert wird.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen, keine zusätzlichen Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

### **2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Baubedingte Verunreinigungen z.B. durch Baufahrzeuge könnten mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Abstellen der Baufahrzeuge auf ausgewiesenen Flächen) vermieden werden.

Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten anlagebedingten Flächenversiegelung aufgrund der Bodenverhältnisse (wasserdurchlässiger Sandboden) und dem mittleren Grundwasserflurabstand weiterhin innerhalb des Plangebietes versickert werden. Dies trifft auch zu, wenn entsprechende Anlagen wie z.B. Mulde-Rigolen-Systeme zur Anwendung kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten, auch wenn Wasser gefährdende Löschmittel vorgehalten werden sollten. Diese unterliegen für die sichere Lagerung bauordnungsrechtlichen Auflagen. Im Allgemeinen müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen beständig sein.

### **2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen einer Feuerwache sowie einer Rettungswache lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen anlage- oder betriebsbedingter Art erwarten. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage außerhalb relevanter Luftleitsysteme.

Während der Bauphase der Neubauten kann es temporär zu Staubbelastungen kommen. Diese können durch z.B. Beregnung der Bauflächen vermieden werden.

Baum- und Strauchpflanzungen sowie die zu in das Planungskonzept integrierten Großbäume haben pauschal positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sie einen gewissen Filter für Stäube darstellen.

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt aufgrund der vorgesehenen Begrünung, einschließlich Baum- und Strauchneupflanzungen und der damit verbundenen Entwicklung an Biovolumen, auf den Neubaugrundstücken mit positiven Effekten auf das Standortklima zu rechnen, welche die zu erwartenden Verluste durch Rodungen und Fällungen jedoch nicht kompensieren können.

Aufgrund der erforderlichen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wird eine Ersatzaufforstung in gleichem Umfang erforderlich. Ersatzaufforstungen finden i.d.R. auf landwirtschaftlichen Intensivnutzungsflächen statt. Mit der dauerhaften Bedeckung mit Mischwald oder Laubwald entsteht ein hohes klimarelevantes Biovolumen, welches den Verlust an klimatisch wirksamen Vorwaldflächen im Plangebiet ausgleicht. Zur Lage der Ersatzaufforstungsflächen siehe Kapitel II.2.15.3.

### **2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen**

Baubedingt kommt es zu erheblichen Verlusten der vorhandenen Vegetation, da die geplanten Neubauten innerhalb der Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Außenbereich sich auf die Brache- bzw. Vorwaldfläche beziehen, die dauerhaft mit Pflanzen besiedelte naturnahe Flächen darstellen.

Betroffen sind bereits baubedingt (durch das Freimachen der Baufelder von Vegetation und das Abschieben von Oberboden) vor allem ruderale Biotoptypen wie Gras- und Staudenfluren nährstoffreicher Standorte mit spontanem Gehölzaufwuchs (Biotoptyp Nr. 0514222 sowie naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 08293) betroffen. Darüber hinaus kann es zu einem Verlust einzelner Bäume in der geschützten Baumreihe außerhalb des Plangebietes aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten kommen.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Nach Rückbau und Freimachen der Baufelder auf den neu zu bebauenden Grundstücken werden die Freianlagen neu angelegt. Festgesetzt ist die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen in einem Gesamtumfang von 2.400 m<sup>2</sup> sowie das Anpflanzen von insgesamt 28 Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume zur Beschattung der Erschließungsflächen. Beides dient dem Ausgleich für den Eingriff (Verlust) in die vorhandene Gehölzstruktur.

### **Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart**

Für den Ersatz der Waldfeststellung liegt bereits eine genehmigte Ersatzaufforstung in der Gemarkung Wustermark, Flur 3, Flurstück 840 in einem Umfang von 36.000 m<sup>2</sup> auf einer Intensivackerfläche vor. Dieser Erstaufforstungsfläche wird der erforderliche Ersatz an Vorwald in einem Umfang von 11.000 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 1:1 zugeordnet. Bei der Erstaufforstung besteht die Möglichkeit der Waldrandgestaltung sowie der Anlage von Pufferstreifen aus ruderalen Gras- und Staudenfluren entlang der angrenzenden Ackerflächen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die vorliegende Planung können durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet sowie die Ersatzaufforstung im Gemeindegebiet vollständig ausgeglichen werden.

### **2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Bereits baubedingt ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Fauna bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit der Rodung von Gebüsch und Vorwaldflächen können erhebliche Störungen für die Tierwelt der Umgebung verbunden sein, insbesondere können Baumfällungen Verluste von geschützten Nist- und Lebensstätten bedeuten oder zur Tötung von Individuen führen. Gleiches gilt für



das Abschieben von ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie das Abschieben und Lagern von Oberböden.

Tötungen von Individuen der Artengruppen Europäische Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder deren Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung inkl. der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) oder durch einen ununterbrochenen Bauablauf in die Brutzeit hinein und einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. §67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Gleiches gilt für die Artengruppe der Fledermäuse, für die gleichfalls zu berücksichtigende Schutzzeiten gelten und deren Einhalten im Rahmen der Baufeldfreimachung einschließlich einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden können.

Aufgrund der erfassten Europäischen Vogelarten, deren Häufigkeit sowie einer weiten Verbreitung und eines anzunehmenden relativ geringen Brutbestands, kann nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen werden, soweit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nistkästen für Gebäude und Nischen brütende Arten im Vorfeld durchgeführt werden.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es zu einem Verlust von Brutrevieren und Nahrungsplätzen von Freibrütern kommen. Um den Verlust so gering wie möglich zu halten, ist der Umfang der Rodungen von Bäumen und Sträuchern auf das notwendige Minimum zu beschränken. Ein Erhalt der zusammenhängenden Gehölzstrukturen u.a. als wesentliches Element des Biotopverbundes soll angestrebt werden. Insbesondere Straßenbäume sollten, um eine Habitaterschneidung, und somit die Beeinträchtigung funktionaler Zusammenhänge zwischen Teillebensräumen, zu vermeiden, erhalten werden. Es sollte jedoch auch geprüft werden, ob weitere Bäume auf dem Baugrundstück in das Gesamtkonzept eingepflegt und somit erhalten werden können. Auch eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung sollte erwogen werden.

Weiterhin sind auf dem Baugrundstück, z.B. auch entlang der Grundstücksgrenze, geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierbei sollte auf einheimische, insektenfördernde Gehölze zurückgegriffen werden. Für die Bauzeit sollte außerdem die Möglichkeit geprüft werden, ob in ungenutzten Bereichen (auch in der unmittelbaren Umgebung) Haufwerke aus Gehölzrückschnitten unterschiedlicher Dicke errichtet werden können, um neue Nahrungsplätze zu schaffen, die mindestens bis zur Umsetzung der neuen Außenanlagen erhalten werden können.

Bedingt durch genügend geeignete Strukturen im direkten Umfeld des Plangebiets, die erhalten werden, besteht so die Möglichkeit für die Vogelarten in der neuen Saison den Ersatzlebensraum zu nutzen oder eine neue Niststätte zu schaffen. Somit kann die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Spechthöhlen oder eindeutig besiedelbare Ast- oder Faullöcher, die als potenzielles Fledermausquartier dienen können, konnten im Baumbestand nicht nachgewiesen werden. Eine aktuelle Besiedlung oder Hinweise auf eine vormalige Nutzung als Fledermausquartier konnten somit nicht erbracht werden. Die meisten Bäume haben eher geringe Stammumfänge und wären auch bei einem Vorhandensein kleinerer Höhlungen, die aufgrund der angewandten Methodik nicht vollständig ausgeschlossen werden können, bei länger anhaltenden Kälteperioden mit ganztägigen Temperaturen unter dem Gefrierpunkt vermutlich nicht frostsicher.

Tötungen von Individuen potenziell vorkommender baumbewohnender Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch einen Fälltermin im Winter (November bis Februar) grundsätzlich vermieden werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung der Fläche zwar ein Jagdhabitat wegfällt, dieses jedoch nicht als essenziell für den Fortpflanzungserfolg bzw. für die Fitness der Fledermausindividuen

einzuschätzen ist. Jagdhabitats der Fledermäuse stellen keine ganzjährig geschützten Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG dar.

Um den für die Fledermäuse attraktiven Charakter auch nach der Umnutzung des Geländes dennoch weiterhin, zumindest in Teilen, zu gewährleisten, sollten größere einheimische Bäume erhalten und bei Neu- oder Ersatzpflanzungen einheimische und insektenfördernde bzw. blütenreiche Bäume und Sträucher bevorzugt werden. So können die durch die Bebauung wegfallenden Insektenbestände zumindest teilweise kompensiert werden.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist wegen des Bewuchses mit einzelnen Nachtkerzen (*Oenothera spec.*) ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers, eine über Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützte Nachtfalterart, nicht auszuschließen, obwohl die Art vor allem Pflanzen der Gattung Weidenröschen (*Epilobium*) als Fraßpflanzen bevorzugt. Weitere nach Anhang IV geschützte Schmetterlingsarten sind jedoch auszuschließen.

Die im Plangebiet nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechsen wurden bereits 2024 abgefangen und in ein vorbereitetes und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Ersatzquartier umgesetzt. Im Zeitraum vom 03.05.2024 bis zum 15.08.2024 insgesamt 50 Zauneidechsen gefangen und in das vorgesehene Ersatzquartier entlang der Duisburger Straße nahe Dyrotz-Luch (Gemarkung Wustermark, Flur 13, Flurstücke 24,25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 49 und 50) gesetzt.

Die Ersatzaufforstung auf der Fläche in Wernitz wurde 2020 forstrechtlich genehmigt und zwischenzeitlich umgesetzt. Während der Umsetzung sind keine Hinweise zum Vorkommen geschützter Arten eingegangen.

### **2.3.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt**

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Verlustes der Ruderalvegetation sowie aufgrund der zu erwartenden Verluste an Einzelbäumen, Baumgruppen sowie Vorwaldbeständen der neu zu bebauenden Gemeinbedarfsfläche mit einem temporären Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu rechnen. Bei standortgerechter Bepflanzung der Grundstücke kann ein Teil des Verlustes durch neue oder andere Pflanzenarten kompensiert werden. Gleiches gilt für die Fauna. Kurz- bis mittelfristig tritt die ca. 1,1 ha große Ersatzaufforstungsfläche im Gemeindegebiet als neuer Lebensraum hinzu. Hier wird sich durch das Auflassen der Ackerfläche und das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen ein vergleichbarer Lebensraum mit einer vergleichbaren biologischen Vielfalt ergeben.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Verlust an Lebens- und Nahrungsraum verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust zumindest teilweise ausgleicht, so dass es keinen erheblichen Verlust an biologischer Vielfalt geben wird.

### **2.3.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Elstal und ist derzeit unbebaut. Es wird Richtung Westen durch die Bahnhofstraße und Richtung Norden, Osten und Süden durch weitestgehend ungenutzte und durch Ruderalvegetation geprägte Flächen abgegrenzt. Ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich die Eisenbahnersiedlung Elstal, im Süden ist das Gewerbegebiet Elstal mit u.a. dem Designer Outlet Berlin gelegen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gelände des Bahnhofs und Rangierbahnhofs Elstal an der Bahnstrecke Berlin-Hannover. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder

Orientierungswerten zu führen. Auf Grund der konkreten örtlichen Gegebenheiten werden durch das Vorhaben jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen verursacht.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr auf den westlich und nördlich angrenzenden Bahnstrecken sowie durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße, darüber hinaus Gewerbelärm durch das südlich gelegene Gewerbegebiet.

Für einen näher an der Bahn gelegenen Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, wurde ein Lärmgutachten erstellt und kein Immissionskonflikt erkannt. Von dem ca. 130 m südlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiet, können keine Lärmemissionen ausgehen, die zu ungesunden Arbeitsverhältnissen in der geplanten Feuerwache führen.

### **2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen hierzu können somit ausgeschlossen werden.

## **2.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

## **2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

## **2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sind die bestehenden rechtlichen Regelungen ausreichend. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgen hierzu keine weiteren Festsetzungen im B-Plan Nr. E 48.

## **2.7 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

## **2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftig hinzutretenden Nutzungen der Feuerwache sowie der Rettungswache am Ortsrand von Elstal werden anlagen- bzw. betriebsbedingt keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen, die sich negativ auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss, in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

## **2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

## **2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus den planungsrechtlich gesicherten Nutzungen abzuleiten.

## **2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft vor, die eine Kumulierung von Auswirkungen erkennen lassen.

## **2.13 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

## **2.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden bei sachgerechter Lagerung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **2.15 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

### **2.15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer ehemals anthropogen überformten Brachfläche am Siedlungsrand von Elstal. Die Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bezieht sich hier insbesondere auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da eine Feuerwache sowie eine Rettungswache Lärmemissionen verursachen.

Mit den Ergebnissen des in 2024 erstellten Artenschutzfachberichts werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. das Freimachen der Baufelder von Vegetation außerhalb der Brutzeiten, das Fällen von Bäumen und Roden von Gehölzflächen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten fachgutachterlich festgelegt.

Mit der Herstellung von Gebäuden und Erschließungsflächen wird eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie eine anteilige Verdunstung auf unversiegelten begrünten Grundstücksteilen ermöglicht. Damit werden die Beeinträchtigungen die mit einer Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt des Bodens sowie die Erwärmung von Oberflächen durch Versiegelung gemindert.

### **2.15.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung (standortgerechte Laubholzarten) entsprechend den Festsetzungen für das Plangebiet werden positive, kompensierende Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz erzielt. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung von nicht überbaubaren, zu begrünenden Flächen positive klimatische Aspekte entstehen u.a. durch Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Gehölzpflanzungen ebenfalls ausgeglichen werden.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als flächige Anpflanzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 auf einer Gesamtfläche von mindestens 2.400 m<sup>2</sup>
- Anpflanzen von 28 heimischen, großkronigen Bäumen in der Gemeinbedarfsfläche gemäß textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5

### 2.15.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan Nr. E48 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

#### Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

#### Planungsrechtliche Einschätzung

Das untersuchte Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu bewerten. Die geplanten Vorhaben zählen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Einer überschlägigen Schätzung zufolge (vgl. Kap. III.2.3.2) könnten ca. 7.340 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Baukörper der Feuerwehr und der Rettungswache einschließlich der zusätzlichen Versiegelung für Nebenanlagen und Erschließung realisiert werden. Hinzu kommen rund 1.720 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche, deren Einteilung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Aufgrund der Lage im Außenbereich begründen alle zu erwartenden Veränderungen innerhalb des Plangebiets planungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### Eingriffsbilanzierung

Mit der Planung geht voraussichtlich ein Verlust an offener Bodenfläche in einem Umfang von rund 9.060 m<sup>2</sup> einher. Aus dieser Neuversiegelung können erhebliche Eingriffe mit negativen Auswirkungen nachhaltiger Natur auf die abiotischen Schutzgüter sowie die biotischen Schutzgüter resultieren.

		Bestand		Planung BP E48		Planungsrechtlicher Eingriff
Eingriffsgrundstück	Fläche	Gebäude	versiegelte Flächen	Gebäude	versiegelte Flächen	Zusätzliche Versiegelung
Feuerwehr	6.694 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	3.690 m <sup>2</sup>	5.690 m <sup>2</sup>
Rettungswache	4.131 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	852 m <sup>2</sup>	1.652 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.723 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.723 m <sup>2</sup>	1.723 m <sup>2</sup>

Der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung beträgt somit 9.065 m<sup>2</sup>.

#### Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsgrundstücke „Feuerwehr“ und „Rettungswache“

Zur Kompensation des Verlustes an Vegetation und der Versiegelung von offenen Bodenflächen wird die Entwicklung von Flächen zum Anpflanzen von Strauchhecken in einem Gesamtumfang von 2.400 m<sup>2</sup> mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darüber hinaus sind alle weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (vgl. Bauordnung des Landes Brandenburg). Die sonstige Begrünung wird jedoch lediglich den Verlust an Bestandsgrün ersetzen und keine Kompensationswirkung für die ermittelte zusätzliche Versiegelung entfalten. Gleiches gilt für die 28 geplanten Neupflanzungen von großkronigen Laubbäumen. Auch diese gleichen den lediglich den Verlust an Biovolumen durch die zu erwartenden Baumfällungen aus.



Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung anrechenbar ist die geplante flächige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup>, deren Gesamtumfang auf 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg wird ein Kompensationsfaktor von 1:2 für die bodenverbessernde Wirksamkeit angesetzt. Insofern ist diese in einem Umfang von 1.200 m<sup>2</sup> Entsiegelungsäquivalent der zusätzlichen Versiegelung aus der Planung gegenüberzustellen.

Auch die erforderliche Erstaufforstung auf einer Intensivackerfläche im Zusammenhang mit der Waldumwandlung im Plangebiet stellt eine Maßnahme mit positiven Auswirkungen auf den Boden dar. Infolge der ausbleibenden Düngung und des nicht stattfindenden Bodenumbruchs könne sich die oberen Bodenschichten dauerhaft unter der Waldfläche regenerieren. Für diese bodenverbessernde Wirksamkeit auf einer Fläche von 11.000 m<sup>2</sup> wird gleichfalls ein Kompensationsfaktor von 1:2 bzw. ein Entsiegelungsäquivalent von 5.500 m<sup>2</sup> angesetzt.

Kompensationsmaßnahme	Fläche	Kompensationsfaktor	Entsiegelungsäquivalent
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (TF Nr. 5)	2.400 m <sup>2</sup>	1:2	1.200 m <sup>2</sup>
Ersatzaufforstung auf Intensivacker	11.000 m <sup>2</sup>	1:2	5.500 m <sup>2</sup>
Extensivierung von Acker in Dauergrünland	4.730 m <sup>2</sup>	1:2	2.365 m <sup>2</sup>

Der Kompensation durch Bodenverbessernde Maßnahmen in einem Umfang von 18.130 m<sup>2</sup> entspricht einem Entsiegelungsäquivalent von 9.065 m<sup>2</sup>. Damit wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nachgewiesen.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ beabsichtigt die Gemeinde Wustermark eine kommunale Feuerwehr und eine Rettungswache zu errichten. Da sich auf den Flächen an der Bahnhofstraße/Maulbeerallee die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) befindet, muss diese als bauvorbereitende Maßnahme für die Realisierung umgesiedelt werden.

Entsprechend der Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vom 27.03.2024 (Az.: 66.2-50736-24) muss laut den Auflagen die Funktionstüchtigkeit der Ansiedlungsfläche nachgewiesen werden.

Dafür wurde der Zustand der Ansiedlungsfläche am Dyrotzer Weg (Gemarkung Wustermark, Flur 13, Flurstücke 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 49 und 50) mit Hilfe einer Fotodokumentation und einer Karte dargestellt.

Auf der Ansiedlungsfläche wurden 2 Totholzhaufen und 6 ausgekofferte Lesestein-Totholzhaufen angelegt. Der Abstand zwischen den Strukturelementen beträgt etwa 30 m. Diese Strukturelemente wurden ausreichend tief in den Boden eingelassen und mit geeigneten Materialien gebaut. Eine ausreichende Deckung der Bodenvegetation für Zauneidechsen entsprechend der Jahreszeit ist gegeben und somit auch die Grundlage für notwendige Futterinsekten.

Die Umsiedlung der Zauneidechse in das vorbereitete Ersatzquartier wurde bereits im Spätsommer 2024 durchgeführt.

Im Plangebiet wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung auch das Ampfer-Grünwidderchen nachgewiesen. Da es sich hierbei um eine nach Bundesartenschutzverordnung national geschützte Art handelt, ist diese im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Der Ersatzlebensraum für die streng geschützte Zauneidechse kann kompatibel zu den Anforderungen des Lebensraums für das im Plangebiet nachgewiesene Grünwidderchens hergestellt werden. Hierzu zählen unterstützende Pflanzen wie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Witwenblume (*Knautia arvensis*) und das Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*). Als Futterpflanzen für die Raupe bedarf es des Wiesen-Sauerampfers (*Rumex acetosa*).

Zwei unterstützende Futterpflanzen (Wiesen-Sauerampfer, Acker-Witwenblume) kommen auf der kürzlich extensivierten Fläche des Ersatzlebensraums der Zauneidechse in Dyrotz-Luch vor. Die anderen beiden Arten (Wiesen-Flockenblume, Berg-Sandglöckchen) werden – soweit diese sich nicht noch authoton einstellen – durch eine entsprechende Ansaat im Rahmen der Pflege hergestellt. Damit wird außerhalb des Plangebiets neuer Lebensraum für das Vorkommen des Grünwidderchens entwickelt.

Um das Plangebiet auch in Zukunft als Teillebensraum für den Neuntöter attraktiv zu gestalten, sollen in der geschlossenen Strauchpflanzung etwa alle 50 m Lücken (unbepflanzte Stellen) angelegt, sowie bei der Pflanzenauswahl teilweise auf dornige Sträucher zurückgegriffen werden. Das Integrieren von Lücken innerhalb der Strauchpflanzungen fördert in den angrenzenden Hecken das Entstehen von Sitzwarten für den Neuntöter. Des Weiteren stellen Dornsträucher ein wichtiges Habitatement für diese Art dar (Brutplatz, Schutz vor Prädatoren, Aufspießen der Nahrung).

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, wurde eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Diese besagt, dass das Fällen von Bäumen, Roden von Gebüsch sowie das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb der Brutzeit der Europäischen Brutvögel erfolgen soll. Als Zeitraum wird der 01.02. bis 31.08. eines jeden Jahres angegeben.

Weiterhin werden als Vermeidungsmaßnahme Ersatzquartiere für feste Niststätten bzw. die Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter durch das Anbringen von jeweils zwei Höhlenbrüternistkästen für die Blau- und die Kohlmeise als CEF-Maßnahme im Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Gemeinde Wustermark ist Trägerin des Verfahrens, Eigentümerin der Flächen und setzt die Planung im Bereich der Feuerwache um. Einer Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann demnach erfolgen. Für Maßnahmen, die im Zug der Umsetzung der Rettungswache erforderlich werden, ist ggfs. eine vertragliche Regelung zu treffen.

### **Ausgleichsentscheidung**

Aufgrund der nach § 34 BauGB ermittelten Grundfläche handelt es sich bei der Neuausweisung der Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich um einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sowie um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach Baugesetzbuch.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst kann der Eingriff in Natur und Landschaft, maßgeblich durch die zusätzliche Versiegelung von Boden bestimmt, kompensiert werden.

Die für eine Eingriffskompensation erforderlichen Maßnahmen wurden bzw. werden vertraglich mit der zuständigen Forstbehörde sowie der Flächenagentur Brandenburg gesichert. Die Maßnahmen im Plangebiet selbst werden durch die Gemeinde durchgeführt. Ein Nachweis der erforderlichen Kompensation sowie dessen vertragliche Absicherung ist zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nachzuweisen.

## **2.16 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat zu Beginn des Planungsprozesses eine Prüfung von Potenzialflächen für die Errichtung einer neuen Feuerwache innerhalb des Ortsteils Elstals vorgenommen. Dabei hat sich das jetzige Plangebiet als am besten geeigneter Standort herausgestellt. Auch eine Erweiterung der Feuerwehr am bestehenden Standort wurde im Zuge der Alternativenprüfung untersucht, kann aber aufgrund der

geringen zur Verfügung stehenden Flächen nicht umgesetzt werden. Würde auf Planung verzichtet – Nullvariante – würden die dringend benötigten Standorte für eine neue Feuerwache sowie eine ergänzende Rettungswache nicht erstellt.

## **2.17 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem eine konkrete Bedarfsplanung zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotoptypenbestands sowie der erwarteten Biotoptypenentwicklung.

#### **Kartierungen**

Für das Plangebiet wurden 2023/2024 eine Brutvogelkartierung sowie eine Potenzialanalyse zum Vorkommen von Fledermäusen und Schmetterlingen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbericht dargestellt. Bereits in den Vorjahren wurde das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen und 2024 eine Umsiedlung begonnen.

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung im Sommer 2023 im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes sowie der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermessung erfasst. Die Kartierung wurde digitalisiert und liegt als CAD-Zeichnung vor.

#### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie die erforderlichen Ersatzpflanzungen bei Fällungen von geschütztem Baumbestand.

Für die Bewältigung des Artenschutzes (hier bei Vorkommen von Gebäudebrütern oder Baumhöhlenbrütern sowie Fledermaussommerquartieren und -wochenstuben) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen festgelegt, deren Umsetzung ggf. der fachlichen (ökologischen) Baubegleitung bedarf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen und vertraglichen Verpflichtungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### **Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan Nr. E48 „Neue Feuerwache Elstal“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr sowie Rettungswache im Außenbereich der Gemeinde Elstal geschaffen.

#### **Bestand**

Wie in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet vollständig unversiegelt und ist durch eine fortschreitende Sukzession geprägt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen haben sich infolge des Brachfallens zu einem naturnahen Lebensraum entwickeln können, welcher durch unterschiedliche Brachestadien gekennzeichnet ist: neben mehrjährigen ruderalen Gras- und Staudenfluren nährstoffreicher Standorte haben sich Vorwaldflächen unterschiedlicher Altersklassen und Laubgebüsche entwickelt. Der gesamte Bestand wird seitens der Forstbehörde als Wald eingestuft.

Von Bedeutung für die Bewertung aller Schutzgüter in der Bestandssituation ist die aktuelle Nutzungsarmut. Aufgrund der Nutzungsaufgabe bereits in den 1990er Jahren hat sich eine für die biotischen und abiotischen Schutzgüter wertvolle Fläche entwickeln können. Diese ist geprägt durch Spontanvegetation die vor allem der örtlichen Fauna Rückzugs- und Lebensraum bieten können.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist die naturnahe Pionierwaldfläche von gewisser Bedeutung, während diese für eine Erholungsnutzung jedoch nicht geeignet ist.

#### **Umweltprüfung**

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen bzw. weitgehenden Zerstörung von Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation. Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen in der Gemeinbedarfsfläche sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen.

Künftig werden die offenen Bodenflächen, mit ihren unterschiedlichen Vegetationsstadien und -arten einschließlich der sich angesiedelten Fauna zu einem großen Teil überplant. Der vorgesehene Nutzungswechsel bedeutet den Totalverlust der sich zwischenzeitlich entwickelnden Vegetation und Fauna sowie eine weitestgehende Versiegelung offener Bodenflächen.

Infolgedessen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von bis zu ca. 9.065 m<sup>2</sup>.

Zum Ausgleich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden 2.400 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzungen angelegt und insgesamt 28 standortgerechte Laubbäume angepflanzt. Die infolge der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung in einem Umfang von 11.000 m<sup>2</sup> auf einem Intensivackerstandort ist gleichermaßen als Bodenverbessernde Maßnahme und Ausgleich für den Verlust an Vor- und Pionierwald anzuerkennen. Um einen vollständigen Ausgleich für den Eingriff durch die Gemeinbedarfsfläche

zu erreichen werden zusätzlich 4.730 m<sup>2</sup> Intensivacker extensiviert. Künftig wird dort extensives Grünland entstehen, welches einen Ausgleich für den Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren für die Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Fläche befindet sich in dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Flächenpool Wustermark. Mit den internen und externen Maßnahmen in einem Umfang von 18.150 m<sup>2</sup> wird bei einem Faktor 1:2 ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung einer Gemeinbedarfsfläche und die Umsetzung der Vorhaben einer neuen Feuerwache und Rettungswache erreicht.

Ausnahmegenehmigungen aufgrund zu erwartender artenschutzrechtlicher Verstöße sind nach den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Untersuchungen nicht erforderlich, soweit die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß den Hinweisen des Gutachters ausgeführt werden.

### 3.3 Quellenangaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- 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 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Artenschutzfachlicher Bericht mit Ergebnissen zur Erfassung der Artengruppe Brutvögel sowie Potenzialeinschätzungen für Fledermäuse und Schmetterlinge, Gemeinde Wustermark, B-Plan E 48 „Neue Feuerwache Elstal“, Artenschutzsachverständiger Lars Goldbach, Oktober 2024

## **IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

### **2. Gemeinbedarf und Wohnumfeld**

Von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Verbesserung des Schutzes der Bevölkerung durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Rettungswache“ zu erwarten.

Auf das Wohnumfeld sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **3. Verkehr**

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine erhebliche Verschlechterung der Verkehrsqualität in der Gemeinde Wustermark zu erwarten. Es werden keine signifikanten zusätzlichen Verkehrsmengen erzeugt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird die Bahnhofstraße planungsrechtlich gesichert.

### **4. Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser Eingriff wird durch die Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

### **5. Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt ergeben sich im Wesentlichen durch die Verfahrenskosten, die durch das notwendige Aufstellungsverfahren entstehen.

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Waldkompensation nach Landeswaldgesetz entstehen darüber hinaus Kosten für das Fangen und Umsetzen von Zauneidechsen (besonders geschützte Art) auf einen vorab dafür hergerichteten Standort in Dyrotz-Luch, für die Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 auf einer Fläche zwischen den Ortslagen Wustermark und Wernitz und für planexterne Kompensationsmaßnahmen in Form von Flächenextensivierungen im Rahmen des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Wustermark im Bereich Dyrotz-Luch.



## **V. VERFAHREN**

### **1. Art des Verfahrens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

### **2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2023 mit Beschluss-Nr. 31/2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 22.12.2023. In der Zeit vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 konnten der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ der Gemeinde Wustermark einschließlich der Begründung eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

In dieser Zeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 11.12.2023 frühzeitig an der Planung beteiligt. Es wurden 28 Stellen angeschrieben. Es wurden 22 Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung einbezogen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 13 Stellungnahmen Hinweise und drei Stellungnahmen abzuwägende Eingaben.

So wurde gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 die Begründung zum Entwurf um Ausführungen zu Lärmimmissionen ergänzt. Ein Untersuchungsbedarf hat sich durch die Stellungnahme nicht ergeben und eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Die Erfüllung der notwendigen forstrechtlichen Kompensationen wurde mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Brieselang abgestimmt und in Begründung und Umweltbericht benannt.

Infolge der Stellungnahme des Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung des Landkreis Havelland wurde die Planzeichnung (Darstellung des Geltungsbereichs) und die textliche Festsetzung Nr. 3 angepasst.

## **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2025 an der Planung beteiligt. Es wurden 28 Stellen angeschrieben. Es wurden 23 Stellungnahmen abgegeben und in die Abwägung einbezogen. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten 15 Stellungnahmen Hinweise und eine Stellungnahme abzuwägende Eingaben.

In Folge der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde das Kapitel I.3.2 zum Regionalplan redaktionell überarbeitet.

In Folge der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde das Kapitel III.2.15 redaktionell angepasst und um Aussagen zum Artenschutz ergänzt. So wurden Informationen zur bereits erfolgten Umsiedlung der Zauneidechsen ergänzt, Maßnahmen als Ersatzlebensraum für Grünwidderchen dargestellt und Maßnahmen zur Wahrung der Attraktivität des Plangebiets als Lebensraum des Neuntöters beschrieben. In den Kapiteln III.2.3.5 und III.2.3.6 wurden zudem Klarstellungen zur bereits erfolgten Umsetzung der Ersatzaufforstung aufgenommen.

## **6. Fehlerhafte Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 28. März 2025 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark. In der Zeit vom 28. April 2025 bis 6. Juni 2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ einschließlich der Begründung im Internet im Landesportal unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> sowie auf der Homepage der Gemeinde Wustermark unter [www.wustermark.de/aktuelles/oeffentliche-auslegungen/](http://www.wustermark.de/aktuelles/oeffentliche-auslegungen/) veröffentlicht. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnte von jedermann Stellung bezogen werden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers war die Veröffentlichung im Internet fehlerhaft und wird wiederholt.

## **7. Wiederholung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27. März 2026 im Amtsblatt Nr. 01/2026 für die Gemeinde Wustermark. In der Zeit vom 13. April 2026 bis 15. Mai 2026 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ einschließlich der Begründung sowie des Umweltberichts im Internet im Landesportal unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> sowie auf der Homepage der Gemeinde Wustermark unter <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/> veröffentlicht. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnte von jedermann Stellung bezogen werden. Es wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden die zuvor im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Es sind 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Es wurden keine Bedenken geäußert, die Planung bleibt unverändert.

## **8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

*Ausführungen folgen nach erfolgtem erneuten Satzungsbeschluss.*

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

## **VII. ANLAGE**



#### Biotoptypen

- 0514222** Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung mit spontanem Gehölzaufwuchs (10-30% Gehölzdeckung)
- 08293** naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte
- 0714211** Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
- 071521** Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart
- 071531** Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten

 Geltungsbereich

Gemeinde Wustermark  
 Bebauungsplan Nr. E48  
 "Neue Feuerwache Elstal"  
 Biotoptypen



Maßstab 1 : 1.000 (A4)  
 Martina Faller - Landschaftsplanerin

09/2023