

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
vom 04.01.2016 bis 05.02.2016

Öffentlichkeitsbeteiligung:
vom 04.01.2016 bis 05.02.2016

formelle Beteiligung
Stand: 30.03.2016

Die Festsetzungsnummern in dieser Vorlage beziehen sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 09/2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 12.01.2016)

Anregungen

1. Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, macht das Brandenburgische Landesamt auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:
3. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
4. 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).
5. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4, § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
6. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.
7. Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus dem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

E.DIS AG - Regionalbereich West Brandenburg (Schreiben vom 04.01.2016)

Anregungen

1. Die E.DIS AG teilt ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark mit.
2. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Als Anlage übersendet E.DIS Planunterlagen mit ihrem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. E.DIS AG bittet ihren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
3. Eventuell notwendige Änderungen / Umverlegungen dieser Anlagen sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig mit der E.DIS AG abzustimmen.
4. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes der E.DIS AG auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor erforderlich.
5. Der Umfang des Netzausbaus wird dabei im Zuge der Detailplanung ermittelt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 12.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

E.DIS AG - Regionalbereich West Brandenburg (Schreiben vom 04.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die das Plangebiet südlich der Kfz-Hallen in West-Ost-Richtung querende Mittelspannungstrasse wird umverlegt.
3. Kenntnisnahme und Abstimmung mit der E.DIS AG im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Kenntnisnahme und Abstimmung mit der E.DIS AG im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
5. Kenntnisnahme.

Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. - Abt. Landesplanung (Schreiben vom 26.01.2016)

Anregungen

1. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) wurde mit Schreiben vom 18.12.2015 durch das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung über den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilbereich B der Gemeinde Wustermark / OT Elstal in Kenntnis gesetzt. Der HBB wurde gebeten, die Stellungnahme zu übermitteln. Der HBB bedankt sich für die Beteiligung.
2. In eigener Sache bittet der HBB zunächst um Aktualisierung des Adressverteilers wie folgt:
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)
Abt. Landesplanung
Regionalleiterin
Frau Christine Minkley
Fürstenwalder Poststraße 86
15234 Frankfurt (Oder)
3. Die Gemeinde Wustermark / Ortslage Elstal hat lt. Entwurfsvorlage in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs erhalten. Da es eine Nachfrage nach städtebaulich integrierten Wohnbaugrundstücken gibt, beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" u.a. ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, den innerörtlichen Charakter mittels Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine erhöhte Gewerbenutzung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee" und der Ecke "Hauptstraße" auszubilden.
Gemäß den textlichen Festsetzungen - hier: Planungsrechtliche Festsetzungen, soll festgelegt werden, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 30 % der Erdgeschossfläche der Gebäude für die Versorgung des Gebietes dienende Läden vorzusehen sind.
4. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich gibt der HBB folgende Hinweise:
 - 4.1 Grundsätzlich wird sich das Flächenwachstum für Handelsflächen fortsetzen. Der HBB verweist auf die aktuelle Presseinformation vom Handelsverband Deutschland (HDE) vom 26.01.2016, dem der HBB als Landesverband angeschlossen ist (Anlage).
 - 4.2 Der HBB bittet zu beachten, dass die Entwicklungen im Einzelhandel seit mehreren Jahren die Städte und die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen verändert haben. Deshalb ist es auch für die Gemeinde Wustermark wichtig, Handels- und Versorgungsstandorte auf der Basis der landesplanerischen Zielstellungen eindeutig festzulegen, um Investoren Sicherheit geben zu können.
Im Ergebnis darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortes selbst, benachbarter zentraler Orte und Umlenkung von Kaufkraftströmen kommen.
 - 4.3 Nach gegenwärtiger Kenntnis verfügt die Gemeinde Wustermark über kein gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die zukünftige Entwicklung der Gemeinde, auch auf der Grundlage von Angebotsplanungen darstellt. Nach Auffassung vom HBB ist es gerade in der Frage der Investorenbetreuung wichtig, konkrete Hinweise zu Standortentwicklungspotentialen aufzeigen zu können. Deshalb erneuert der HBB im Rahmen der Beteiligung am vorliegenden Bebauungsplan seinen Hinweis mit aller Deutlichkeit.
Gleichzeitig möchte der HBB darüber informieren, dass die Einzelhandelsflächenerfassung aus 2010/2011 des Landes Brandenburg in diesem Jahr aktualisiert wird. Rein vorsorglich ist die Presseinformation als Anlage dem Schreiben beigelegt.
5. Der HBB bittet über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis gesetzt zu werden.

Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. - Abt. Landesplanung (Schreiben vom 26.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die Liste der zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wird dementsprechend aktualisiert.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
 - 4.1 Kenntnisnahme.
 - 4.2 Kenntnisnahme. Durch die Planung werden keine Konflikte in Bezug auf den Einzelhandel oder zentrale Orte hervorgerufen.
 - 4.3 Kenntnisnahme. Die Erstellung eines Einzelhandels-Gutachtens ist für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht relevant. Über die Erstellung eines Einzelhandels-Gutachtens wird die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark zu gegebener Zeit entscheiden.
5. Kenntnisnahme. Dem HBB wird nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus (Schreiben vom 15.01.2016)

Anregungen

1. Das Landesamt für Bauen und Verkehr teilt mit, dass es den eingereichten Vorgang in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 01.11.2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16.11.2005, S. 1058) geprüft hat.
2. Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer innerörtlichen, im Norden, Osten und Westen von Bebauung umgebenen Fläche geschaffen werden sollen, sowie die Änderungen, die zwischenzeitlich gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf in die Planungsunterlagen eingearbeitet wurden, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.

Begründung

3. Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotentiale und die räumliche Zuordnung zu anderen Nutzungen (hier insbesondere zu den westlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen und durch die geplante Einordnung nichtstörender Gewerbe und anderer Nutzungen in den WA 2 Gebieten) steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln.
4. Des Weiteren bewertet das LBV die bauliche Entwicklung des Standortes aus verkehrlicher Sicht positiv, weil das Planungsgebiet durch regionale Buslinien, die die in unmittelbarer Nähe befindlichen Haltestellen "Elstal, Unter den Kiefern" an der Rosa-Luxemburg-Allee und "Elstal, Olympisches Dorf" an der Hauptstraße bedienen und u.a. auch die Verbindung zum Bahnhof Elstal (Zugang zum RE 4 und RB 13) gewährleisten, in das Netz des ÖPNV eingebunden ist.
5. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schiene-personennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden von der Planung nicht berührt.
6. Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich nach den dem LBV vorliegenden Unterlagen das Planungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) sowie außerhalb von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherheitseinrichtungen befindet und eine wesentliche Überschreitung der vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch die im Bebauungsplan festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe = 14 m) nicht zu erwarten ist.
Die Aussage zu baulichen Anlagen gilt dabei auch für den Einsatz temporärer Baugeräte sowie für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Mast u.ä.
7. Informationen über Planungen der v.g. Verkehrsbereiche, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor.

Hinweise für die weitere Bearbeitung

8. Unter Pkt. 10 der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Abschnitt "Innere Erschließung" ausgesagt, dass für die Planstraßen A, C, D und e eine Fahrbahnbreite von 4 m vorgesehen und damit der Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet ist.
Lt. EAE 85/95 ist dieses aber erst bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m der Fall. Hier bittet der LBV um Prüfung des Sachverhaltes bzw. Ergänzung einer Aussage, inwieweit der Begegnungsfall Pkw/Lkw durch überfahrbare Bankette oder Ausweichstellen, z.B. in Form von straßenbegleitenden Stellplätzen oder Grundstückszufahrten auch bei einer Fahrbahnbreite von 4 m realisiert werden kann.
9. Des Weiteren wäre die Ergänzung einer Aussage zur Erschließung des Planungsgebietes durch öffentliche Verkehrsmittel wünschenswert.
10. Bezüglich straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange, die durch den Bebauungsplan berührt sein könnten, verweist das LBV an dieser Stelle auf die Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.
11. Das LBV teilt mit, dass durch die verkehrsplanerische Stellungnahme die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus (Schreiben vom 15.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Begründung

3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

Hinweise für die weitere Bearbeitung

8. Kenntnisnahme und Korrektur der Begründung. Alle Verkehrsflächen beinhalten in den festgesetzten Breiten eine Straße in einer Breite von 5 m, die die Begegnung Lkw / Pkw ermöglicht. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.
9. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung. Das Plangebiet ist über die Buslinie 662 (und 663) der HVG an den Bahnhof Elstal und somit an die Regionalbahnen RE 2 und RB 13 angeschlossen.
10. Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind kommunale Straßen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg und der Landkreis Havelland wurden am Planverfahren beteiligt.
11. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - Abt. Technischer Umweltschutz
(Schreiben vom 10.02.2016)

Anregungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Entsprechend der vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu vertretenden Belange nimmt die Abt. Technischer Umweltschutz 2 zum o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

Belange des Immissionsschutzes

1. Mit dem Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B sollen für ein rund 16,6 ha großes Gebiet im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie zur Sicherung von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen geschaffen werden.
2. Zu dem Bebauungsplan wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Datum vom 30.08.2010 Stellung genommen.
3. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Planung dahingehend geändert, dass:
 - die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nördlich der B 5 zugunsten einer Vergrößerung der Grünfläche und einer näher der B 5 liegenden Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1, BG 3) aufgegeben
 - die vormals westlich der Hauptstraße als Mischgebiet dargestellte Baufläche jetzt als Allgemeines Wohngebiet (BG 5) dargestellt und
 - die vormals als Mischgebiet dargestellten Baufelder südlich der Rosa-Luxemburg-Allee jetzt als Allgemeines Wohngebiet WA 1 (BG 4) und WA 2 (BG 5) dargestellt werden.
4. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die bereits unter Nr. 10 und Nr. 11 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes zum notwendigen Schallschutz.
Festsetzung Nr. 10: Festsetzung eines resultierenden bewerteten Bauschalldämmmaßes von $R_{w,res} = 35$ dB
Festsetzung Nr. 11: Festsetzung zu Fenstern und Lüftungseinrichtungen
- 4.1 Grundlage dieser Festsetzungen bildet das schalltechnische Gutachten für die Bebauungspläne E 27 "Garagen an der Hauptstraße" und E 28 "Heidesiedlung", der Firma KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin aus dem Jahr 2010, bei der für den Bereich der B 5 (in Höhe der Ab- und Auffahrt Hauptstraße) von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von $DTV = 17.771$ Kfz ausgegangen wurde. Der Ansicht des Gutachters, dass es durch die Erhöhung der Verkehrsmenge auf eine $DTV = 23.750$ Kfz/Tag (Verkehrsermittlung für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes E 19 "Kiefersiedlung Nordwest") zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmpegelbereiche kommt, hat sich das LUGV mit der email vom 16.04.2015 (Bearbeiter Herr Markusch) bereits angeschlossen.
- 4.2 Es ist jedoch zu bemerken, dass sich diese Verkehrsbelegungszahlen deutlich von den, in der Straßenverkehrsprognose 2025 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft prognostizierten Verkehrsbelegungszahlen für diesen Bereich der B 5, mit einer DTV von 34.000 bis 37.000 Kfz/h bei einem Schwerverkehrsanteil von 12 % unterscheiden. Nimmt man diese Verkehrsbelegungszahlen als Berechnungsgrundlage ist davon auszugehen, dass zumindest im Bereich der südlichen Baugrenze des WA 1 (BG 3) noch Beurteilungspegel erreicht werden, die im Lärmpegelbereich IV liegen.
- 4.3 Die Nutzung der Verkehrszahlen aus der Untersuchung von Juni 2014 mit einer $DTV = 23.570$ Kfz/Tag, kann als Grundlage der Berechnungen akzeptiert werden, jedoch sollte sichergestellt sein, dass in diese Verkehrsbelegungszahlen auch die zusätzliche Verkehre durch den südlich der B 5 im Mai 2014 eröffneten Erdbeerhof mit einfließen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - Abt. Technischer Umweltschutz
(Schreiben vom 10.02.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Belange des Immissionsschutzes

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
- 4.1 Kenntnisnahme.
- 4.2 Die in der schalltechnischen Untersuchung bzw. späteren Prüfung (15.04.2015) zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für den Bereich der B 5 entstammt einer eigens für den Bereich der Planung angefertigten Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) ("Verkehrsermittlung für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 19 "Kiefersiedlung Nordwest" in Wustermark der Spiekermann GmbH Consulting Engineers vom 06/2014). Die in diesen Untersuchungen ermittelten Verkehrsaufkommen beruhen zum Einen auf aktuellen Zählungen und zum Anderen einer genaueren prognostischen Betrachtung als die ermittelten Prognosezahlen der Straßenverkehrsprognose 2025 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft. Aufgrund der genaueren Aussage wird für schalltechnische Untersuchungen (STU) immer angestrebt, verkehrstechnische Untersuchungen als Grundlage zu verwenden, um ebenfalls genauere Aussagen zur zu erwarteten Geräuschsituation machen zu können und eine Überschätzung bzw. Unterschätzung der Geräuschsituation möglichst zu vermeiden, ohne jedoch den notwendigen Schallschutz für die Betroffenen zu vernachlässigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit sachgerecht.
- 4.3 Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark wird der Pkw- bzw. Lkw-Verkehr zum und vom "Erdbeerhof" südlich der B 5 fast ausschließlich über die B 5 abgewickelt, so dass eine unzulässige negative Auswirkung dieser Verkehrsströme auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind. Zudem wurde die durch den "Erdbeerhof" erzeugten Verkehrsmenge in der unter Pkt. 4.2 benannten Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie

5. Seitens des Referates W 13 (Fachreferat Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) werden die Belange des ehemaligen Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend nachfolgende Hinweise gegeben:
 - 5.1 Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.
 - 5.2 Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamt anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt werden und zur Versickerung gebracht werden.

Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete

6. Die Belange des Referates W 24 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden beim Bauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark / OT Elstal nicht berührt.

Belange des Naturschutzes / besonderer Artenschutz

Anlagen 1 und 2: Protokolle der Abstimmungsgespräche vom 08.07.2015 und 24.11.2015

7. Die vorliegende Planung beinhaltet die Ausweisung eines Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet inkl. dazugehöriger Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie öffentlicher Grünflächen auf ca. 13 ha ehemaliger Konversionsfläche. Dabei werden ruderaler Staudenfluren überprägt und Gehölze - darunter ein Kiefernforst von ca. 0,1 ha - beseitigt. Weitere ca. 3,3 ha des Geltungsbereiches des Bauungsplanes werden dauerhaft als Zauneidechsenhabitat und Lebensraum europäischer Vogelarten erhalten, aufgewertet und gepflegt.
8. Folgende Unterlagen wurden geprüft:
 1. Begründung und Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen zum Bauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark (Entwurf, Stand: 09/2015)
 2. Umweltbericht (Entwurf, Stand: 09.11.2015)
 3. Artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung Teil B" der Gemeinde Wustermark - Landkreis Havelland (Stand: Oktober 2015)
9. Das Landesamt für Umwelt (LFU), Referat N 1 (ehemals LUGV, RW 7) ist im o.g. Bauungsplanverfahren nur für den besonderen Artenschutz zuständige, da das Verfahren vor dem 01.06.2013 begonnen wurde (gemäß § 10 Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV - vom 27.05.2013).
10. In der Bauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ("europarechtlich geschützte Arten"). Die ordnungsgemäße Abarbeitung der Eingriffsregelung - auch die Beachtung des Vermeidungsgebotes - ist dabei wesentlich für die Anwendbarkeit des § 44 Abs. 5 BNatSchG.
11. Soweit im Bauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Teil-/Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt.
12. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Planes ist nicht die Ausnahme/Befreiung selbst, sondern das Vorliegen einer Ausnahmelage. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme ist - wie in den Unterlagen bereits vorgesehen - im anschließenden Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn mit zu beantragen. Im Rahmen dieser Stellungnahme wird daher nur geprüft, ob entsprechend des Maßstabs des Bauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange angemessen beachtet wurden und in die Ausnahmelage hineingeplant wurde. Im späteren Baugenehmigungsverfahren wird die untere Naturschutzbehörde des Landkreises (uNB) für den artenschutzrechtlichen Belang (also auch die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme) zuständig sein. Sie wird dann von der Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden.
13. Zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie zur Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG äußert sich das LUGV wie folgt:

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie

5. Kenntnisnahme.
 - 5.1 Kenntnisnahme.
 - 5.2 Kenntnisnahme. In der Summe der durch den Bauungsplan ermöglichten Versiegelung bleibt die Gemeinde Wustermark hinter der Obergrenze der BauNVO zurück. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich und wird im Rahmen des Vollzuges des Bauungsplanes umgesetzt.

Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiete

6. Kenntnisnahme.

Belange des Naturschutzes / besonderer Artenschutz

Kenntnisnahme.

7. Kenntnisnahme.
8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.
10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens wurden die artenschutzrechtlichen Erfordernisse beachtet. Es erfolgte eine faunistische Untersuchung zu den europäischen Vogelarten sowie zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt unter Beachtung des Vermeidungsgebotes eine ordnungsgemäße Abarbeitung der Eingriffsregelung.
11. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um die Vollzugsfähigkeit des Bauungsplanes gewährleisten zu können, wurden die vorauszuhebenden artenschutzrechtlichen Konflikte im Rahmen des Bauungsplanverfahrens frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Es erfolgte eine Prüfung, inwiefern Ausnahmetatbestände vorliegen.
12. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die bauvorbereitenden Maßnahmen erfolgte bei der unteren Naturschutzbehörde die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.
13. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

Vermeidungsmaßnahmen

14. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen sind zunächst Vermeidungsmaßnahmen auszuschöpfen, so in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, der ausdrücklich betont, dass die dort folgenden Freistellungen nur für unvermeidbare Beeinträchtigungen gelten.

Bauzeitenregelung (BZR)

15. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG greifen artspezifisch gegebenenfalls nicht, wenn Vermeidungsmaßnahmen (z.B. BZR) hinreichend dargelegt und begründet sind. Bei Vogelarten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung oder Tötung europäischer Vogelarten bzw. zum Schutz ihrer Entwicklungsformen und Fortpflanzungsstätten) ist die teilweise bereits in den Unterlagen vorgesehene BZR festzusetzen, d.h.

1. Gehölzbeseitigungen und die Beseitigung von Vegetation sind auf den Zeitraum vom 01.09. bis 29.02. zu begrenzen. Die Rodung von Stubben (ggf. in Teilbereichen) ist erst zulässig, wenn die Zauneidechsen (aus diesen Teilbereichen) erfolgreich abgefangen worden sind (s. Pkt. 2.1.2 dieser Stellungnahme)
 2. Alle anderen bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum vom 01.09. bis 29.02. zu begrenzen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.
16. Gemäß Protokoll des Abstimmungsgesprächs vom 08.02.2015 (s. Anlage 1) ist ggf. geplant, zunächst nur auf Teilflächen (Erschließungsmaßnahmen) mit dem Bau zu beginnen. Dies hat (auch) den Hintergrund, dass zwar von der gesamten Eingriffs-/Baufläche gemäß Abb 22 des AFB die Zauneidechsen abgefangen werden sollen, aber nennenswerte Individuenzahlen vor allem in den westlichen Bebauungsbereichen mit hohem Lebensraumpotential gemäß Abb. 1 des AFB zu erwarten sind, d.h. auf Teilflächen kann der Fang vermutlich deutlich schneller erfolgreich abgeschlossen werden als auf anderen. Um im Falle vorgelagerten Baubeginns auf Teilflächen zu verhindern, dass sich in den Teilflächen, in denen keine ununterbrochenen Baumaßnahmen stattfinden, Brutvögel ansiedeln, werden in diesen Bereichen Maßnahmen zur Vergrämung (Flutterband) erforderlich, d.h.

1. Baumaßnahmen nach Pkt. 15.2 können nur in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn auf den nicht bebauten Teilflächen eine Vergrämung mit Flutterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:
 - a) Die Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit (hier: 01.03.) bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
 - b) Das Flutterband ist in einer Höhe von mindestens 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das Band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 4 m betragen.
 - c) Baubereiche, die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 5 m sein.
 - d) Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten (z.B. Aufnahme in Satzungskarte, Begründung des Bebauungsplanes).

17. Hinweis: Die o.g. BZR ist auch als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Erhalt von Lebensraum für Reptilien und europäische Brutvogelarten innerhalb des Bebauungsplangebietes

18. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die vorliegend betroffenen Artengruppen Reptilien und europäische Vogelarten unter folgenden Voraussetzungen teilweise vermieden werden (Hinweis: die Maßnahmen haben teilweise den Charakter vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen):

Dauerhafter Erhalt der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Kennbuchstaben A (im Folgenden: "Habitat A") und B (im Folgenden: "Habitat B") innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Flächengröße zusammen ca. 3,3 ha) gemäß Plan-

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Vermeidungsmaßnahmen

14. Kenntnisnahme.

Bauzeitenregelung (BZR)

15. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Eine Festsetzung der beschriebenen Bauzeitenregelung im Bebauungsplan kann aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht erfolgen. Es erfolgt hingegen eine Übernahme der geforderten Bauzeitenregelungen in die Kapitel 5.1 (Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen) sowie 4 (Artenschutzrechtliche Betrachtung) des Umweltberichtes. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.

16. Die Hinweise werden berücksichtigt. Gemäß der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und Beobachtungen von Hr. Krüger sind in den westlichen BP-Bereichen mit hohem Lebensraumpotential die meisten Individuen von Zauneidechsen anzutreffen. Es ist daher zu erwarten, dass auf Teilflächen des östlichen Eingriffsbereiches der Abfang deutlich schneller erfolgreich abgeschlossen werden kann, um dort anschließend mit den Erschließungsmaßnahmen beginnen zu können. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln werden bis zum 01.03. in Bereichen, in denen die Erschließungsmaßnahmen begonnen werden sollen, geeignete Vergrämungsmaßnahmen umgesetzt. Wie gefordert wird Flutterband an geeigneten Pfosten in einer Höhe von mindestens 50 cm über dem Boden so angebracht, dass sich das Band ohne Bodenkontakt frei bewegen kann. Es erfolgt eine Kontrolle der Funktionstüchtigkeit der Maßnahmen im Turnus von maximal 7 Tagen. Dazu werden Protokolle angefertigt, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden. Diesbezüglich erfolgen Ergänzungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.

17. Kenntnisnahme.

Erhalt von Lebensraum für Reptilien und europäische Brutvogelarten innerhalb des Bebauungsplangebietes

18. Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt eine Sicherung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Kennbuchstaben A als Lebensraum für Brutvögel und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B als Lebensraum für Brutvögel und Zauneidechsen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

zeichnung als Lebensraum für einen Teil der Zauneidechsenpopulation und einen Teil der Reviere europäischer Vogelarten durch Aufnahme und Umsetzung der in den Unterlagen vorgesehenen textlichen Festsetzungen Nr. 24, 25 und 27.

19. Zusätzlich sind folgende Ergänzungen erforderlich:
 - a) Schutz der Flächen "Habitate B" während der gesamten Baumaßnahmen (einschließlich Beräumung) vor Eingriffen aller Art und Verhinderung der Rückwanderung umgesiedelter Zauneidechsen durch manuelle Errichtung eines temporären Schutzzaunes (Folienzaun; s. AFB S. 26; Abb. 22 bzw. Umweltbericht Abb. 1); der Zaun ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zu entfernen;
 - b) Die dauerhafte Einzäunung der größeren Teilfläche der Fläche "Habitate B" gemäß Planzeichnung A 0, Nebenzeichnung A mit einem stabilen Zaun, 10-15 cm Bodenfreiheit und einer Höhe von mindestens 1,5 m ist nur im Zeitraum vom 01.09. bis 30.09. eines Jahres zulässig und ohne Einsatz schwerer Technik durchzuführen; der Arbeitsstreifen ist so schmal wie möglich zu halten;
 - c) Pflanzung von 3-5 heimischen stacheligen Sträuchern (z.B. Hundsrose Rosa canina) gemäß Festlegung 2 in Anlage 2 dieser Stellungnahme ("Ergebnis Ortsbegehung" vom 24.11.15) inkl. 3-jähriger Entwicklungspflege;
 - d) Sollte sich im Ergebnis der Erfolgskontrolle (gemäß Punkt 3 dieser Stellungnahme) herausstellen, dass die Einzäunung nicht ausreicht, um ein Betreten der größeren Teilfläche "Habitate B" durch Anwohner zu verhindern (z.B. anhand sich bildender Trampelpfade), ist der Zaun bis zum darauffolgenden Jahr nach Feststellung unmittelbar an die Lärmschutzwand anzuschließen (s. Festlegung 3 in Anlage 2);
 - e) Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind im Osten und Norden der Flächen "Habitate A" zu konzentrieren, so dass ausreichend Offenbereiche als Habitate für die Zauneidechse bestehen bleiben;
 - f) Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 26 in der größeren Teilfläche der Fläche "Habitate B" durchzuführenden Gehölzpflanzungen sind von Hand durchzuführen;
 - g) Festsetzung der Flächen "Habitate A" und "Habitate B" als Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
 - h) Die Notwendigkeit der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 vorgesehenen Breite der asphaltierten Fußverbindung von 2,5 m sollte überprüft werden; mindestens im Bereich der Querung des im Westen des BP-Gebietes von Nord nach Süd verlaufenden Zauneidechsenkorridors ist sie auf maximal 2 m zu verringern; dies gilt auch für die Fußverbindung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8;
 - i) Die Maßgaben zur dauerhaften Pflege der Flächen "Habitate B" in textlicher Festsetzung Nr. 25 sind wie folgt zu ergänzen: es ist eine Schnitthöhe von mindestens 15 cm einzuhalten und die Mahd ist nur manuell oder mit leichter Technik zulässig; die textliche Festsetzung Nr. 24 ("Habitate A") und textliche Festsetzung Nr. 27 (Teilfläche der "Habitate B") ist für deren Offenbereiche um diese ergänzten Pflegemaßgaben zu ergänzen.
20. Teilweise abweichend von den Unterlagen können vor dem Hintergrund, dass das innerhalb des BP-Gebietes künftig zu pflanzende Siedlungsgrün und die Ersatzpflanzungen in den Flächen "Habitate A" und "Habitate B" Lebensraum bieten wird und unter der Voraussetzung, dass die oben aufgeführten Ergänzungen im Bebauungsplan fest- und umgesetzt werden nicht nur Revierverluste gehölzbrütender Vogelarten (je ein Revier Neuntöter, Buchfink, Dorngrasmücke, Zilpzalp, Gelbspötter, Girlitz, Ringeltaube und Nebelkrähe sowie je 2 Reviere Grünfink, Stieglitz, Nachtigall, Dorn- und Mönchsgrasmücke), sondern auch der Revierverlust der mit je einem Brutpaar im Bebauungsplan-Gebiet nachgewiesenen Halboffenlandarten Heidelerche und Baumpieper (sowie der am Rande nachgewiesenen Goldammer) vermieden werden.

Die Erforderlichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher für diese Arten.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

19. Kenntnisnahme.
 - a) Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.
 - b) Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen. Die Festsetzung Nr. 25 wird entsprechend angepasst.
 - c) Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.
 - d) Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.
 - e) Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung seitens des LfU (E-Mail vom 18.02.2016 – Frau Kullmann) wurde mitgeteilt, dass die in der Ergänzung 1.2.e auf die textliche Festsetzung Nr. 24 ("Flächen für Maßnahmen mit dem Kennbuchstaben A") Bezug nehmenden Pflegemaßgaben zwar fachlich empfehlenswert sind, aber keine zwingende artenschutzrechtliche Anforderung darstellen. Aufgrund der festgesetzten Pflanzdichte werden keine Offenbereiche entwickelt. Diesbezüglich erfolgt keine Anpassung der textlichen Festsetzung.
 - f) Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer aufgenommen.
 - g) Die Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 26 umfasst sowohl artenschutzrechtliche Zusammenhänge als auch das Anpflanzen von Gehölzen zur Abschirmung der Wohnsiedlung zur B 5 ist sowohl § 9 Abs. 1 Nr. 20 - "Naturschutz" als auch Nr. 25a - "Gehölzpflanzung" BauGB. Dies bleibt auch so bestehen. Die textliche Festsetzung Nr. 27 umfasst hingegen nur - "Schutzmaßnahmen", so dass die Ermächtigungsgrundlage ausschließlich § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist. Diese redaktionelle Korrektur erfordert keine erneute Beteiligung.
 - h) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erneuter Prüfung seitens der Gemeinde wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit entschieden, die Breite der asphaltierten Wegeverbindung von 2,5 m beizubehalten. Gemäß den Vorgaben der RAST 06 ist für Gehwege eine Mindestbreite von 1,80 m erforderlich. Da die Gehwege zusätzlich von Pflegefahrzeugen der Gemeinde befahren werden sollen, wird eine Gesamtbreite von mindestens 2,5 m für erforderlich erachtet, um einen sicheren Begegnungsfall von Pflegefahrzeug und Fußgängern gewährleisten zu können. Es erfolgt keine Anpassung der Festsetzung Nr. 8.
 - i) Die Hinweise werden durch die Ergänzung des Umweltberichtes teilweise berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung seitens des LfU (E-Mail vom 18.02.2016 – Frau Kullmann) wurde mitgeteilt, dass die in der Ergänzung 1.2.i auf die textliche Festsetzung Nr. 24 ("Flächen für Maßnahmen mit dem Kennbuchstaben A") Bezug nehmenden Pflegemaßgaben zwar fachlich empfehlenswert sind, aber keine zwingende artenschutzrechtliche Anforderung darstellen. Aufgrund der festgesetzten Pflanzdichte in den Maßnahmenflächen A werden keine Offenbereiche entwickelt. Diesbezüglich erfolgt keine Anpassung der textlichen Festsetzung.
20. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung der Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit in Kapitel 4 (Artenschutzrechtliche Betrachtung) des Umweltberichtes. Es wird ergänzt, dass für die gehölzbrütenden Vogelarten (je ein Revier Neuntöter, Buchfink, Amsel, Zilpzalp, Gelbspötter, Girlitz, Ringeltaube und Nebelkrähe sowie je 2 Reviere Grünfink, Stieglitz, Nachtigall, Dorn- und Mönchsgrasmücke) sowie für die Revierverluste der jeweils mit einem Brutpaar nachgewiesenen Halboffenlandarten Heidelerche und Baumpieper (sowie der am Rande nachgewiesenen Goldammer) aufgrund der planungsrechtlich gesicherten Ersatzmaßnahmen das Erfordernis zur Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

21. Anmerkung: Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und der Zauneidechse halte ich es für erforderlich, die in meiner Stellungnahme vom 08.10.2015 (damals erfolgte Betrachtung der Vermeidung nur für die Zauneidechse) festgelegten Zeiten für den Zaunbau zu ändern (und zwar wie unter Punkt 1.2.b (Pkt. 19 b - Anmerkung des Verfassers) auf die Zeit nach der Brutzeit und vor Beginn der Winterruhe der Zauneidechse) und die Durchführung der Gehölzpflanzungen in der größeren Teilfläche der "Habitat B" nur "per Hand" zuzulassen (s. Punkt 1.2.f (Pkt. 19 f - Anmerkung des Verfassers)).

Fledermäuse

22. Gemäß AFB bzw. Umweltbericht wurden innerhalb des Eingriffsgebietes zwei Baumhöhlen gefunden, jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung dieser durch Fledermäuse. Dem Gutachter zufolge konnte jedoch nicht abschließend eingeschätzt werden, ob die Baumhöhlen als Fledermausquartier genutzt werden. Sofern die Bäume gefällt werden sollen, ist dies vorher entsprechend fachgutachterlich zu klären. Sollte sich eine Nutzung durch Fledermäuse herausstellen, sind die Bäume zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

23. Das Fangen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten stellen Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Es ist außerdem auch bei fachgerechtem Fang nicht auszuschließen, dass Einzeltiere auf der Fläche verbleiben und baubedingt getötet werden.
24. Es bedarf somit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für
1. Den Fang von Reptilien;
 2. Das Töten von Reptilien, da ein vollständiges Absammeln aller Exemplare unrealistisch ist;
 3. Die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und europäische Vogelarten.
25. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn folgende Ausnahmenvoraussetzungen vorliegen:
- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses;
 - Zumutbare Alternativen sind nicht gegeben;
 - Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen.
26. N 1 äußert sich fachlich nur zur Ausnahmenvoraussetzung Erhaltungszustand der Populationen. Die anderen Ausnahmenvoraussetzungen sind – wie in den Unterlagen bereits vorgesehen - durch die zuständige Behörde (s. Seite 2 dieser Stellungnahme) zu prüfen.

Zauneidechse

Umsetzungsfläche

27. Vorliegend soll die nachgewiesene (s. Abb. 17 des AFB) Zauneidechsenpopulation aus dem Eingriffsbereich gemäß Abb. 22 des AFB abgefangen und in den größeren Teilbereich der Fläche "Habitat B" (im Folgenden: "Umsetzungsfläche") innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Maßnahme ist als sog. "FCS-Maßnahme" i.R. der Ausnahme für die Zauneidechse unter der Voraussetzung geeignet, dass die Flächen "Habitat A" und "Habitat B" im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich zu den bereits in den Unterlagen enthaltenen textlichen Festsetzungen gemäß der unter Punkt 1.2. a. bis i. (Pkt. 19 - Anmerkung des Verfassers) dieser Stellungnahme beschriebenen Maßgaben gesichert und dauerhaft als Reptilienlebensraum erhalten werden.
28. Da die Umsetzungsfläche nachweislich bereits von Zauneidechsen besiedelt ist, ist diese im Vorfeld der Umsetzung mit Habitatstrukturen aufzuwerten. Eine Vor-Ort-Begehung am 24.11.15 ergab, dass die - gemäß textlicher Festsetzung Nr. 25 definierten - Aufwertungsmaßnahmen bereits im Herbst 2015 umgesetzt wurden.

21. Zur Errichtung des vom LUGV (LfU) geforderten Zauns wird analog zu der Bewältigung der Artenschutzkonflikte bei Fledermäusen die Empfehlung einer fachgutachterlichen Begleitung der Schutzmaßnahme in den Umweltbericht aufgenommen. Parallel dazu erfolgt eine Absicherung dieser Vorgehensweise in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer.

Fledermäuse

22. Die Hinweise werden berücksichtigt. Vor einer Fällung der Bäume, die Baumhöhlen aufweisen, erfolgt eine fachgutachterliche Inaugenscheinnahme. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse werden ggf. geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (uNB) eingeleitet.

Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

23. Kenntnisnahme.

24. Kenntnisnahme.

25. Kenntnisnahme.

26. Kenntnisnahme.

Zauneidechse

Umsetzungsfläche

27. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung seitens des LfU (E-Mail vom 18.02.2016 – Frau Kullmann) wurde mitgeteilt, dass die in der Ergänzung 1.2.e und 1.2i auf die textliche Festsetzung Nr. 24 ("Flächen für Maßnahmen mit dem Kennbuchstaben A") Bezug nehmenden Pflegemaßgaben zwar fachlich empfehlenswert sind, aber keine zwingende artenschutzrechtliche Anforderung darstellen. Aufgrund der festgesetzten Pflanzdichten werden keine Offenbereiche entwickelt. Diesbezüglich erfolgt keine Anpassung der textlichen Festsetzung. Es erfolgt eine Übernahme der restlichen Punkte unter 1.2a bis 1.2i in den Umweltbericht.

28. Kenntnisnahme.

Fang und Umsetzung

29. Die im Eingriffsbereich gemäß Abb. 22 des AFB vorkommenden Reptilien sind vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen, vor Stubbenrodung und vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. In die Begründung sind folgende konkrete Regelungen zu Fang und Umsetzung aufzunehmen, die später Bestandteil der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme werden:
 - a. Die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen auf der Umsetzungsfläche sowie die von einem nachgewiesenen Zauneidechsenexperten erteilte Bestätigung der Funktionstüchtigkeit der Maßnahmenflächen inkl. einer Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustandes mit Karte und Fotos ist vor dem Fang und der Umsetzung der Tiere der uNB zur Bestätigung vorzulegen;
 - b. Nachweis der Qualifikation der mit der Umsetzung betrauten Person(en);
 - c. Beschreibung der Fangmethoden und des zeitlichen Ablaufs der Fangaktion, Anzahl der Begehungen, Definition Fangziel, Einreichung Fangprotokolle etc.;
 - d. Fang der Reptilien aus dem Abfanggebiet ab April und sofortige Umsetzung auf die Umsetzungsfläche. Gemäß der in den Unterlagen definierten Aufnahmekapazität sind nicht mehr als 50 (sub-)adulte Individuen umzusiedeln. Bei Erreichen dieses Wertes ist der Fang zu unterbrechen bis weitere von der uNB bestätigte Umsetzungsflächen bereitstehen;
 - e. An einem Strukturelement sind sowohl Männchen als auch Weibchen und Subadulte, insgesamt jedoch nicht mehr als 10 Tiere pro Element auszusetzen.

Zur Ausnahmevoraussetzung Erhaltungszustand der Populationen

30. Fang von Reptilien:
Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht auszugehen, da diese Maßnahme ergriffen wird, um die baubedingte Tötung der Reptilien zu verhindern.
31. Töten von Tieren, da ein vollständiges Absammeln aller Exemplare unrealistisch ist:
Das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann für die Reptilien durch den Abfang nicht vollständig abgewendet werden, da ein "Leersammeln" der Fläche zwar anzustreben, aber nicht möglich ist. Die Durchführung der Fänge ist so häufig und andauernd durchzuführen, bis bei geeigneten Witterungsbedingungen über einen Zeitraum von mindestens 3 Begehungen keine Zauneidechsen oder maximal Einzeltiere gefangen werden (Fangziel).
Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche nur noch Einzeltiere verbleiben, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population nicht anzunehmen ist.
32. Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:
Die Tiere werden auf eine unmittelbar angrenzende Umsetzungsfläche verbracht, auf der bei fachgerechter Durchführung ein Großteil der Population überlebt. Da die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft gesichert sind, ist davon auszugehen, dass der Fortbestand der Population nicht gefährdet ist.

Europäische Vogelarten

33. Die Umsetzung des Bebauungsplanes geht mit dem vollständigen Revierverlust für verschiedene europäische Vogelarten einher. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift immer dann, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden.
34. Für alle vom vollständigen Revierverlust betroffenen und in unterschiedlichem Umfang auf Gehölzstrukturen angewiesenen Arten (hier: 1 Revier Neuntöter) gilt, dass als Lebensraum geeignete Strukturen für die Entwicklung mehrere Jahre benötigen, daher ist ein Erhalt der ökologischen Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch funktionserhaltende Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, s. Punkt 2) für diese Art im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht möglich.

Für diese Arten ist daher vorliegend eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen:

Art	Rote Liste Brandenburg	Revierverlust
Neuntöter	V	1 Revier
V Vorwarnliste (noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten eine Gefährdung in den nächsten zehn Jahren herbeiführen)		

Fang und Umsetzung

29. Die Hinweise werden berücksichtigt. Zum Fang und zur Umsetzung der Zauneidechsen erfolgt die Übernahme der unter Punkt a bis e formulierten Regelungen in Kapitel 4 im Umweltbericht.

Zur Ausnahmevoraussetzung Erhaltungszustand der Populationen

30. Kenntnisnahme.
31. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da trotz aller Sorgfalt beim Abfangen und Umsetzen eine Tötung bzw. Verletzung einzelner Tiere nicht vollständig auszuschließen ist, werden beim Fangen und Umsetzen sowie bei der Zerstörung bzw. Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG verletzt, so dass dafür eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde beantragt wurde. Für die Befangung der Zauneidechsen mittels Fanggefäßen sind im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni 30 Fangtage vorgesehen. Zusätzlich wird die Eingriffsfläche manuell mittels Hand- und Kescherfang an bis zu 15 Fangtagen mit bis zu 2-3 Personen begangen, bis bei optimalen Witterungsbedingungen über einen Zeitraum von mindestens 3 Begehungen möglichst keine bzw. nur noch vereinzelte Individuen gesichtet oder gefangen werden.
32. Kenntnisnahme.

Europäische Vogelarten

33. Kenntnisnahme.
34. Die Hinweise werden berücksichtigt. Durch die Umsetzung der Planungsziele kommt es im weiteren Bauablauf zu einer unvermeidbaren Beseitigung eines Reviers des Neuntöters. Daher wird für diese Art eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG beantragt. (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten)

35. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn die unter Pkt. 3.1 benannten Ausnahmevoraussetzungen vorliegen.

Zur Ausnahmevoraussetzung Erhaltungszustand der Populationen:

36. Der Neuntöter ist in der Roten Liste Brandenburg der Kategorie V (Vorwarnliste) zugeordnet. Eine Verschlechterung des landesweiten Bestandes infolge der vorliegenden Planung ist nicht zu erwarten. Um einer Verschlechterung des lokalen Bestandes entgegenzuwirken, bedarf es einer bestandsstützenden Maßnahme (FCS-Maßnahme), die entsprechend als Bedingung in die Ausnahmegenehmigung aufzunehmen ist. Die im Rahmen der Aufforstung von Acker mit Mischwald inkl. Waldrandgestaltung in der Gemarkung Friesack (ca. 0,4 ha) vorliegend vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme (s. S. 44f des Umweltberichts) für die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora (Biotope) ist hierfür unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich geeignet, sie ist mit 0,4 ha jedoch zu klein.
37. Die innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Strauchpflanzungen sind zum Teil (z.B. textliche Festsetzung Nr. 25 und die zu ergänzende Pflanzung von stacheligen Sträuchern gemäß Punkt 1.2.c - Pkt. 19c - Anmerkung des Verfassers) als FCS-Maßnahmen für den Neuntöter geeignet, es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche insgesamt zu klein wird für 2 Reviere und die Art das Bebauungsplangebiet wegen der unmittelbaren und erhöhten Anwesenheit von Menschen meiden wird. Dies wird sich im Ergebnis der Erfolgskontrolle (s. Punkt 3 - Pkt. 39 und 40 - Anmerkung des Verfassers) zeigen. Ich empfehle die zusätzliche Erweiterung der Erfolgskontrolle gemäß Punkt 3 (Pkt. 39 und 40 - Anmerkung des Verfassers) für die europäischen Brutvogelarten auf die im zertifizierten Flächenpool "Nauener Platte" durchgeführte Kompensationsmaßnahme Extensivierung von Acker inkl. Anlage von Hecken und Saumstrukturen (3,75 ha).
38. Die internen FCS-Maßnahmen für den Neuntöter sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn umzusetzen.

Erfolgskontrolle

39. Der Zaunweiden- und Brutvogelbestand ist in den Flächen "Habitate A" und "Habitate B" in einer dreibis fünfjährigen Erfolgskontrolle (beginnend im Jahr nach Umsetzung; ggf. mit einjähriger Pause zwischen 2. und 3. Monitoringjahr) zu dokumentieren (s. S. 32 Umweltbericht). Dabei ist auch die Wirksamkeit des stabilen Zauns um die Umsiedlungsfläche (s. Punkte 1.2.b. bis d. dieser Stellungnahme - Pkt. 19 - Anmerkung des Verfassers) zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind in Text und Karte darzulegen;
40. Für den Fall, dass im Ergebnis der Erfolgskontrolle kein ausreichender Maßnahmeerfolg für die Zaunweiden- und die betroffenen europäischen Brutvogelarten festgestellt werden kann, sind die Fehlentwicklungen aufzuzeigen und deren Ursachen zu benennen. Bedarf es im Ergebnis der Ursachenanalyse ergänzender oder geänderter Maßnahmen, sind diese spätestens bis zur darauffolgenden Aktivitätsperiode umzusetzen. Auch für die ergänzenden Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle für die beiden Jahre nach Herstellung durchzuführen.

Sonstiges

41. In den eingereichten Unterlagen fehlen Maßnahmeblätter mit Flurstücksangaben. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

Fazit

42. Unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan entsprechend der Pkt. 1 bis 4 (Pkt. 1 bis 41 - Anmerkung des Verfassers) überarbeitet wird, sind die durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz N 1 vorliegend zu betrachtenden Belange (Besonderer Artenschutz) ausreichend berücksichtigt.

35. Kenntnisnahme.

Zur Ausnahmevoraussetzung Erhaltungszustand der Populationen:

36. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Umweltberichtes beschriebene Aufforstungsmaßnahme dient der Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora. Als artspezifische FCS-Maßnahme für den Neuntöter ist die planungsrechtliche Sicherung von Gehölzpflanzungen mit einem Dornenstrauchanteil innerhalb der Maßnahmenflächen mit dem Kennbuchstaben A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.
37. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Fachgutachter wird eingeschätzt, dass die Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches als Ersatzflächen für den Neuntöter geeignet und flächenmäßig ausreichend sind. Im Rahmen der Erfolgskontrolle werden diese Annahmen geprüft. Gegebenenfalls werden bei ausbleibendem Maßnahmenerfolg geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen durch den Fachgutachter definiert.
38. Die Hinweise werden berücksichtigt. In den vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde erfolgen entsprechende Festlegungen.

Erfolgskontrolle

39. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird entsprechend § 4c BauGB und der Ziffer 3 Buchstabe b der Anlage 1 des BauGB im Umweltbericht ein entsprechendes Monitoring durchführen und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer absichern.
40. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird entsprechend § 4c BauGB und der Ziffer 3 Buchstabe b der Anlage 1 des BauGB im Umweltbericht ein entsprechendes Monitoring durchführen und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer absichern.

Sonstiges

41. In den Ausführungen zum Umweltbericht erfolgen Ergänzungen zu Maßnahmenblättern für die Ausgleichsmaßnahmen mit Flurstücksangaben. Dies betrifft die externen Kompensationsmaßnahmen im zertifizierten Flächenpool „Nauener Platte“ sowie die externe Aufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Friesack.

Fazit

42. Kenntnisnahme.

Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 19.01.2016)

Anregungen

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg teilt mit, dass mit Schreiben vom 18.12.2015 die untere Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um eine forstfachliche Stellungnahme zum o.g. Vorhaben gebeten wurde.

1. Gemäß § 2 (1) LWaldG gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Nach § 2 (2) unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.
2. Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen und Überprüfung vor Ort ist festzustellen, dass im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Waldbetroffenheit auf dem Flurstück 37 der Flur 17, Gemarkung Elstal in einem Umfang von ca. 0,1220 ha gegeben ist.
3. Die forstrechtliche Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wird für diese Flächen im späteren Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt.
4. Der vorgesehenen Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der geplanten Waldinanspruchnahme durch einen städtebaulichen Vertrag und dem dazu getroffenen Hinweis im hier vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf wird seitens der Unteren Forstbehörde zugestimmt.

Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 19.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West (Schreiben vom 04.02.2016) Anregungen

1. Mit Posteingang vom 28.12.2015 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Die Planunterlagen hat der Landesbetrieb Straßenwesen dem Aktenzeichen 45/2010 zugeordnet und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.
2. Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich des planfreien Knotens Bundesstraße (B) 5 / Hauptstraße (Anschlussstelle Elstal Ost). Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete 1-6) entwickelt werden. Entlang der B 5 und des nördlichen Verbindungsarms des planfreien Knotens wurde eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist über eine neue Planstraße an die öffentliche Gemeindestraße Hauptstraße vorgesehen. Der neue Knoten Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße soll als Kreisverkehr gestaltet werden.
3. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist für die B 5 im betreffenden Abschnitt in Auftragsverwaltung zuständig und nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan Stand: 09/2015 wie folgt Stellung:
4. Der betreffende Abschnitt der Bundesstraße befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und ist freie Strecke. Hier gelten entlang der Bundesstraße die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind.
5. Die 20 m Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) und die 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) sind dahingehend im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und in der Planzeichnung darzustellen.
6. Durch textliche Festsetzungen ist zu regeln, dass die Errichtung von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Zufahrten von / zur Bundesstraße und zum Verbindungsarm in der 20 m Anbauverbotszone nicht zulässig sind.
7. Weiterhin ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass die Errichtung, die erhebliche Änderung oder andere Nutzung von baulichen Anlagen in der 40 m Anbaubeschränkungszone der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Die Zuständigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde nach dem FStrG wurde auf die untere Straßenbaubehörde übertragen, so dass bezüglich der Zustimmung der LS zu beteiligen ist.
8. Sollten in der entlang der Bundesstraße und des Verbindungsarms festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hochbauten, bauliche Anlagen und Zufahrtswege ohnehin nicht zulässig sein, kann auf die gesonderten textlichen Festsetzungen verzichtet werden. Dies ist im Bebauungsplan aber eindeutig klarzustellen.
9. Der Abstand des neuen Knotens Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße zum nördlichen Verbindungsarm der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost beträgt laut Google Maps ca. 170 m bis 180 m.
10. In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung des Büros PST Stand: November 2015 wurde die Leistungsfähigkeit des neuen Knotens sowohl unter Berücksichtigung des vorhandenen als auch des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Heidesiedlung, Siedlung Olympisches Dorf, Bahntechnologie-Campus) untersucht. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ergibt sich durch den Ausbau des Knotens zum Kreisverkehr keine Beeinflussung der B 5 aus Rückstauverhalten an der Zufahrt Hauptstraße. Zur geplanten Anbindung der neuen Planstraße an die Hauptstraße in Höhe der Straße Zum Olympischen Dorf bestehen daher in verkehrlicher Hinsicht keine grundlegenden Bedenken.
11. Bereits im Verkehrsgutachten wird von einer Verteilung der Verkehrsströme aus den geplanten Baugebieten hauptsächlich in Richtung Süden, d.h. über den neuen Knoten Hauptstraße / Straße Zum Olympischen Dorf / neue Planstraße und über die B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ausgegangen (Hauptverkehrsstrom in und aus Richtung Berlin). Die Anschlussstelle Elstal Ost ist bereits heute durch das vorhandene Verkehrsaufkommen aus dem Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf stark belastet. Aufgrund der weiteren geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet von Elstal, ist auch die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Elstal Ost zu untersuchen. Das Ergebnis der ergänzenden Verkehrsuntersuchung ist dem LS, Dezernat Planung West mitzuteilen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West (Schreiben vom 04.02.2016) Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme und Beachtung.
5. Entsprechende klarstellende Linien werden in das Planbild aufgenommen.
6. Ein Regelungserfordernis ergibt sich in diesem Bebauungsplan nicht, da hier keine Zufahrten zu Grundstücken oder baulichen Anlagen oder Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen sind, die die B 5 beeinflussen könnten.
7. Gesetzliche Regelungen bedürfen der Wiederholung im Bebauungsplan nicht. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.
8. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, bauliche Anlagen und Zufahrten sind nicht vorgesehen.
9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
11. Die Anregung des LS-West kann von Seiten der Gemeinde Wustermark nicht nachvollzogen werden. Die Belastung der Anschlussstelle Elstal ist nur an wenigen Tagen durch Benutzer des "Erdbeerhofes" in stärkerem Maße frequentiert. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Erdbeerhof eine Baugenehmigung erhalten hat, in der der Landkreis Havelland auch die Belange des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West eingestellt haben wird, und dass zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 vom LS-West keine durchschlagenden negativen Anregungen zu dem nördlich der B 5 gelegenen Baugebieten vorgetragen wurden. Der Bebauungsplan E28 "Heidesiedlung" mit seinen Baugebieten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch in der Verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2010 können keine unzulässigen Belastungen der Anschlussstelle Elstal durch die Entwicklungsflächen und der Kiefernriedlung, Radelandberg und der Heidesiedlung abgeleitet werden. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark ist eine umfangreiche ergänzende verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Elstal, wie sie der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung West fordert nicht erforder-

12. Mit der Ausweisung des Plangebietes in der Nähe der stark befahrenen B 5 ist dieses ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Bundesstraße ausgeht, zu schützen. Aus Sicht des LS sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht ausreichend, da in der schalltechnischen Untersuchung des Büros KSZ Stand: 01.07.2010 von einem zu geringen Verkehrsaufkommen im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ausgegangen wurde (siehe textliche Festsetzungen lfd.-Nr. 10 und 11 und Anlage Verkehrsstudie Elstal, Netzbelastung Planfall P 2 mit einem Verkehrsaufkommen im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost von 8809 Kfz/24h bzw. 10500 Kfz/24h). Das Gleiche gilt für die neue verkehrstechnische Untersuchung "Verkehrsermittlung für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. E 29 "Kiefernriedlung Nordwest" des Büros Spiekermann GmbH Consulting Engineers vom Juli 2014, in der für den betreffenden Bereich der B 5 ein Verkehrsaufkommen (DTV) von 23.570 Kfz/24h prognostiziert wurde (s. Schreiben des Büros KSZ vom 15.04.2015).
Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg wird für die Abschnitte der Bundesstraße im Bereich der B 5 Anschlussstelle Elstal Ost ein Verkehrsaufkommen (DTV) von 34.000 Kfz/24h (westlich der Anschlussstelle) und 37.000 Kfz/24h (östlich der Anschlussstelle) prognostiziert.
Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 zu prüfen. Die im Ergebnis der neuen lärmtechnischen Berechnung ggf. geänderten Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und in Eigenverantwortung durch den jeweiligen Bauherrn bzw. der Gemeinde durchzuführen und zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße ist für den notwendigen Lärmschutz nicht zuständig.
13. Der LS ist am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.
14. Für Rückfragen zu den vorgenannten Ausführungen steht Frau Pursian unter der Tel-Nr. 0331-2334347 zur Verfügung.

lich. Dennoch hat das Büro PST aus vorhandenen Unterlagen eine Bewertung der verkehrlichen Situation erarbeitet, die zu dem Schluss kommt, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Anschlussstelle Elstal und der B 5 mit der Entwicklung der Heidesiedlung nicht verbunden sind. Die Expertise ist Anlage zu dieser Vorlage.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der laufenden und zukünftigen Entwicklungsprozesse in der Ortslage Elstal besser beurteilen zu können, ist seitens der Gemeinde noch für das laufende Kalenderjahr die Erarbeitung einer detaillierten und integralen Verkehrsuntersuchung durch ein noch zu beauftragendes Fachbüro geplant. Im Rahmen der Leistungsbilderarbeitung erfolgt eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.

12. Kenntnisnahme. Der Schallgutachter hat zur Bewältigung des Immissionskonfliktes sachgerechte Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die zuständige Fachbehörde, das LUGV, hat die Festsetzung trotz der divergierenden Werten der Landesprognose und des Fachgutachtens Verkehr positiv bewertet. Aus Sicht der Gemeinde Wustermark besteht hierzu kein Konflikt.
13. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenwesen erhält nach dem Satzungsbeschluss das Abwägungsergebnis.
14. Kenntnisnahme.

Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - SB Bauleitplanung / Planungsrecht
(email vom 29.01.2016)

Anregungen

Der Landkreis Havelland bittet aufgrund des Urlaubs in den Winterferien um eine geringfügige Fristverlängerung vom 05.02.2016 auf den 08.02.2016.

Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - Dezernat VI - Bauordnungsamt
(Schreiben vom 08.02.2016)

Anregungen

Folgende Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger
- Gesundheitsamt
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

Die Planunterlagen sind noch überarbeitungs- und ergänzungsbedürftig. Hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

1. Textliche Festsetzung Nr. 1: Die Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig, da § 1 Abs. 7 BauNVO lediglich die vertikale Gliederung nach Geschossen oder Ebenen innerhalb der Baugebiete, nicht jedoch eine zusätzliche horizontale Gliederung innerhalb des gleichen Geschosses zulässt. Der Bezug auf "sonstige Teile baulicher Anlagen" in Satz 1 der Regelung ist örtlich zu verstehen und umfasst nicht die Möglichkeit mittels prozentualer Anteile in einzelnen Geschossen eine Quotierung bzw. Kontingentierung von Nutzungen festzusetzen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO-Kommentar, § 1 Rdnr. 90).
2. Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4: Die Straßenhöhe stellt noch keine eindeutige Bezugshöhe dar, da nicht klar ist, in welchem Bereich der Straßenoberfläche dieser zu messen ist. Möglich wäre z.B. der Bezug auf die "geradlinig interpolierte maximale Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes". Da diese Festsetzung nur sehr aufwändig auf Gebäude in zweiter Reihe (z.B. im südlichen Baugebiet BG 3) bezogen werden kann, sollte hier ggf. eine klarstellende Regelung ergänzt werden. Eventuell wäre der Bezug auf den jeweils nächsten festgesetzten Höhenbezugspunkt in der Praxis einfacher zu handhaben.
Des Weiteren ist eine weitere Präzisierung der Regelung für diejenigen Grundstücke erforderlich, die an mehreren Straßenverkehrsflächen angrenzen.

Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - SB Bauleitplanung / Planungsrecht
(email vom 29.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Fristverlängerung wurde gewährt.

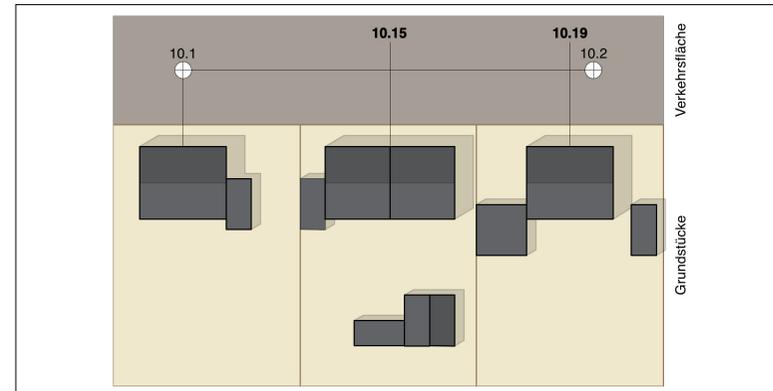
Landkreis Havelland - Bauordnungsamt - Dezernat VI - Bauordnungsamt
(Schreiben vom 08.02.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise der Fachämter werden berücksichtigt.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

1. Der Anregung des Landkreises Havelland wird nachgegeben. Für das Baugebiet 5 wird ein Mischgebiet festgesetzt und oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen, Büros, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sowie § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO) als zulässig festgesetzt.
2. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung ist hinreichend bestimmt (siehe nachfolgende Schemazeichnung).



3. Textliche Festsetzung Nr. 12: Statt "letztes Vollgeschoss" sollte evtl. der Begriff "oberstes Vollgeschoss" gewählt werden.
4. Textliche Festsetzung Nr. 14: Der Begriff "großflächig" ist nicht eindeutig und bedarf daher einer Präzisierung.
5. Textliche Festsetzung Nr. 27: Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen ("Mahd") und deren Durchführungstermine können mangels bodenrechtlichen Bezug nicht festgesetzt sondern nur vertraglich geregelt werden.
6. Die Festsetzung in der Nebenzeichnung A (braune Flächen) stimmt nicht mit derjenigen des Bebauungsplan-Entwurfes überein. Der Widerspruch ist auszuräumen und alle zusätzlich verwendete Planzeichen (rote Linie) sind zu erläutern.
7. In der Begründung sind alle Festsetzungen zu erläutern; eine reine textliche Wiederholung reicht nicht aus (u.a. gestalterische Festsetzungen).

- Die Festsetzung Nr. 4 wird jedoch klarstellend und damit redaktionell durch die Worte "zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten" ergänzt.
- Die redaktionell angepasste Festsetzung lautet in der Satzungsfassung: "Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO)."
- Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.
3. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur. Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.
 4. Kenntnisnahme. Die Festsetzung wird dem Wesensgehalt entsprechend dem Klammerzusatz mit dem Attribut ("unstrukturierten") ergänzt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst. Damit geht keine inhaltliche Veränderung der Festsetzung einher, eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.
 5. Die betreffenden letzten Sätze der Festsetzung Nr. 27 "Die gehölzfreien Flächen sind im Wechsel von drei Jahren, je ein Drittel der Fläche pro Jahr, nicht vor Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen." werden gestrichen. In der Festsetzung Nr. 25 werden diese Sätze analog hierzu gestrichen.
Die Regelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer fixiert.
Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, da mit der vertraglichen Regelung das gleiche Ergebnis erzielt wird, wie mit der textlichen Festsetzung. Die Gemeinde Wustermark wird die zuständige Behörde (Untere Naturschutzbehörde, LUGV) über die geänderte Absicherung des Artenschutzes in Kenntnis setzen.
 6. Die Nebenzeichnung A trägt keinen Festsetzungscharakter. Sie erläutert die räumliche Lage der Festsetzungsinhalte der textlichen Festsetzung Nr. 25. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Die rote Linie zeigt deutlich die Lage des in der textlichen Festsetzung Nr. 25 vorgesehenen Zauns. Weitere Erläuterungen sind nicht erforderlich.
 7. Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden hinreichend begründet. Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 18 sind allesamt getroffen worden, "um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" (bei den baulichen Anlagen) zu verhindern."

Untere Naturschutzbehörde

8. Gemäß der Naturzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) nimmt die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes in Bebauungsplänen / vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne, wahr.
9. Das LfU (Landesamt für Umwelt - neue Bezeichnung) äußert sich gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung (ArtSchZustO) vom 14.07.2010 zu den Belangen des besonderen Artenschutzes.
10. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ergeben sich die folgenden Hinweise zum Bebauungsplanentwurf.
- 10.1 Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Kompensationsumfangs in einigen Punkten von den Orientierungswerten der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) abweicht. Insbesondere wird dies mit den umfangreichen Vorbelastungen des Standortes begründet. So erfolgte z.B. in der Bilanzierung ein reduzierter Umfang von Gehölzpflanzungen für Bodenversiegelungen.
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird dieser Einschätzung vom Grundsatz her gefolgt.
- 10.2 Die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne sonstige Festsetzungen als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Ruderafflächen ist jedoch nicht nachvollziehbar. Der Biotopwert von intensiv genutzten Hausgärten ist im Vergleich von Ruderafflächen aus naturschutzfachlicher Sicht geringer zu bewerten.
- 10.3 Im Rahmen der vorliegenden Eingriffsbilanzierung wurde kein Nachweis erbracht, dass es sich um eine Aufwertung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Kompensationsdefizit.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sollte daher in dem genannten Punkt überprüft werden. Es wird empfohlen, die vertraglichen Regelungen mit der Flächenagentur Brandenburg zu erweitern, um das Defizit weitgehend zu kompensieren.
- 10.4 Beim Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um unterschiedliche Fachbeiträge basierend auf unterschiedliche Rechtsnormen und unterschiedliche Rechtsfolgen. Es wird bei künftigen Planungen empfohlen, eine Trennung vorzunehmen.
- 10.5 Die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist vor dem Satzungsbeschluss umzusetzen, um einem Abwägungsmangel vorzubeugen.
11. Kann den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Untere Wasserbehörde

12. Zum Planentwurf bestehen keine Anregungen oder Hinweise.

Untere Naturschutzbehörde

8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
- 10.1 Kenntnisnahme.
- 10.2 Ziel der Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan ist es auch weiterhin die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ersatzmaßnahme für Ruderafflächen heranzuziehen. Im Bestand handelt es sich um strukturarmer Flächen, die durch die vorhandenen Nutzungen (Spaziergänger, Hunde, etc.) erheblichen Störungen ausgesetzt sind. Zukünftig werden die Gartenflächen einen strukturreicheren Lebensraum für die Fauna darstellen. Da insgesamt jedoch von einer geringeren Wertigkeit auszugehen ist, wird das Anrechnungsverhältnis von 1 : 1 auf 1 : 1,5 (Eingriff : Ausgleich) erhöht.
- 10.3 In der Eingriffsbilanzierung erfolgt eine nachrichtliche Ergänzung, in der der Nachweis erbracht wird, dass es sich um eine Aufwertung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt. Die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend als Gestaltungsmaßnahme zu bezeichnen. Gemäß HVE können jedoch Gestaltungsmaßnahmen im Ausnahmefall auch als Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden, wenn sie eine Aufwertung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna erzielen und keine Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden. Für den vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einem Wohngebiet mit Einzelhäusern und Gärten eine Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere darstellt. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt. Langfristig werden die Gärten sowohl für Pflanzen als auch für Tiere vielfältige Lebensraumstrukturen bieten.
Das durch die Anpassung des Anrechnungsverhältnisses entstehende Kompensationsdefizit wird im Rahmen der vertraglichen Regelungen zur Gesamtkompensation mit der Flächenagentur Brandenburg aufgenommen.
- 10.4 Kenntnisnahme.
- 10.5 Bis zum Satzungsbeschluss werden für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes die vertraglichen Regelungen abgeschlossen sein. Diesbezüglich erfolgen nachrichtliche Ergänzungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.
11. Für das Planungsgebiet werden im Teillandschaftsplan der Gemeinde die Flächendarstellungen „Planung von öffentlichen Grünflächen“ und „Parkbaumsiedlung“ vorgenommen. In Verbindung mit dem Planungsziel „Parkbaumsiedlung“ standen Forderungen zum Schutz und zur Entwicklung des Altbaubestandes, Ausrichtung der Neupflanzung auf langlebige Laubgehölze sowie Optimierung der Standortbedingungen. Das war zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung 1997 das Planungsziel. Die allgemeinen Forderungen aus dem Landschaftsplan fanden im aktuellen Bebauungsplan Berücksichtigung.

Untere Wasserbehörde

12. Kenntnisnahme.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

13. Die Belange der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in Bezug auf die Auseinandersetzung mit der Altlastenproblematik wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
14. Folgende Hinweise sind ergänzend aufzunehmen:
 - 14.1 Die gutachterliche Stellungnahme der Fugro Consult GmbH vom 07.09.2015 zur Altlastensituation im Bereich der ehem. Heidesiedlung Elstal sollte als Bestandteil dem Bauantrag beigelegt werden.
 - 14.2 Generell kann auf ehemals militärisch genutzten Flächen nicht ausgeschlossen werden, dass neben den bekannten Altlasten noch weitere bisher unbekannte Verunreinigungen des Bodens bzw. Altablagerungen angetroffen werden.
 - 14.3 Da der Bebauungsplan als Informationsquelle und Grundlage für weiterführende Planungen dient, sollte die Handlungsempfehlung des Gutachters zum Altlastenverdacht auch in die Planzeichnung aufgenommen werden, mit dem Hinweis, die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei zukünftigen Bauvorhaben zu beteiligen.

Untere Denkmalschutzbehörde

15. Östlich des Baugebietes 3, in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, befinden sich die denkmalgeschützten Garagen der ehemaligen Flakkaserne. Diese Gebäude sind bzw. werden zurzeit saniert und nach denkmalpflegerischen Maßgaben zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Wahrung der gestalterischen Charakteristika und der Einheitlichkeit der "seriell" konzipierten und angeordneten Denkmale ist dabei eine zentrale denkmalpflegerische Maßgabe.
16. Es sind durch die vorgesehene Neubebauung im Baugebiet 3 Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt. Es wird daher angeregt, wenigstens für die Bebauungsreihe, die sich an die Garagen anschließt, eine städtebauliche und gestalterische Einheitlichkeit durch geeignete planerische und gestalterische Festsetzungen zu gewährleisten. Es sollten dazu zum Beispiel Festlegungen und Anordnung und Stellung der Gebäude wie auch genaue Bestimmungen zu zulässigen Farbgebungen von Fassaden und Dächern (gewählt werden sollten zurückhaltende Farben) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
17. Maßgaben zum denkmalrechtlichen Umgebungsschutz auf der Ebene von Einzelfallentscheidungen bleiben vorbehalten.
18. Bezüglich bodendenkmalpflegerischer Belange ergeben sich keine weiteren Hinweise über die Ausführungen der Begründung hinaus.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

13. Kenntnisnahme.
14. Kenntnisnahme.
 - 14.1 Die Gemeinde Wustermark wird bemüht sein, den Bauwilligen die Problematik nahe zu bringen.
 - 14.2 Kenntnisnahme. Die Begründung wird durch eine entsprechende Textpassage ergänzt.
 - 14.3 Ein entsprechender Hinweis auf dem Planbild ist nicht erforderlich, da das Ergebnis der Altlastenuntersuchung unkritisch ist.
"Die Fugro Consult GmbH bestätigt, dass die aus den Untersuchungen der Vergangenheit bekannten Altlasten / Altablagerungen mit besonderer Relevanz für die Umwelt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilbereich B in Wustermark, OT Elstal beseitigt wurden und verbliebene Restbelastungen, unkritisch im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung der Forderungen des BbgAbfBodG, der AbfBodZV sowie der SAbfEV, beseitigt werden können.
Von den im Bereich der vorgesehenen SPE-Flächen liegenden Altlasten gehen keine Gefährdungen für Schutzgüter aus, so dass eine Sanierung hier auch zukünftig nicht erforderlich ist."
Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde ergibt sich aus den Festlegungen der Brandenburgischen Bauordnung im Bauantragsverfahren.

Untere Denkmalschutzbehörde

15. Kenntnisnahme. Für die Baugebiete 5 und 6 (direkt an die Baugebiete an der Hauptstraße angrenzend) hatte die Gemeinde Wustermark erwogen, weitere städtebauliche Festsetzungen (Firstrichtung) zu treffen. Davon ist die Gemeinde Wustermark aber abgegangen, da eine festgesetzte Firstrichtung, z.B. Pult- oder Tonnendach) ausgeschlossen hätte.
16. Festsetzungen für das in der Tiefe liegende Baugebiet 3 sind aus Sicht der Gemeinde Wustermark nicht erforderlich, da die zu errichtenden Wohngebäude nur vermittelt an den denkmalgeschützten Bereich heranrücken (Trennung durch Gärten). Präzise Anforderungen werden zudem von der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht gestellt.
17. Kenntnisnahme.
18. Kenntnisnahme.

Gesundheitsamt

19. Zum Vorhaben gibt es bereits eine positive Stellungnahme des Gesundheitsamtes auf dem Jahre 2010 und eine weitere aus dem Jahr 2011 zur Teilfläche A des Plangebietes. Diese behalten grundsätzlich weiter Gültigkeit.
20. Den Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber dem bisherigen Planentwurf wird seitens des Gesundheitsamtes zugestimmt.
21. Positiv aus lärmhygienischer Sicht wirkt sich insbesondere der Wegfall der vormals geplanten Gewerbegebiets-Teilfläche im Süden der Heidesiedlung aus. Der Aussage des immissionsschutzfachlichen Gutachters, dass eine Neuberechnung der schalltechnischen Untersuchung wegen der nur geringfügigen Veränderungen der Außenlärmpegel nicht erforderlich ist, wird gefolgt.
22. Im Plangebiet wurden auf Grund der langjährigen militärischen Nutzung Boden- und Grundwasserkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt und großflächig saniert. Da weitere lokale Altlastenvorkommen durch Wasserschadstoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden können bzw. im Südwesten des Gebietes (SPE-Fläche) nachweislich vorhanden sind, sollten zum gesundheitlichen Schutz der Bevölkerung Grundwasserentnahmen im B-Plangebiet nicht zulässig sein (z.B. private Hausbrunnen).
23. Sonstiger Hinweis: Im neuen Umweltbericht ist bei den Angaben zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg eine fehlerhafte Quellenangabe enthalten (Umweltbericht Seite 13, Fußnote 18). Die zitierte Verordnung bezieht sich fälschlicherweise auf das Wasserwerk Premnitz. Die gegenwärtig in dieser Form noch rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen des WW Radelandberg gehen auf einen Beschluss des Kreistages Nauen Nr. 57 vom 22.07.1976 zurück.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte das Gesundheitsamt folgendes mit:

- 8.1 *Dem Planvorhaben wird aus umwelthygienischer Sicht grundsätzlich zugestimmt.*
- 8.2 *Da das Plangebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet ist, kommt der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes besondere Aufmerksamkeit zu. Relevante Lärmquellen sind insbesondere der Verkehrslärm der B 5 (südlich), der Hauptstraße (östlich) und der Rosa-Luxemburg-Allee (nördlich). In einer Schalltechnischen Prognose der KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin werden die zu erwartenden Lärmbelastungen berechnet und im Vergleich zur DIN 18005 bewertet sowie Vorschläge zu deren Minimierung erarbeitet.*
- 8.3 *Nicht berücksichtigt wurden dabei Geräuschimmissionen aus dem im südlichen Plangebiet liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1/2), die sich auf das nördlich der Planstraße D direkt angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA1/2) auswirken können.*
- 8.4 *Die sehr differenzierten Planungen zur Minderung der Lärmimmissionen, die Festlegung von Baugrenzen sowie die Festsetzung von Schalldämm-Maßen werden vom Gesundheitsamt ausdrücklich begrüßt.*
- 8.5 *Die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 benannte Forderung zur Einhaltung von erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen für Außenbauteile von Wohnräumen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm für die den Verkehrsstraßen zugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich III von 35 dB sind zwingend einzuhalten.*
- 8.6 *Weiterhin wird vorgeschlagen zu prüfen, ob über die Festsetzung Nr. 12 hinaus zur straßenabgewandten Orientierung von Aufenthaltsräumen zusätzlich die Ausrichtung sensibler Raumnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt werden sollte.*
- 8.7 *Bei der Um- oder Neuverlegung von Trinkwasserleitungen im Plangebiet ist Folgendes zu beachten: Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 "Zentrale Trinkwasserversorgung").*
- 8.8 *Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor den Inbetriebnahmen ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlagen durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 "Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen", Pkt. 7).*
- 8.9 *Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 "Rohrnetzinspektion und Wasserverluste - Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen", Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABl. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318).*

Gesundheitsamt

19. Kenntnisnahme. Die vom Gesundheitsamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Jahr 2010 übersandte Stellungnahme zum **Vorentwurf** des Bebauungsplanes wird nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.
20. Kenntnisnahme.
21. Kenntnisnahme.
22. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes durch die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde).
23. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

- 8.1 *Kenntnisnahme.*
- 8.2 *Kenntnisnahme.*
- 8.3 *Eine Mitbetrachtung der GEE ist aus Sicht des Schallgutachters nicht erforderlich, da wegen der Größe des Gebietes und dem im Bebauungsplan festgesetzten Störgrad (nicht wesentlich störend) ein Konflikt zum WA ausgeschlossen werden kann.*
- 8.4 *Kenntnisnahme.*
- 8.5 *Kenntnisnahme.*
- 8.6 *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Gliederung von Wohngrundrissen ist sachgerecht und nach Auffassung des Schallgutachters und der Gemeinde Wustermark hinreichend. Eine Festsetzung von Raumfunktionen in Wohnungen (z.B. Kinderzimmer) ist nicht zulässig, da eine solche Festsetzung weder bodenrechtlichen Bezug hat noch im Vollzug des Bebauungsplanes prüfbar ist.*
- 8.7 *Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.*
- 8.8 *Kenntnisnahme.*
- 8.9 *Kenntnisnahme.*

8.10 Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

8.11 Wegen der Lage des Plangebietes in der formal noch bestehenden Trinkwasserschutzzone III des ehemaligen Wasserwerkes Radelandberg sind ggf. und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die entsprechenden Verbote und Beschränkungen zu beachten.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

24. Unter der Voraussetzung, dass die Kurvenradien ausreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge sind und die Wendehammer der Stichstraßen Planstraße D und Planstraße E der RAS 06 Bild 59 entsprechen, bestehen seitens des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Bedenken.
25. Die Planstraßen A und C bilden zur Planstraße B Ringstraßen, so dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung durchgeführt werden kann.

Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

26. Gegen den Planentwurf bestehen aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan berücksichtigt werden:
 - 26.1 Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr) erforderlich sind. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAS 6) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§ 3 und § 5 BbgBO).
 - 26.2 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3 m und eine lichte Durchfahrthöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- und Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
 - 26.3 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
 - 26.4 Unter Zugrundlegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 kbm/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 m und 100 m betragen.
 - 26.5 Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundsatz bei der Wohnbebauung erforderliche Löschwassermenge (hier: 48 kbm/h) zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.
 - 26.6 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW - Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweise DN 80 einzubauen.
 - 26.7 Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwasserausgang nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
 - 26.8 Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.

8.10 Kenntnisnahme.

8.11 Kenntnisnahme. Die Untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingebunden.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

24. Kenntnisnahme.
25. Kenntnisnahme.

Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

26. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
 - 26.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 26.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 26.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 26.4 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 26.5 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 26.6 Kenntnisnahme.
 - 26.7 Kenntnisnahme.
 - 26.8 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

- 26.9 Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- 26.10 Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

- 26.11 Konkrete Forderungen / Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brand-
schutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
- 26.12 Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasser-
versorgung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantrags-
verfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

26.9 Kenntnisnahme.

26.10 Kenntnisnahme.

Weitere Hinweise:

26.11 Kenntnisnahme.

26.12 Kenntnisnahme.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 27.01.2016)

Anregungen

1. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung teilt mit, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zum Bauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal mit Schreiben vom 24.11.2010 ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben hat. Zugleich wurde festgestellt, dass der Bauungsplan E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Planungsabsicht

2. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit erhöhter Gewerbenutzung.

Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

3. Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:
 - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
 - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
 - dem Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" (RegPI H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

Bewertung

4. Der vorliegende Entwurf des Bauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
5. Die im Schreiben der GL vom 24.11.2009 genannten rechtlichen Grundlagen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind ungeachtet der Veränderung des Geltungsbereiches und einiger Planinhalte weiterhin uneingeschränkt gültig.
6. Nach Inkrafttreten des Regionalplans "Havelland-Fläming 2020" (RegPI H-F 2020) sind zusätzlich zu den bisherigen Darstellungen der GL folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Grundsatz 2.1.1 RegPI H-F 2020: Für die Siedlungsentwicklung sollen die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden
 - Grundsatz 2.2.2 RegPI H-F 2020: In Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden
7. Das Plangebiet befindet sich im Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 RegPI H-F 2020 und ist als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gemäß Grundsatz 2.2.2 RegPI H-F 2020 ausgewiesen. Im weiteren Verfahren ist die Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen der Raumordnung zu führen und in der Begründung zum Bauungsplan zu dokumentieren.

Hinweise

8. Die GL weist darauf hin, dass die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.
9. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 27.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.

Planungsabsicht

2. Kenntnisnahme.

Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

3. Kenntnisnahme.

Bewertung

4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme. Die von der GL im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übersandte Stellungnahme vom 24.11.2009 wird nachfolgend noch einmal kursiv abgedruckt.
6. Kenntnisnahme. Die Grundsätze werden berücksichtigt.
7. Kenntnisnahme und Aufnahme in die Begründung.

Hinweise

8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.11.2009 folgendes mit:

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

1. Auf die Anfrage vom 15.10.2009 zum Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" der Gemeinde Wustermark teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

2. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der ca. 16,5 ha umfassende, ehemals militärisch genutzte Geltungsbereich liegt zwischen der Bundesstraße 5 und der Rosa-Luxemburg-Allee und schließt an bereits überbaute bzw. in baulicher Entwicklung befindliche Siedlungsflächen an.

Beurteilung der Planungsabsicht

3. Rechtliche Grundlagen
Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:
 - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
 - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- 4.a Die Gemeinde Wustermark ist nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B Gemeinde mit Gestaltungsraum Siedlung. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Raums.
- 4.b Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung / die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B) und in denen die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (s. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B).
- 4.c Den nachstehenden Grundsätzen aus
 - § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, wonach Siedlungsentwicklung u.a. auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben soll,
 - 4.1 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und
 - 4.4 LEP B-B, nach dem militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollenträgt die Planungsabsicht der Gemeinde Wustermark Rechnung.

Hinweise

5. Die GL weist darauf hin, dass diese Mitteilung gilt, solange die o.g. Grundlagen nicht wesentlich geändert werden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Die Gemeinde Wustermark nahm dazu wie folgt Stellung:

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

1. Kenntnisnahme.

Planungsabsicht

2. Kenntnisnahme

Beurteilung der Planungsabsicht

3. Kenntnisnahme.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- 4.a Kenntnisnahme.
- 4.b Kenntnisnahme.
- 4.c Kenntnisnahme.

Hinweise

5. Kenntnisnahme.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Schreiben vom 07.01.2016)

Anregungen

1. Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.
2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
3. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Hand-schachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Aus-kunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Die NBB bittet nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anla-gen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
4. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
5. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B bestehen seitens der NBB zur Zeit keine Planungen.
6. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungs-flächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versor-gungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
7. Nach Auswertung des Bebauungsplanes und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beach-ten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:
 - 7.1 Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,50 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,30 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokolla-risch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
 - 7.2 Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.
 - 7.3 Die Breite des Schutzstreifens der Hausanschlussleitung Rosa-Luxemburg-Allee 30 beträgt 2 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Gelände-höhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Be-trieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.
 - 7.4 Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Tel.-Nr. 030 - 81876-1890, Fax: 030 - 81876-1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Schreiben vom 07.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntninsnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Die Leitungen der NBB befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den öffentlichen Ver-kehrsrflächen. Eine Ausnahme bildet eine Leitung, die sich nordöstlich der Straße "Zum Olympischen Dorf" innerhalb der festgesetzten Versickerungsfläche (dann öffentliche Fläche) befindet. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird entschieden werden, ob die sicht dort befindliche Trasse am Ort verbleiben kann oder in einem kleinen Abschnitt umverlegt werden muss.
7. Kenntnisnahme.
 - 7.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 7.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 7.3 Kenntnisnahme. Das Grundstück und das Gebäude befinden sich außerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 - 7.4 Kenntnisnahme.

Bebauungsplan E 28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B - OT Elstal der Gemeinde Wustermark

8. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.
9. Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet
Mit der Portaldatenbank der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 20.01.2016)

Anregungen

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Planverfahren und nimmt wie folgt Stellung:

Formale Hinweise

1. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.
2. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfallen gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Regionalplanerische Belange

3. Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Gewerbenutzung zu schaffen.
4. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Elstal, welche nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung festgelegt ist. Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.
5. Die Ortslage Elstal ist darüber hinaus nach Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.
6. Der Planung steht somit in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

8. Kenntnisnahme. Die Änderung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.
9. Kenntnisnahme. Als Träger öffentlicher Belange haben auch Medienträger den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Auskünfte zur Verhinderung von Planungsfehlern kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom 20.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Formale Hinweise

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Regionalplanerische Belange

3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) (Schreiben vom 18.01.2016)

Anregungen

Der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) hat nach Erhalt der Unterlagen vom 18.12.2015 eine Prüfung des Entwurfes zum Bebauungsplan E28 "Heidesiedlung" (OL Elstal) hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange getätigt. Im Ergebnis dieser Prüfung lassen sich folgende Anmerkungen und Ergänzungen mitteilen:

1. Die äußere Erschließung und somit Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegeben. Der Leitungsverlauf für die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen in den angrenzenden Straßenbereichen geht aus dem beiliegendem Planauszug hervor. Etwaige Anbindepunkte der inneren Erschließung sind mit dem WAH abzustimmen.
2. Der Vorhabenträger hat sich vor Ausführungsbeginn mit dem Verband über die Ausgestaltung der inneren Erschließung abzustimmen, eine entsprechende Planunterlage zu fertigen und diese dem Verband zur Genehmigung vorzulegen. Ferner haben Vorhabenträger und Verband eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) hinsichtlich der Herstellung der Trink- und Schmutzwasseranlagen für die innere Erschließung abzuschließen.
3. Aus dem beiliegenden Lageplan geht u.a. hervor, dass aus südlicher Richtung Bundesstraße 5 in nord-östliche Richtung eine Trinkwasserüberleitung DN 200 quer über die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Diese Leitung dient als zweite Einspeisung für die gesamte Ortslage Elstal. Diese Leitung ruft eine Kollision mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervor. Der Vorhabenträger hat zu seinen Lasten diese Leitung in Abstimmung mit dem WAH umzuverlegen. Vorher ist dem Verband eine entsprechende Planunterlage hierfür zu überreichen. Die Umverlegung ist gegenständlich im Erschließungsvertrag gemäß Pkt. 2 mit zu vereinbaren.
4. Die Grundstücke des Bebauungsplanes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III für den Wasserwerkstandort Radelandberg Nord. Es ist davon auszugehen, dass allseitig je Brunnen eine räumliche Ausdehnung für die Trinkwasserschutzzone I von 20 m, für die Trinkwasserschutzzone II von 100 m und für die Trinkwasserschutzzone III von 700 m besteht. Der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" fügt dem Schreiben einen Planauszug des Landkreises Havelland vom 29.04.2004 anbei. Dort geht die räumliche Ausdehnung der einzelnen Trinkwasserschutzzonen hervor. Diese ist im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneter Form zu berücksichtigen. Nach gegenwärtigem Status sind die Beauftragungen der Trinkwasserschutzzone nach TGL 24384 zu behandeln.
5. Dem WAH ist das Vorhandensein anderer wasserwirtschaftlicher Anlagen wie z.B. Grundwassermessstellen, Pegeln und Brunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte der Vorhabenträger im Rahmen seiner weiteren Untersuchung auf derartige wasserwirtschaftliche Anlagen stoßen, sind diese unverzüglich gegenüber dem Verband anzuzeigen. Die Überbauung dieser Anlagen ist nicht gestattet. In Form einer weiteren Anlage fügt der WAH einen Lageplanauszug mit den vorhandenen Grundwassermessstellen der Stellungnahme bei.
6. Außerdem wird gemäß einer bereits vorhandenen Abstimmung vom Verband das Einverständnis des Vorhabenträgers vorausgesetzt, dass im südlichen Bereich von Flurstück 170 (Gemarkung Elstal, Flur 17) dem WAH die Verlegung einer Trinkwasserüberleitung DN 300 gestattet wird. Die Verlegung soll im Straßennebenbereich der bereits vorhandenen Zufahrt zur Bundesstraße 5 erfolgen. Diese Trinkwasserleitung soll mittels unterirdischem Vortriebsverfahren verlegt werden, um die Beeinflussung von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Diese Trinkwasserüberleitung dient der Einspeisung aus dem wieder in Betrieb zu nehmenden Trinkwasserbehälter am Standort Radelandberg Nord und stützt auch die Versorgung in der Heidesiedlung.
7. Der WAH hofft, hinreichende Angaben zu den Belangen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gemacht zu haben.

Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) (Schreiben vom 18.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme und Beachtung sowie Abstimmung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
2. Kenntnisnahme und Beachtung sowie Abstimmung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" eine Umverlegung der Leitungen vorgenommen. Die Kosten hierzu werden vertraglich geregelt und durch den Verursacher (Grundstückseigentümer/Vorhabenträger) getragen werden.
4. Kenntnisnahme. Die Trinkwasserschutzzonen sind bekannt. Der Planung entgegenstehende Anregungen wurden von den zuständigen Behörden nicht vorgetragen.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme. Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer eingepflegt.
7. Kenntnisnahme.

Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen"
(Schreiben vom 07.01.2016)

Anregungen

Nach Durchsicht der erhaltenen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" Teilgebiet B teilt der Wasser- und Bodenverband mit, dass mit dem Bebauungsplan keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen werden.

Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 14.01.2016)

Anregungen

1. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens keine grundsätzlichen Einwände bestehen.
2. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Durch die GbR "Olympisches Dorf" ist bereits eine Beantragung vorgenommen worden. Dieser Vorgang befindet sich derzeit in der Bearbeitung.

Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen"
(Schreiben vom 07.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 14.01.2016)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Nachbarkommunen

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung (Schreiben vom 28.01.2016)

Anregungen

Die Landeshauptstadt Potsdam bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren des Bebauungsplanes E 28 "Heidesiedlung" - Teilgebiet B, OT Elstal der Gemeinde Wustermark. Die Landeshauptstadt Potsdam hat zur vorgelegten Planung keine Hinweise oder Anregungen.

Nachbarkommunen

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung (Schreiben vom 28.01.2016)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

