



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A

„An der Straße zur Döberitzer Heide“

Begründung

zum Planentwurf vom Oktober 2011

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und

für die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111

10997 Berlin

Tel: +49 (0)30 60031521

Fax: +49 (0)30 60031522

Mail: mail@planundpraxis.de

Oktober 2011

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| I. PLANUNGSGEGENSTAND | 7 |
| 1. Veranlassung / Erforderlichkeit | 7 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 2.1 Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung | 8 |
| 2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) | 8 |
| 2.3 Regionalplan Havelland-Fläming | 9 |
| 2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark | 9 |
| 2.5 Planfestgestellte Bereiche | 11 |
| 2.6 Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ | 11 |
| 2.7 Bebauungsplan Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“ | 12 |
| 2.8 Bebauungsplan Nr. E 20 „Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide“, 1.Änderung | 13 |
| 3. Plangebiet | 15 |
| 3.1 Geltungsbereich | 15 |
| 3.2 Situationsanalyse | 16 |
| 3.2.1 Situation Siedlung / Verkehr Stand 1992 - 1998 | 16 |
| 3.2.2 Ergänzende heutige Situation Siedlung / Verkehr | 18 |
| 3.2.3 Denkmalschutz | 20 |
| 3.2.4 Altlasten / Kampfmittel | 20 |
| 3.2.5 Technische Infrastruktur | 22 |
| 3.2.6 Umwelt, Natur und Landschaft | 22 |
| 3.2.7 Schutzgebiete | 23 |
| 3.2.8 Immissionsschutz | 23 |
| II. PLANINHALT | 25 |
| 1. Intention der Planung | 25 |
| 2. Planungskonzept | 25 |
| III. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 27 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 27 |
| 2. Mass der baulichen Nutzung | 28 |
| 3. Bauweise | 29 |
| 4. Technische Infrastruktur | 30 |
| 5. Verkehrserschliessung | 30 |
| 6. Hauptversorgungsleitungen | 31 |
| 7. Grünordnerische Festsetzungen | 31 |
| 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 31 |
| 7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 31 |
| 7.3 Mindestbepflanzung der Grundstücke | 32 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 7.4 | Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen | 33 |
| 7.5 | Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten sowie Arten von Gehölzen | 33 |
| 7.6 | Festlegung der Flächenbefestigung | 33 |
| 8. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO) | 33 |
| 9. | Nachrichtliche Übernahmen | 34 |
| 10. | Hinweise | 34 |
| 11. | Flächenbilanz | 35 |
| IV. | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 36 |
| 1. | Eingriffe in Natur und Landschaft | 36 |
| 1.1 | Ausgangssituation | 36 |
| 1.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe | 36 |
| 1.3 | Eingriffsfolgen der Neuaufstellung des Bebauungsplans | 37 |
| 1.4 | Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz | 40 |
| 2. | Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung | 45 |
| 3. | FFH-Verträglichkeit | 46 |
| 4. | Bodenordnung | 48 |
| 5. | Finanzielle Auswirkungen | 48 |
| V. | VERFAHREN | 49 |
| 1. | Änderungsbeschluss | 49 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und der Öffentlichkeit | 49 |
| VI. | RECHTSGRUNDLAGEN | 50 |
| VII. | PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) | 51 |
| VIII. | UMWELTBERICHT | 62 |
| 1. | Inhalte und Ziele | 62 |
| 2. | Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung | 62 |
| 3. | Umfang und Detaillierung der umweltprüfung | 64 |
| 4. | Inhalt und Methode der Untersuchung | 64 |
| 5. | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands | 65 |
| 5.1 | Lage und Naturraum | 65 |
| 5.2 | Schutzgut Mensch | 65 |
| 5.3 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 66 |
| 5.3.1 | Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft | 66 |
| 5.3.2 | Pflanzen / Biotope | 66 |
| 5.3.3 | Fauna | 71 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.3.4 | Biologische Vielfalt | 72 |
| 5.4 | Schutzgut Boden | 72 |
| 5.5 | Schutzgut Wasser | 74 |
| 5.6 | Schutzgut Klima / Luft | 75 |
| 5.7 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung | 75 |
| 5.8 | Kultur und sonstige Sachgüter | 75 |
| 6. | Prognose | 75 |
| 6.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch | 76 |
| 6.2 | Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere / Biotope und Schutzgebiete | 76 |
| 6.2.1 | Tiere | 76 |
| 6.2.2 | Pflanzen / Biotope | 77 |
| 6.2.3 | Schutzgebiete und Objekte | 78 |
| 6.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 79 |
| 6.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 79 |
| 6.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft | 80 |
| 6.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 80 |
| 6.7 | Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter | 80 |
| 6.8 | Wechselwirkungen | 80 |
| 7. | Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen | 81 |
| 7.1 | Rahmenbedingungen | 81 |
| 7.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe | 81 |
| 7.3 | Eingriffsfolgen der Neuaufstellung des Bebauungsplans | 82 |
| 7.4 | Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz | 87 |
| 8. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 95 |
| 8.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 95 |
| 8.2 | Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 96 |
| 9. | Planungsalternativen | 96 |
| 9.1 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 96 |
| 9.2 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 97 |
| 10. | Beschreibung der technischen Verfahren | 97 |
| 11. | Maßnahmen zur Überwachung | 97 |
| 12. | Artenschutzrechtliche Betrachtungen | 98 |
| 12.1 | Ergebnis des faunistischen Fachbeitrags | 98 |
| 12.2 | Auswirkungen | 103 |
| 12.3 | Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung | 103 |
| 12.4 | Artenschutzrechtliche Maßnahmen | 106 |
| 12.5 | Artspezifische Auswertung | 110 |
| 12.5.1 | Brutvögel | 110 |
| 12.5.2 | Zauneidechsen | 115 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 12.6 | Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung | 116 |
| 13. | FFH-Verträglichkeit | 117 |
| 14. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 117 |
| 15. | Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen | 122 |

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung / Erforderlichkeit

Für den westlichen Teil (einschl. die straßenmäßige Anbindung an die Straße Zur Döberitzer Heide) des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“¹ aufgestellt, der seit dem 25.06.2005 rechtskräftig ist.

Bis zum Abzug der in Elstal ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 unterlag das Gebiet südlich der Bundesstraße B5 ausschließlich einer militärischen Nutzung. Es wurde als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschl. unterirdischer Tanklager) mit den dazugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen ausschließlich für militärische Fahrzeuge genutzt.

Bis Mitte der 1990iger Jahre unterlag die damalige Gemeinde Elstal einem enormen Ansiedlungsdruck. Unter anderem betraf es die in Rede stehende Fläche, auf der eine Berliner Firma ein Betonwerk errichten wollte, da diese den alten Produktionsstandort aufgrund der geplanten Entwicklung der Wasserstadt in Berlin-Spandau verlassen sollte. Die Firma erwarb die Flächen des vorliegenden Plangebietes und führte eine komplette Beräumung des gesamten Bereiches einschl. Altlastensanierung durch. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens liegen diese Flächen seit Jahren brach.

Im Jahr 2004 erwarb die Heinz Sielmann Stiftung ca. 3.450 ha der Döberitzer Heide, die nun zwischenzeitlich eine Entwicklung als überregional bedeutsames Naturschutzprojekt erfährt. Dazu gehören insbesondere im Bereich Elstal die Entstehung des Schaugeheges, des Informationszentrum und die Einrichtung eines wichtigen Ausgangspunktes für Wanderungen in die Döberitzer Heide. Zusätzlich ist ein Informations- und Umweltbildungszentrum u.a. mit Gastronomie, ein Jugendcamp („Natur-Erlebnis-Camp“) mit Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendgruppen sowie ein Aufenthaltsgebäude für Ranger am Schaugehegeeingang geplant. Dieses Vorhaben ist wesentlicher Bestandteil des geplanten Umweltbildungszentrums zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide.

Angesichts dieser positiven Entwicklungen wird seitens der Gemeinde Wustermark eine mögliche Nachnutzung des Plangebietes als Gewerbebestandort in direkter Nachbarschaft als kritisch erachtet. Bereits im Flächennutzungsplan von 2006² reagierte die Gemeinde darauf und wies den Standort nicht mehr als Gewerbefläche sondern als Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Sport, Bildung, Kultur sowie Hotel aus.

Für das Planungsgebiet ist durch die Gemeinde Wustermark am 25.11.2009 der Beschluss zur Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes gefasst worden, der einerseits den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E2 „Gewerbegebiet Süd“ und zusätzlich eine östliche und südliche Erweiterung bis entlang der Straße Zur Döberitzer Heide umfasste.

1 Rechtskräftige Fassung vom November 1998 / November 1999

2 Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juli 2006

Für das Planungsgebiet gibt es Anfragen für eine kulturell und touristisch geprägte Freizeitanutzung in Form eines landwirtschaftlichen Erlebnishofes mit Bauernmarkt, Gastronomie und ergänzenden Einrichtungen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Bürger im März 2011 hat die Gemeindevertretung aufgrund der Hinweise und Bedenken der Unteren Wasserbehörde zu der geplanten Nutzung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III im östlichen Areal (Teilgebiet 2) des Geltungsbereichs beschlossen, den Bebauungsplan in zwei Verfahren aufzuteilen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ umfasst nur noch das SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau einschließlich der nördlich angrenzenden Parkplatz- und Erschließungsflächen sowie der Maßnahmenfläche (ehemals Fläche M) entlang der B 5. Das Bebauungsplanverfahren für das westliche Areal wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. E 29 Teil B zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gestellt.

Mit Schreiben vom 31.03.2011 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung bestehen, jedoch sind im weiteren Verfahren die Grundsätze der integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 (G) LEP B-B zu berücksichtigen.

2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Gemeinde Wustermark ist als so genannte Achsengemeinde J1 Dallgow-Döberitz, Wustermark klassifiziert.

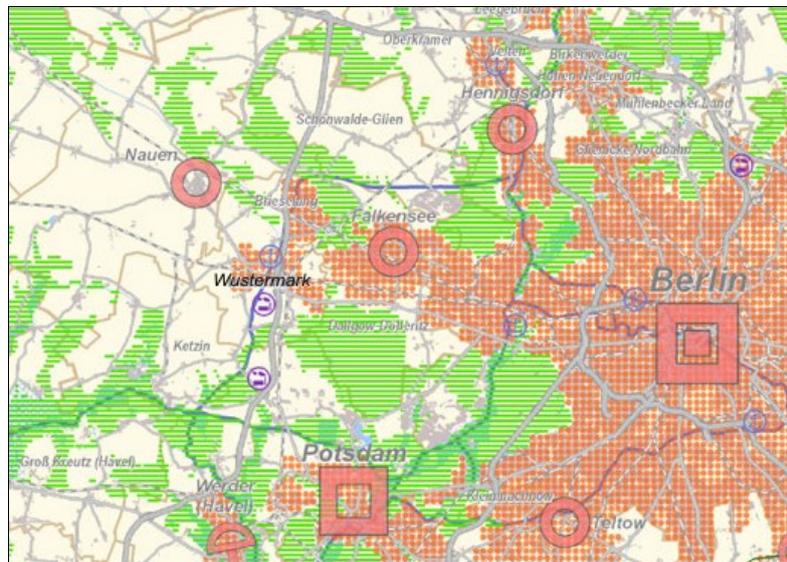
Die Ortsteile Wustermark und Elstal stellen die Hauptortsteile in der Gemeinde Wustermark mit ausgewiesenem Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem sich auch der Änderungsbereich befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Eine grundsätzliche Siedlungsentwicklung ist möglich. Rechnung zu tragen, ist den fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt.

Gemäß 5.1 (1) (G) LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

Gemäß 5.1 (2) (G) LEP B-B soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Abb. 1: Auszug aus der Festlegungskarte 1 -Gesamtraum- des LEP B-B



2.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09. Oktober 2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erfolgt derzeit die Neuaufstellung des Regionalplanes.

Die dem jeweiligen Entwurfsstand entsprechenden Festlegungen werden als in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Wirksam festgelegte Vorranggebiete für die Windenergie bestehen für das Plangebiet nicht.

2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006³ wirksam.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Sondergebiet Bildung, Kultur, Hotel“ (geplant) dargestellt.

Südlich der Bundesstraße B5 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege dargestellt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Ortsrandgestaltung bzw. die Eingrünung von Siedlungsflächen ausgewiesen.

³ Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark, veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juli 2006

Gleichzeitig stellt die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ dar.

Südöstlich ist eine Besondere Grünfläche im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Bereiches des Schaugatters der Sielmann-Stiftung ausgewiesen

Darüber hinaus ist die Abwasserdruckleitung als unterirdisch verlaufende Leitungen südlich der Bundesstraße B5 und die Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg aufgenommen.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark



Zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes war die derzeitige Entwicklung insbesondere die beabsichtigten Vorhaben in der Döberitzer Heide noch nicht im vollen Umfang absehbar. Städtebauliches Ziel war es, für den südlich der B5 gelegenen Bereich Sondernutzungen (Erholung, Freizeit, Sport, Bildung, Kultur und Hotel) zu definieren, die zum einen Spielraum für eine künftige Entwicklung offen lassen und zum anderen Nutzungen ermöglichen, die keine störende Auswirkungen auf den angrenzenden besonderen Landschaftsraum haben und nach Möglichkeit Synergieeffekte untereinander mit sich bringen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche westlich der Straße zur Döberitzer Heide als Sondergebiet mit den besonderen Nutzungszwecken Bildung, Kultur und Hotel dargestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Nutzungen für die Flächen weiter konkretisiert. Hierzu wird ein Sondergebiet SO „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstbau“ festgesetzt. Die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Erlebnishofes fördert die Erlebbarkeit der Landwirtschaft sowie des Obstbaus als Kulturgut im Land Brandenburg und ist ein Beitrag zur Gestaltung der Kulturlandschaft. In Verbindung mit Spiel- und Lern-elementen sollen Kinder, Jugendliche und Erwachsene an die Themen landwirtschaftliche Produktion sowie Obstbau herangeführt werden. Zur Erlebniswelt zählen auch der Bauernmarkt sowie gastronomische Einrichtungen, die wiederum eine Unternutzung von Hotelbetrieben darstellen.

Aus den genannten Gründen steht die Festsetzung als SO „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ nicht im Widerspruch zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungszwecken (Bildung, Kultur, Hotel).

Die Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist als gegeben angesehen und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2.5 Planfestgestellte Bereiche

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Nordosten direkt an den planfestgestellten Bereich des vierspurigen Ausbaus der Bundesstraße B5 einschl. des Anschlussknotens an die B5 an.

2.6 Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“

Der Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom November 1998 / November 1999 erlangte am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung am 25.06.2005 Rechtskraft.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ am 25.11.2009 haben sich die Planungsziele für dieses Gebiet geändert. Die Gemeinde hält nicht länger an der Entwicklung eines Gewerbebestandes fest. Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Sondergebiete Erholung, Freizeit, Sport sowie Bildung, Kultur, Hotel hat die Gemeinde diesem Planungswillen bereits Rechnung getragen.

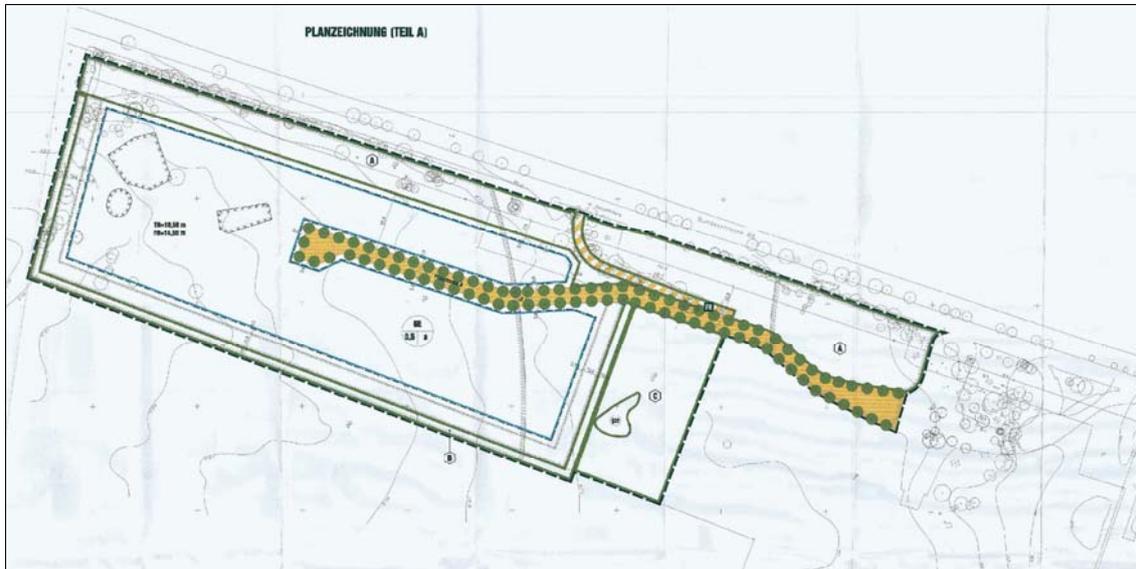
Die Teilung des Bebauungsplans nach dem Vorentwurf in die Verfahren Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A und Bebauungsplan Nr. E 29 Teil B führt dazu, dass der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ vorerst in Kraft bleibt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A führen jedoch zur Nichtvollziehbarkeit des festgesetzten Bebauungsplans.

Da die Gemeinde Eigentümer dieser Flächen ist, führt dies aber zu keinen Planungsschäden Dritter. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren Nr. E 29 Teil B ebenfalls zeitnah durchzuführen.

Die östlichen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ werden durch den Geltungsbereich überlagert. Die Überschneidungen betreffen folgende Teilflächen:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A) südlich der B5, die bis an die geplante Erschließungsstraße heran reicht;
- Der nördliche Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche C);
- Der östliche Abschnitt der Planstraße A;
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuss- und Rad“ (u.a. Bereich der Unterführung der B5).

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“⁴



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ für diese Teilflächen außer Kraft.

2.7 Bebauungsplan Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“

Der Bebauungsplan Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“ in der Fassung vom Januar 2000 erlangte am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung am 01. November 2002 Rechtskraft.

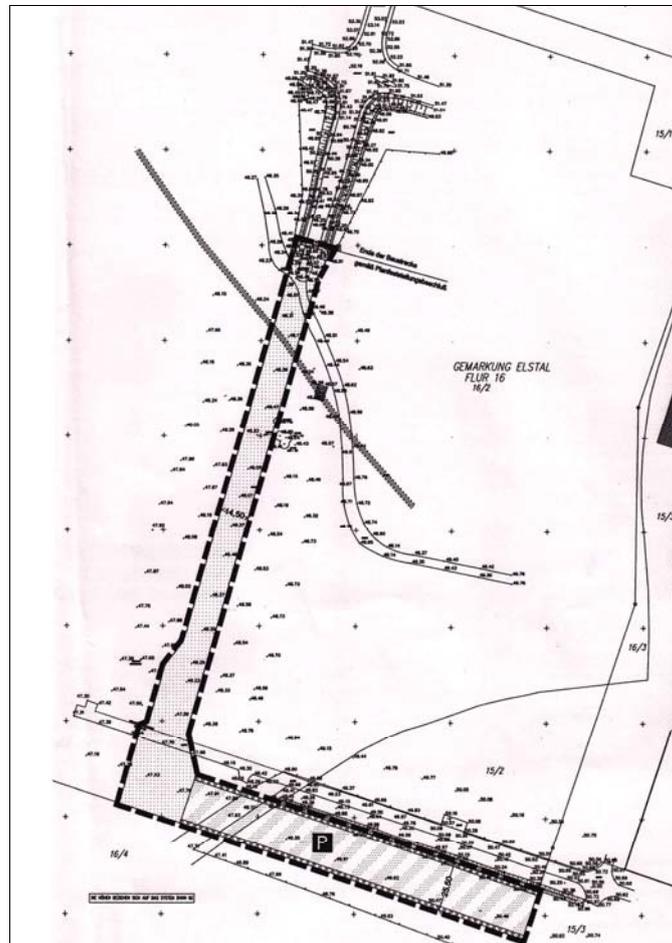
Dieser Bebauungsplan grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Er dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des so genannten Eingangsbereiches zur Döberitzer Heide einschl. eines Angebotes an öffentlichen Parkplätzen für Besucher.

Im Norden bindet diese Straße an den planfestgestellten Bereich des Brückenbauwerks über die B5 einschl. der Auf- und Abfahrten an die 4-spurige B5 an.

4 in der Fassung vom November 1998 / November 1999

Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“



2.8 Bebauungsplan Nr. E 20 „Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide“, 1.Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 „Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide“ in der Fassung vom Mai 2009 erlangte am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung am 31.07.2009 Rechtskraft.

Dieser Bebauungsplan grenzt mit seiner nordöstlichen Plangebietsgrenze an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Inhalt der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Informations- und Umweltbildungszentrum mit Aussichtsterrasse und Gastronomie (Cafe), ein Jugendcamp („Natur-Erlebnis-Camp“) mit Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendgruppen, ein Kassengebäude, ein Aufenthaltsgebäude für Ranger am Schaugehegeeingang sowie eine Freiluftanlage mit Vogelvoliere und Zuschauertribüne, ein Kleintiergehege, ein Lehrgarten sowie Spielplatzanlagen.

Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E 20 „Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide“, 1. Änderung



Dieses Vorhaben ist wesentlicher Bestandteil des geplanten Umweltbildungszentrums zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Döberitzer Heide mit einer Fläche von ca. 3.450 ha, zu dem auch das bereits bestehende Schaugehege gehört.

Für dieses überregional bedeutsame Naturschutz- und Naherholungsprojekt soll der Bereich des o.a. Plangebietes mit der geplanten Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen als Hauptausgangspunkt für den Besucherverkehr gestaltet werden.

Die Fläche des Plangebietes ist ausschließlich als private Grünfläche festgesetzt. Für die geplanten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen des Informations- und Bildungszentrums sind eng begrenzte Bauflächen mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) vorgegeben.

Es sind keine Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Kultur, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie dem Informations- und Bildungszentrum zu erwarten.

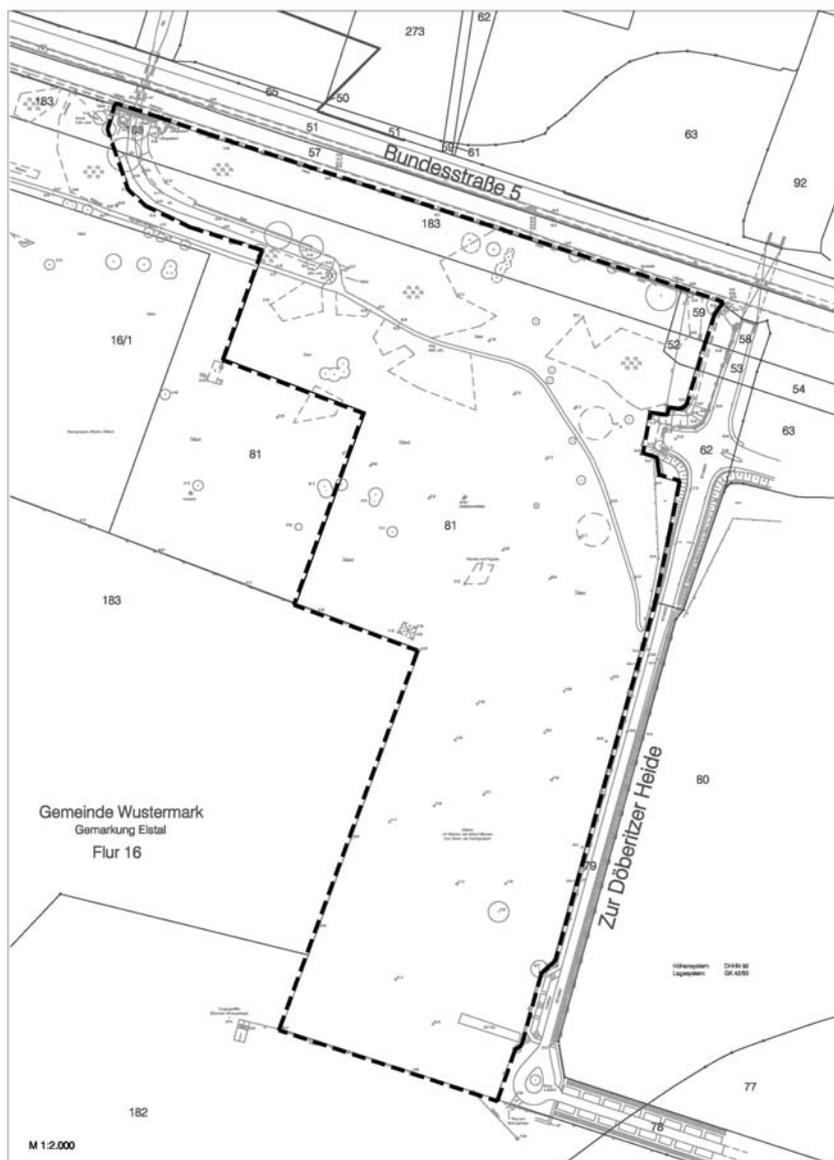
3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom November 1998 / November 1999 sowie östlich anschließend Erweiterungsflächen bis zur Straße „Zur Döberitzer Heide“. Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebietes ca. 9,3 ha.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein überarbeiteter amtlicher Lageplan (September 2010) zugrunde, der die derzeitige Situation des Planungsgebietes dokumentiert.

Abb. 6: Abgrenzung Geltungsbereich



Hier sind besonders die Einmessung der neu errichteten Straße Zur Döberitzer Heide einschl. der Parkplätze sowie die neuen Einzäunungen insbesondere des südlich gelegenen Schaugeheges zu nennen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 16 in der Gemarkung Elstal: 16/1 (tlw.), 52, 59, 81 (tlw.), 183 (tlw.).

3.2 Situationsanalyse

Das Plangebiet war in der Vergangenheit bis zum Abzug der ehemaligen dort stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 immer Bestandteil militärisch genutzter Flächen entlang der B5. Die Flächen des Plangebiets bilden zusammen mit der westlich anschließenden - ebenfalls ehemals militärisch genutzten - Brachfläche eine räumlich-funktionale Einheit zwischen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und der Waldfläche am Wasserwerk Elstal. Deshalb beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf diesen Gesamttraum, ohne eine weitere Differenzierung für das Plangebiet.

Das heutige Erscheinungsbild dieser Flächen lässt heute fast keine Rückschlüsse mehr auf die ehemaligen Nutzungen zu. Deshalb wird in den nachfolgenden Ausführungen noch einmal kurz auf den ehemaligen Zustand dieser Flächen eingegangen.

Dies ist erforderlich, da die zurückliegende Entwicklung der Flächen auch einen Einfluss auf die vorliegende Planung hat. Hier sind insbesondere die Darstellung des ehemaligen desolaten Zustandes der Flächen, die Beräumung des gesamten Bereiches einschl. der Altlastensanierung und die inzwischen entstandene komplett neue Erschließung im Rahmen des 4-spurigen Ausbaues der B5 zu nennen.

3.2.1 Situation Siedlung / Verkehr Stand 1992 - 1998

Nach Abzug der ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte stellten sich die Flächen aufgrund der militärischen Nutzung als ungeordnetes, stark versiegeltes und mit Altlasten verunreinigtes Gebiet (insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tanklager und des Wasserwerkes Elstal) dar. Das Gebiet wurde als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschl. unterirdischer Tanklager) mit den dazugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Kleinere Teilflächen in Randbereichen wurden auch für die Aufzucht von Schweinen genutzt.

Die damals vorgefundenen Gebäude und baulichen Anlagen waren in einem sehr schlechten Zustand und die Freiflächen überwiegend stark verdichtet. Sie bestanden zum großen Teil aus Beton- oder Schotterflächen.

Der gesamte Bereich war von einer Mauer umgeben, deren Verlauf in etwa der Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht.

Innerhalb der Waldfläche im Westen befand sich neben dem Wasserwerk Elstal auch eine Kläranlage.

Im südwestlichen Teilbereich des Gebietes wurden die anfallenden Hinterlassenschaften (z.B. Haus- und Sperrmüll, alte militärische Fahrzeuge, Bauschutt, sonstiger militärischer Schrott) von den im Ortsteil Elstal ehemals stationierten Streitkräften in Massen abgelagert.

Das folgende Luftbild vom Mai 1992 gibt über den damaligen Zustand der Flächen südlich der B5 einen umfassenden Überblick.

Abb. 7: Luftbild Situation 05/1992



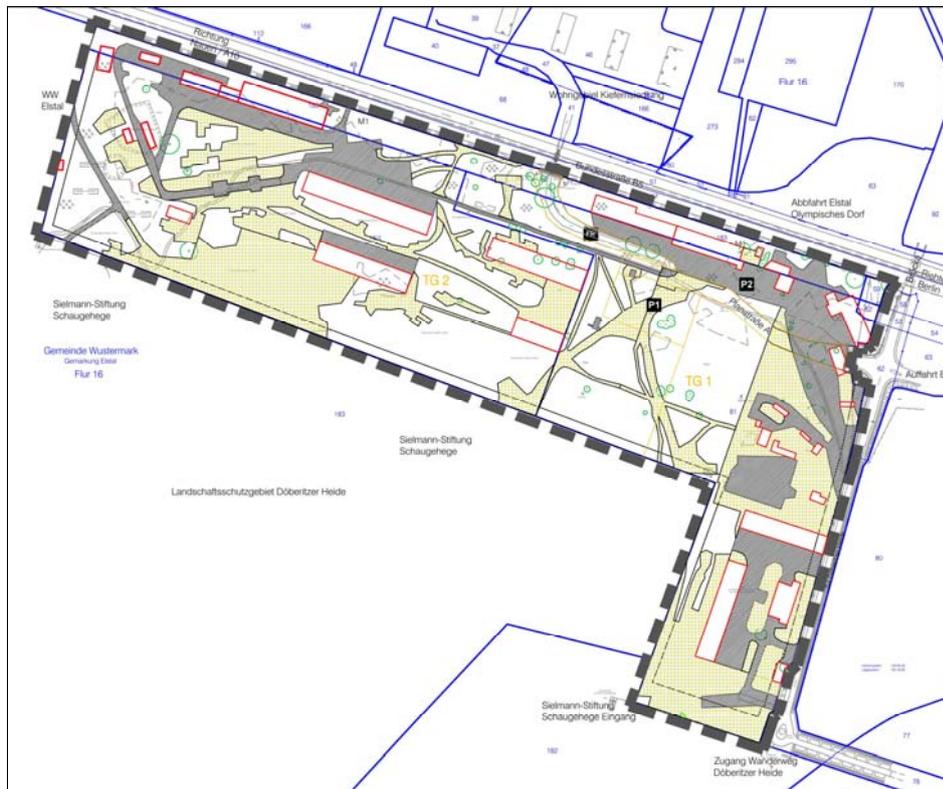
Die gesamte Fläche des Plangebietes und die angrenzenden Bereiche wurden komplett geräumt und es erfolgte eine Altlastensanierung insbesondere im Bereich des Wasserwerkes Elstal und in den Bereichen der Tanklager / Waschplatz für militärische Fahrzeuge. Die das Gebiet umgebende Mauer wurde ebenfalls abgerissen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgte zum damaligen Zeitpunkt im nordwestlichen Teil noch über eine direkte Zufahrt von der B5 aus. Im Rahmen des 4-spurigen Ausbaues der B5 entfiel diese.

Der 4-spurige Ausbau der B5 einschl. des neuen Anschlusspunktes „Olympisches Dorf“ wurde 1999 fertig gestellt und für den Verkehr freigegeben. Die vorhandene Untertunnelung der B5 wurde dabei erhalten.

Südlich, parallel zur B5 wurde Anfang der 1990-iger Jahre die Abwasser- und Trinkwasserdruckleitung Berlin/Ketzin/Roskow neu verlegt.

Abb. 8: Versiegelungsgrad Stand 05/1992



3.2.2 Ergänzende heutige Situation Siedlung / Verkehr

Das Plangebiet wird heute wie folgt begrenzt:

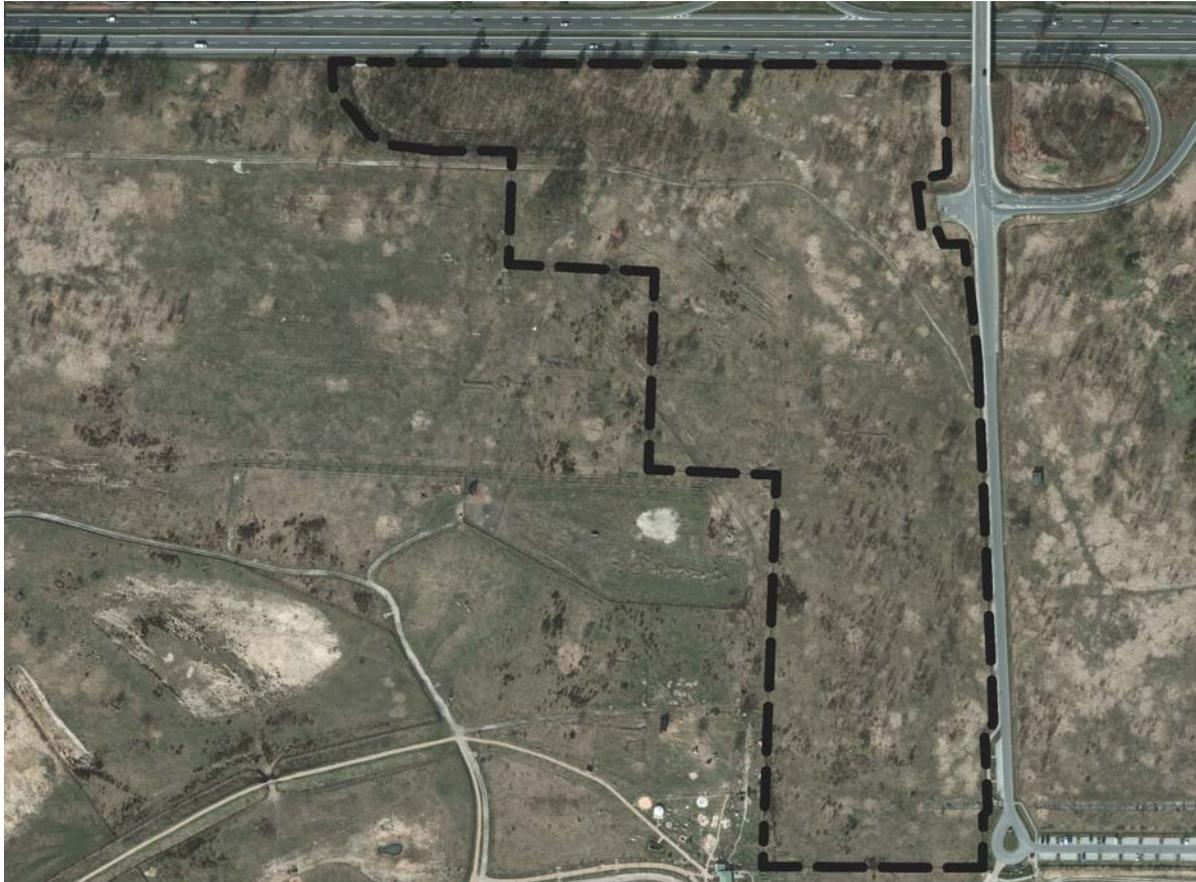
- im Norden durch die 4-spurige B5 einschl. der nordöstlich direkt angrenzenden Auf- und Abfahrt und der neu erbauten Brücke über die B5 (planfestgestellte Bereiche),
- im Osten durch die Straße Zur Döberitzer Heide (B-Plan Nr. E 14),
- im Süden durch das Schaugehege der Sielmann Stiftung einschl. des Eingangsbereiches zum Schaugehege im Südosten (tlw. tangiert durch den B-Plan Nr. E 20) und
- im Westen durch freigeräumte, ehemals militärisch genutzte, Flächen.

Innerhalb des Plangebietes

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ erfolgten innerhalb des Plangebiets keine Erschließungs- bzw. grünordnerische Maßnahmen. Die Flächen stellen sich heute als Brachflächen dar, die teilweise durch Einzäunungen begrenzt sind.

Eine Erreichbarkeit der Fläche ist derzeit nur fußläufig durch den Tunnel unter der B5 von der Kiefersiedlung aus möglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich unbefestigte, „inoffizielle“ Wege, die in Richtung Südwesten und Südosten führen.

Abb. 9: Luftbild Stand 05/2010



Die Abbildung 9 verdeutlicht, wie erheblich sich die Situation gegenüber 1992 verändert hat.

Außerhalb des Plangebiets

Prägend für das Plangebiet ist seine heute unerschlossene Insellage zwischen der Hauptverkehrsachse B5 im Norden und dem naturgeprägten Schaugehege der Sielmann-Stiftung innerhalb der Döberitzer Heide im Süden.

Im Norden ist die B 5 durch eine Lärmschutzwand und einen Kiefernwaldstreifen begrenzt, die die Wohnbebauung der Kiefern­siedlung von der stark befahrenen B5 abschirmt.

Die Straße Zur Döberitzer Heide stellt die verkehrliche Hau­pterschließung der Flächen südlich der B5 sicher. Dazu gehört derzeit das Schaugehege und das Besucherzentrum der Sielmann-Stiftung und der Sitz des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Heide“.

Im Süden endet die Straße in einem Wendekreis, an dem sich im Osten ein öffentlicher Park­platz für Besucher anschließt. Von hier aus gibt es direkte Anbindungen an das Wanderwegenetz in die Döberitzer Heide.

Östlich der Straße Zur Döberitzer Heide befinden sich weitere ungenutzte Brachflächen, die zum Zeitpunkt der Beräumung des Planungsgebietes ebenfalls mit beräumt wurden. Weiter östlich grenzen Gebäude der ehemaligen so genannten Adler- /Löwenkaserne an.

Im Rahmen des 4-spürigen Ausbaus der B5 wurde gleichzeitig der neue Anschlussknoten gebaut. In diesem Zusammenhang entstand auch der Ansatz der neuen Straßenanbindung in das Planungsgebiet direkt gegenüber der Zu- bzw. Abfahrt in Richtung Berlin bzw. aus Richtung Nauen.

Anbindung des Gebietes an den ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt derzeit durch Linienbusse der Havelbus- Verkehrsgesellschaft Potsdam. Die Entfernung zur Haltestelle Elstal / Olympisches Dorf beträgt ca. 500 m. Die Buslinie 663 verkehrt in Richtung Nauen und Dallgow-Döberitz.

Der Ortsteil Elstal verfügt über einen Regionalbahn- Haltepunkt, von dem aus etwa halbstündlich eine Anbindung von und nach Berlin gesichert ist (RE 2 Cottbus-Berlin-Rathenow), RB 13 Berlin-Spandau-Wustermark). Weiterhin besteht Anschluss im Nachbarort Wustermark an die Regionalbahn in Richtung Potsdam (RB 21 Wustermark-Potsdam-Griebnitzsee). Der Bahnhof Elstal liegt etwa 2 km vom Planungsgebiet entfernt.

3.2.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen.

Bodendenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bodendenkmale.

3.2.4 Altlasten / Kampfmittel

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der „Altlastenerkundung zum Bebauungsgebiet Elstal I“, erstellt durch Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH vom April 1993.

In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde durch die Gemeinde ein Gutachten zur Beurteilung des jetzigen Zustandes der Plangebietsfläche beauftragt.

Das Gutachten mit Stand vom 5. August 2011 wurde durch IHU Geologie und Analytik GmbH erarbeitet.⁵ Das Untersuchungsgebiet umfasste alle Flächen des Bebauungsplanvorentwurfs, da die Teilung des Bebauungsplans Nr. E 29 in die Teilflächen A und B erst nach Erstellung des Gutachtens erfolgte. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich entsprechend auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet war in der Vergangenheit Bestandteil militärisch genutzter Flächen entlang der B5. Der Anlagenkomplex wurde von der Wehrmacht in den 30er Jahren errichtet und nach dem 2. Weltkrieg von der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) genutzt. Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 stellte sich das Plangebiet aufgrund

⁵ Gesellschaft für Ingenieur – Hydro – und Umweltgeologie mbH (08/2011), Altlastenuntersuchung Wustermark, Bebauungsplan Nr. E 29 „Straße zur Döberitzer Heide“

der militärischen Nutzung als ungeordneter, stark versiegelter und mit Altlasten verunreinigtes Gebiet dar, insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tanklager und des Wasserwerkes Elstal. Das Gebiet wurde als Fahrzeug- und Reparaturdepot mit den dazugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Kleinere Teilflächen in südlichen Randbereichen des Plangebietes wurden auch für die Aufzucht von Schweinen genutzt, was typisch war für viele WGT-Standorte.

Die nach dem Abzug vorgefundenen Gebäude und baulichen Anlagen waren in einem sehr schlechten Zustand und die Freiflächen überwiegend stark verdichtet. Sie bestanden zum großen Teil aus Beton oder Schotterflächen.

Innerhalb der Waldfläche im Westen befand sich neben dem Wasserwerk Elstal auch eine Kläranlage. Darüber hinaus wurden im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes die anfallenden Hinterlassenschaften (z B Haus- und Sperrmüll, alte militärische Fahrzeuge, Bauschutt, sonstiger militärischer Schrott) von den im Ortsteil Elstal ehemals stationierten Streitkräften in Massen abgelagert.

Die gesamte Fläche des Untersuchungsgebiets und die angrenzenden Bereiche wurden geräumt. Die das Gebiet umgebende Mauer wurde ebenfalls abgerissen. Es erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Wasserwerkes Elstal, im Tanklager und im KFZ-Technikbereich. Die begutachteten Flächen liegen im Untersuchungsgebiet der "Altlastenerkundung zum Baugebiet Elstal I", erstellt durch Verkehrs-und Ingenieurbau Consult GmbH vom April 1993. Im Jahr 1994 erfolgte eine Zusatzuntersuchung, ebenfalls durch die durch Verkehrs-und Ingenieurbau Consult GmbH.

Zur Vorbereitung der Untersuchungen erfolgte am 30.06.2011 eine Recherche bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland. Dabei wurden die verfügbaren Unterlagen über Altlastuntersuchungen des Untersuchungsgebietes sowie des westlich angrenzenden Tanklagers gesichtet. Im Anschluss daran wurde das Gelände begangen und geprüft, wo die Altlastverdachtsflächen liegen und welche Grundwassermessstellen nutzbar sind. Im Ergebnis dessen wurden das Programm sowie die Flächen für die Untersuchungen festgelegt. Die Probenahmen erfolgten am 08.07.2011. Es wurden Untersuchungen des Oberbodens, des Bodens (durch Kleinrammbohrungen) sowie des Grundwassers durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Oberboden die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnungen für die geplanten Nutzungsarten auf allen Teilflächen eingehalten werden. Die Beschaffenheit des Oberbodens ist mit den geplanten Nutzungsarten vereinbar. Auch die niedrigeren Prüfwerte für ein "Wohngebiet" werden grundsätzlich eingehalten. Lediglich der Prüfwert einer sensiblen Nutzung als "Kinderspielfläche" wird in einem Fall leicht überschritten Teilfläche B1-10, 72 mg/kg TS Nickel. Diese Fläche liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Baugebungsplans Nr. E 29 Teil A, sondern im westlich angrenzenden Baugebungsplan Nr. E 29 Teil B.

Zur exemplarischen Überprüfung des Untergrundes im Bereich von früheren Kontaminationsverdachtsflächen wurden an 4 Standorten Kleinrammbohrungen abgeteuft. Die Standorte wurden aus den Ergebnissen der Recherche beim Umweltamt des Landkreises abgeleitet.

Die exemplarischen Untersuchungen auf früheren Altlastverdachtsflächen zeigen, dass dort noch immer schädliche Verunreinigungen des Bodens nachweisbar sind. Die nachgewiesenen Schadstoffe entsprechen den früheren Nutzungen bzw. Angaben der Voruntersuchungen über das entsprechende Schadstoffpotential (Öllager, Tankstelle, Ablagerung von Schwermetallkarbonaten). Für die nutzungsbezogene Bewertung des Oberbodens gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung sind diese Ergebnisse nicht direkt von Bedeutung. Sie betreffen einen Horizont, der für den Direktpfad Boden -> Mensch nicht betrachtet wird. Wenn auf dieser Fläche jedoch Erdbauarbeiten durchgeführt werden, können Bodenmaterialien anfallen, die nicht verwertet sondern entsorgt werden müssen. Einige Schadstoffgehalte überschreiten zumindest lokal die Z2-Werte der LAGA.

Vor dem Hintergrund, dass das Untersuchungsgebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, erfolgte eine exemplarische Untersuchung von zwei Grundwassermessstellen. Die aktuellen Untersuchungen zeigen keine Gütebeeinträchtigung des örtlichen Grundwasserleiters. Die Konzentrationen aller untersuchten Wasserinhaltsstoffe liegen deutlich unter den Geringfügigkeitsschwellenwerten der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA GFS).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg mitgeteilt, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und damit für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

3.2.5 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist komplett unerschlossen.

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung untersteht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland.

Gemäß den Angaben der Medienträger ist keine Erschließung vorhanden. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

3.2.6 Umwelt, Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Gebiet in der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Nauener Platte. Natürlicherweise wäre hier als potenziell natürliche Vegetation Traubeneichenwald auf den besseren und Stieleichen-Birkenwald auf den ärmeren Standorten verbreitet.

Die Fläche ist dadurch charakterisiert, dass sie nördlich durch die Bundesstraße 5 begrenzt ist und sich südlich das Schaugehege der Sielmann-Stiftung in der Döberitzer Heide anschließt.

Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitzer Heide. Nach Abzug der GUS-

Streitkräfte wurde die Fläche zur Vorbereitung einer gewerblichen Nachnutzung, die nicht erfolgt ist, saniert.

Die Vegetation befindet sich nach den Rückbaumaßnahmen (insbesondere großflächige Entsiegelungen) in fortgeschrittener Sukzession, wobei je nach Ausgangsbedingungen unterschiedliche Phasen erreicht sind. Alle Entwicklungsphasen sind inzwischen mehrjährig und deutlich durch Ruderalisierung gekennzeichnet. Außerdem ist ein noch sehr lückenhaftes aber flächendeckendes Auftreten von Gehölzjungwuchs insbesondere mit Pionierbaumarten festzustellen. Kleinflächig kommen ökologisch hochwertige Vegetationsbestände mit Dianthus- und Armeria-Arten vor.

Der Boden war bis zum Rückbau der militärischen Bauten und Flächen zum überwiegenden Teil erheblich durch die damalige Nutzung beeinträchtigt. Zwischenzeitlich konnte wieder eine Bodengenese beginnen. Natürliche Bodenverhältnisse gibt es im Plangebiet aber nicht mehr.

Detailliertere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Abschnitt VIII) zu entnehmen.

3.2.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ grenzt aber unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an.

Die drei Schutzgebiete gleicher Abgrenzung EU-Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (SPA, DE 3444-401) FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“ befinden sich in einem Abstand von mindestens 250 m vom Plangebiet.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind entsprechend des Standorts trockene Biotopstrukturen entstanden. Dabei haben sich kleinteilig und im Gelände verteilt ursprünglich wahrscheinlich großflächigere Bestände an Trockenrasen mit Grasnelke (*Armeria maritima*) halten können. Diese Bestände sind nach § 30 BNatSchG (entspricht aktuell noch § 32 BbgNatSchG) geschützt, wenn sie größer als 250 m² sind. Dieses trifft auf die vorkommenden Bestände nicht mehr zu. Es befinden sich außerdem Einzelstandorte mit Riesen-Nelke (*Dianthus giganteus*) im Gelände. Grasnelke und Riesen-Nelke gehören gemäß Anhang 1 Spalte 2 der BArtSchVO zu den besonders geschützten Pflanzenarten.

Für Tiere erfolgte im laufenden Jahr 2011 eine Untersuchung. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

3.2.8 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die stark frequentierte Bundesstraße B5 tangiert. Die von ihr ausgehenden Belastungen (insbesondere Lärm und Staub) wirken sich bis in das Plangebiet hinein aus.

Nördlich der B5 befindet sich eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand, die die dahinter liegenden Wohngebäude der Kiefern­siedlung von den durch die B 5 verursachten Lärm- und lufthygienischen Belastungen schützt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz führt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf u.a. aus, dass sich südlich der B5 keine immissionsschutzrechtlich besonders schützenswerten Gebiete/Flächen bzw. solche, die mit der nun benachbarten Sondergebietsplanung in einen Immissionskonflikt geraten könnten, befinden. Nördlich der B5 liegen ausgedehnte Wohngebiete (teils auch Mischgebiete), die sich aber alle hinter einem mind. 60 m breiten Waldstreifen (vereinzelt mit nicht selbst schutzwürdigem kleinen Gewerbegebiet durchsetzt) und einer durchgängigen Lärmschutzwand auf der Nordseite der B5 erstrecken und zum geplanten Sondergebiet (inkl. B5) mind. 100 m Abstand aufweisen. Zwischen allen potenziellen Emittenten des Gebietes (Parkplätze, Gastronomie, Verkaufseinrichtungen, Tennis- und andere Sport- und Spielplätze) liegen mind. 100 m Abstand (meist mehr), eine sehr stark frequentierte Bundesstraße und eine Lärmschutzwand auf deren Nordseite. Die Planung ist gegenüber benachbarten (schutzwürdigen) Nutzungen / Flächen immissionsschutzfachlich grundsätzlich verträglich. Kleinräumige Konflikte lassen sich ggf. auch im Baugenehmigungsverfahren lösen.

II. Planinhalt

1. Intention der Planung

Ausgehend von der derzeitigen Situation ist das Hauptziel der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, durch die geplanten Nutzungen den Standort südlich der B5 zu einem attraktiven landschaftsbezogenen Kultur, Erholungs- und Freizeitstandort weiter zu entwickeln und langfristig zu stärken.

Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer Konversionsfläche zu einem hochwertigen Kultur- und Freizeitstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Siedlungsbereichen von Elstal und zum Naherholungsgebiet Döberitzer Heide.
- Bündelung des Besucherverkehrs im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes durch ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten.
- Sicherung der bestehenden Wegeverbindung (Untertunnelung B5) als eine wichtige fußläufige Quermöglichkeit zwischen den Siedlungsbereichen von Elstal nördlich der B5 zum Landschaftsraum Döberitzer Heide,
- Grünräumliche Einbindung des Plangebietes durch den Aufbau einer Gehölzkulisse bzw. Nutzung des vorhandenen Waldbestandes im Randbereich des Planungsgebietes.
- Sicherung der Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

2. Planungskonzept

Die Flächen südlich der B5 sind als Siedlungszuwachsflächen im Sinne einer historischen Nutzungsnachfolge durch eine schrittweise neue Besiedelung eines Konversionsstandortes vorgesehen.

Dieser Siedlungsbereich lässt sich als neu definiertes Siedlungselement in den Gesamtzusammenhang von Elstal und insbesondere auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des wildnisähnlichen Naturschutz- und Naherholungsgebiets Döberitzer Heide integrieren.

Ziel der Gemeinde ist es, dieses vorhandene Potential zu nutzen, schrittweise zu entwickeln und in diesem Bereich ebenfalls Vorbereitungen für eine Nutzung zu treffen und zur Verfügung zu stellen, die nicht im Widerspruch zu den angrenzenden Nutzungen in der Döberitzer Heide stehen und dass die besondere Lage zum angrenzenden geschützten Landschaftsraum berücksichtigt wird.

In Abstimmung mit der Gemeinde geht das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Planungsgebietes von der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Erlebnishofes aus, die zu

einem Synergieeffekt hinsichtlich einer Steigerung der Besucherfrequenz mit den Vorhaben der südlich direkt angrenzenden Döberitzer Heide führen soll.

Der Bereich des Plangebiets soll für den Erlebnishof einschließlich seiner ergänzenden Nutzungen vorgehalten werden (wie z.B. einen Bauernmarkt), der neben der Herstellung (Schauproduktion), Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten auch ein umfangreiches Bildungs-, Spiel-, Lern- und Unterhaltungsangebot für Kinder, Jugendliche und auch für Erwachsene umfassen kann. Gastronomische Einrichtungen sind hier ebenfalls wünschenswert. Zusätzlich sind zu den Freiraumnutzungen Obstanbau sowie dem Gebiet dienende Lagerhallen vorstellbar.

Die Erschließung des Gebietes soll im Nordosten von der Straße Zur Döberitzer Heide direkt gegenüber des Anschlusses an die B5 aus erfolgen. Nördlich und südlich dieser neuen Erschließungsstraße sind größere Parkplätze vorgesehen, so dass der motorisierte Besucher auf kürzestem Weg sein Parkplatzstandort erreicht. Damit soll Verkehr aus dem Eingangsbereich zum Schaugehege am südlichen Ende der Straße Zur Döberitzer Heide möglichst herausgehalten werden. Zusätzlich ist geplant, im Bereich des Sondergebiets einen zweiten Zugang zum Schaugehege zu eröffnen.

Von öffentlichem Interesse ist die Erhaltung der Untertunnelung der B5 für Fußgänger und Radfahrer, um eine zusätzliche Verbindung aus den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen von Elstal zu sichern.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Planungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es soll der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten dienen. Zulässig sind kulturelle Einrichtungen im Innen- und Außenbereich, Ausstellungseinrichtungen im Innen- und Außenbereich, Freizeiteinrichtungen im Innen- und Außenbereich, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe mit Schauproduktion und Verkauf der produzierten Waren und Verwaltungseinrichtungen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.

Zu Lagerzwecken sowie für Wartungs- und Rangierflächen sind innerhalb des Sondergebiets Lagerhallen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 m² zulässig. Die Errichtung der Lagerhalle(n) muss entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen. Hierbei darf die Grundfläche aller Lagerhallen im Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ insgesamt 2.000 m² nicht überschreiten.

Innerhalb des Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ ist die Vermarktung von regionalen Produkten wie Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten, Frischwaren wie Wurst- Käse und Backwaren, kunstgewerbliche Keramik, Geschenkartikel, Artikel für Haus, Hof und Garten, regionaltypische Souvenirs, Spielwaren (überwiegend aus Naturprodukten hergestellt) und Naturkosmetik zulässig:

Dafür sind innerhalb des Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren maximale Verkaufsfläche auf insgesamt 1.500 m² beschränkt wird. Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte werden nicht zugelassen.

Der Bereich des Planungsgebietes einschl. seines Umfeldes soll im Zufahrtsbereich zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz zu einem attraktiven landwirtschaftlichem Erlebnishof mit Bauernmarkt, Gastronomie und Obstanbau und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Angestrebt wird die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Erlebnishofes mit touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen (z.B. die Schauführung von traditionellem Handwerk einschl. Verkauf der handgefertigten Produkte, Selbstpflücken von Blumen und Beerenobst). Im Zusammenhang mit den Angeboten auf dem Gelände der benachbarten Döberitzer Heide (Schaugehege, Vogelvoliere, Kleintiergehege, Lehrgarten, Spielplätze) soll ein umfassendes interessantes Angebot für Familien aller Altersgruppen angeboten werden.

Die Ansiedlung der o.a. Nutzungen soll das Informations- und Umweltbildungszentrum ergänzen und zu einem Synergieeffekt hinsichtlich der Anziehung von Besuchern führen. Die geplanten Nutzungen stellen sinnvolle Ergänzungen zu den Vorhaben in der Döberitzer Hei-

de dar, die sich gegenseitig bereichern. Sie geben einen Impuls für die Wirtschaft, fördern das Image der Gemeinde und stehen im Einklang mit dem direkt angrenzenden geschützten Landschaftsraum.

Die Art der Nutzung (Erlebnishofes mit Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau, Ausstellungsflächen etc.) entspricht dem Charakter einer verträglichen Nutzung im Außenbereich und sieht keine erhebliche bauliche Verdichtung an diesem Standort vor. Die Planung widerspricht somit nicht Punkt 5.1 (1) (G) LEP B-B, der u.a. besagt, dass bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu kommt. Hierzu tragen auch die festgesetzte GRZ von 0,4, die Flächen für Maßnahmen entlang der B 5 sowie die Flächen für Anpflanzungen bei.

Um auf den geplanten Erlebnishof hinzuweisen, soll für Autofahrer gut ersichtlich in räumlicher Nähe zur B 5 die Errichtung einer Werbeanlage ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz 2“ eine Fläche für Werbeanlagen zulässig ist. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 25,0 m auf einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Mit der Festsetzung wird ein Mindestabstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B5 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eingehalten.

Die Entscheidung der obersten Landesstraßenbaubehörde über Vorhaben im Bereich zwischen bis 40 m erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn Klarheit über die Art des Vorhabens besteht. Die abschließende Festlegung des Standortes für die Werbeanlage erfolgt entsprechend im Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzung ermöglicht, bei Ablehnung einer Werbeanlage im 20 m bis 40 m Bereich, auch die Errichtung in einem Abstand von über 40 m.

2. Mass der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und durch die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die erforderlichen Zielvorgaben für die geplante Ansiedlung von Freizeit und Erholungseinrichtungen.

Die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Sonstigen Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze von 0,8 weit unterschritten.

Die festgesetzte höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. bei einer Festsetzung eine GRZ von 0,4 entspricht die Gesamtversiegelung dem gesetzlich festgelegten regelmäßigen Höchstwert von 0,6, wobei gleichzeitig die Errichtung von Hochbauten auf ein Maß begrenzt wird, das deutlich unter dem Wert liegt, der ansonsten für sonstige Sondergebiete für Freizeit und Erholung festgesetzt wird.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die von den Bauwerken ausgehenden visuellen Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um den direkt angrenzenden und naturräumlich besonderen Landschaftsraum der Döberitzer Heide zu schützen.

Die Zahl der Vollgeschosse für beide Teilgebiete mit II Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus wurde die höchst zulässige Traufhöhe mit 9 m und die höchst zulässige Firsthöhe mit 15 m definiert. Für die Berechnung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird der Höhenbezugspunkt von 48,1 m über NHN festgelegt.

Damit wird der Ausbildung überdimensioniert hoher Gebäudekörper gegenüber dem direkt angrenzenden Landschaftsraum entgegengewirkt.

Anzumerken ist, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Der Begriff des Vollgeschosses wurde neu definiert (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Somit ist auch ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zu betrachten.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die festgelegten Höhen nicht für technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Blitzableiter, Schornsteine oder Lüftungsanlagen gelten.

Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ein Überschreiten der höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m um bis zu 5,0 m zugelassen werden. Dies gilt beispielsweise für die Errichtung von Rutschtürmen oder vergleichbaren Spielgeräten.

3. Bauweise

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit der abweichenden Bauweise wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zugelassen.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen sind die geltenden Abstandsflächen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Bei der baulichen Nutzung des Baugrundstückes sind entlang der B5 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz folgende Baubeschränkungen zu beachten:

- Längs von Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Entlang von Bundesstraßen ist die Errichtung, erhebliche Änderung oder anderweitige Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zustimmungspflichtig.

4. Technische Infrastruktur

Die Verlegung der für die Grunderschließung des Planungsgebietes erforderlichen Medien ist grundsätzlich in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche (Planstraße A) vorzusehen.

5. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche (Planstraße A), die im Osten an die bereits existierende Anbindung der Straße Zur Döberitzer Heide anschließt und im Westen etwa im Bereich des Beginns des öffentlichen Fuß- und Radweges (Untertunnelung B5) mit einer Wendemöglichkeit endet. In Verlängerung der Wendeanlage ist der Anschluss für das im Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzte Gewerbegebiets möglich.

Diese Straße übernimmt zukünftig keine gemeindlich wichtige Erschließungsfunktion und wird deshalb als private Straße festgesetzt.

Die Einteilung der Planstraße A ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes; diese erfolgt durch die spätere Ausführungsplanung.

Die Planstraße A wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belegt.

Mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit wird vor allen Dingen die Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ an die Straße Zur Döberitzer Heide gesichert.

Die vorhandene Untertunnelung der B5 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung aus den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen von Elstal an das geplante Sondergebiet sowie an die Döberitzer Heide gewährleistet.

Für den Besucherverkehr des Teilgebiete 1 sind die Parkplätze Nr. 1 (ca. 4.500 m²) und Nr. 2 (ca. 10.500 m²) als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von ca. 300 Stellplätzen.

Zum Leistungsfähigkeitsnachweis des Straßenknotens B5 - Zur Döberitzer Heide wurde durch IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung mbH im Oktober 2011 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.⁶ Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten Einrichtungen südlich der Bundesstraße 5 insbesondere an den Sommerwochenenden zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsstärken an der Anschlussstelle Elstal führen wird, insbesondere am Südknoten. Die neuen Verkehrsströme fügen sich hinsichtlich des Abbiegens jedoch so ein, dass die Gesamtbelastung nicht zu unzumutbaren Wartezeiten führt. Damit ist die Leistungsfähigkeit des Knotens in seinem gegenwärtigen Ausbau mit entsprechender Ergänzung der Planstraße A für die vorgesehenen Ansiedlungen ausreichend.

6 IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung mbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan E-29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“, Leistungsfähigkeitsnachweis Straßenknoten B5 – Zur Döberitzer Heide in der Fassung vom Oktober 2011

6. Hauptversorgungsleitungen

Die innerhalb der Maßnamefläche M befindliche Abwasserdruckleitung wird als unterirdisch verlaufende Hauptversorgungsleitungen dargestellt. In deren Bereich sind die Vorschriften für die Anpflanzung von Gehölzen zu beachten

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Geländestreifen parallel zur B 5 wird, entwickelt aus dem Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplans, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Folgenden kurz: Maßnahmefläche M) festgesetzt.

Der Abschnitt zwischen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und dem Fußgängertunnel (Maßnahmefläche M) soll als lichte Gehölzpflanzung (hochstämmige Bäume) eine transparente Kulisse bilden. Der vorhandene Robinienaufwuchs wird durch einheimische Baumarten ausgetauscht. Die Fläche unter dem Baumschirm wird als extensive Langgraswiese angelegt.

In der Maßnahmefläche M wird ein südlich ausgerichteter Saum mit extensiv gepflegten und baumfrei zu haltenden Vegetationsstreifen angelegt. In der Maßnahmefläche M werden in den Saumstreifen bzw. in ausreichend belichteten, südlich ausgerichteten Flächen Bereiche integriert, in denen Grasnelkenfluren in einem Umfang von insgesamt 1.000 m² und in Flächengrößen von zusammenhängend mindestens 200 m² einbezogen werden. In diese Bereiche sollen auch die einzelnen Exemplare der Riesen-Nelke (*Dianthus giganteus*) umgepflanzt werden.

Die Flächen sind aufwertungsfähig, da sich hier überwiegend Robiniengehölze bzw. artenarme Ruderalfluren befinden. Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten nach der Pflanzliste sichert die Bedeutung der Pflanzungen als Lebensraum für die wild lebende Flora und Fauna. Mit der Festlegung der Mindestgrößen und –qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schnell erreicht werden.

7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung dient gleichzeitig der grünräumlichen Einbindung der Flächen und dem landschaftlichen Übergang in die „freie Landschaft“, die in diesem Fall durch den Bereich des Schaugeheges der Sielmann-Stiftung gebildet wird.

Es sind zwei unterschiedliche Typen von Anpflanzungen vorgesehen. Die Fläche Nr. 1 bildet weitgehend die südliche und südöstliche Grenze zum Schaugehege.

Auf den Grundstücksflächen südlich der Fläche für Anpflanzungen (Fläche 1) sind Baumpflanzungen vorgenommen worden, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 29 Teil A gestalterisch aufgenommen werden sollen. Hierzu soll in der Fläche Nr. 1 durch eine lückenhafte Baumpflanzung eine halboffene Kulisse zu den südlich angrenzenden Nutzungen gebildet werden. Die Unterpflanzung soll lückig mit Sträuchern erfolgen. Dabei ist ein Anteil von 50 % als Wildrosenpflanzung und anderen Dornensträuchern in Gruppen (heimische Arten) vorgesehen, um trockene Gehölzbiotope zu entwickeln, die den Bestand auf der Fläche nachbilden soll und gleichzeitig als artenschutzrechtliche Maßnahme genutzt werden kann.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche 1 ist die Anlage eines weiteren Zugangs für Fußgänger zum Schaugehege zulässig. Damit soll eine direkte Zugänglichkeit aus dem SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau zum Schaugehege für Besucher ermöglicht werden.

Die Anpflanzungsfläche Nr. 2 unterteilt sich in einem 5 m breiten Streifen, der dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird und die Fläche des Planungsgebietes von der Straße „Zur Döberitzer Heide“ abschirmen soll. Ein weiterer 5 m breiter Streifen parallel zur Straße „An der Döberitzer Heide“ wird als extensive Langgraswiese entwickelt, um den hier bestehenden Zauneidechsen-Lebensraum zu erhalten.

Grundsätzlich werden alle Pflanzstreifen mit Säumen ausgestattet, so dass eine Verbundfunktion auch für Zauneidechsen gewährleistet werden kann.

7.3 Mindestbepflanzung der Grundstücke

Abgesehen von randlichen Bereichen zeichnen sich die Flächen durch das Fehlen eines Großbaumbestandes aus. Durch die frühere Nutzung der Flächen bzw. die nachfolgende Beräumung konnte sich ein Großbaumbestand nicht entwickeln. Großbäume gehören aber in Siedlungen und ihrem grüngerprägten Umfeld zu den wichtigsten grünräumlichen Strukturen.

Die Festsetzung ist kombiniert mit einer Verpflichtung zur Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Baugebiete auf 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen.

Die Pflanzungen sollen die Grundstücke strukturieren und sich damit positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Wegen der Verwendung heimischer Arten sind gleichzeitig günstige Auswirkungen für die heimische Tierwelt zu erwarten. Die Festsetzung einer Mindestfläche für die Bepflanzung soll eine ökologische Mindestqualität sicherstellen.

Der Ausschluss der Anrechenbarkeit der Flächen für Anpflanzungen soll gewährleisten, dass sowohl in den Flächen für Anpflanzung als auch in den sonstigen Grundstücksflächen in einer bestimmten Verteilung Pflanzungen erfolgen.

7.4 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Die Festsetzung einer Begrünung der privaten Stellplatzanlagen P1 und P2 sowie sonstige Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken soll eine Binnenstrukturierung und grünräumliche Einbindung der Fläche ermöglichen.

Die Bepflanzung dieser Anlage mit Bäumen verhindert insbesondere im Sommer eine zu starke Aufheizung der Flächen.

7.5 Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten sowie Arten von Gehölzen

Die Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sichert eine schnellere Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, dass im Umfeld bebauter Flächen in einem möglichst kurzen Zeitraum eine deutlich wahrnehmbare gestalterische Qualität der Außenanlagen erzielt wird.

Die Festsetzung einer Pflanzliste gewährleistet eine ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Lebensräume der Tierwelt, auswirkt. Die Pflanzliste, die ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölzarten enthält, gilt für sämtliche festgesetzte Anpflanzungen.

7.6 Festlegung der Flächenbefestigung

Die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen, wie z.B. des privaten Parkplatzes P2 sowie von sonstigen Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken, dient insbesondere der Erhaltung der Versickerungsfunktion auf einem großen Flächenanteil.

Da das Planungsgebiet von einem Trinkwasserschutzgebiet betroffen ist, ist eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers möglichst zu vermeiden oder soweit wie möglich zu verringern. Stärkere Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt werden damit vermieden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf die Materialverwendung für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung und die Höhe der Einfriedung entlang der Straße Zur Döberitzer Heide.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Verkehrs (B5). So wird die Verwendung von untypischen und nicht erwünschten Materialien für die Fassadengestaltung, wie z.B. stark reflektierende, verspiegelte oder grellfarbene Materialien, nicht zugelassen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Radelandberg.

Bei der Ausführungsplanung und der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

10. Hinweise

Die Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, auf Altlastenverdachtsflächen, den Schutz von unterirdischen Leitungen, den Munitionsbergungsdienst, das Bundesfernstraßengesetz sowie auf ordnungswidrige Handlungen gemäß Brandenburgischer Bauordnung wurden hier informell aufgenommen und sind bei der nachfolgenden Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

11. Flächenbilanz

| FLÄCHENAUSWEISUNG | Flächengröße (in ca. ha) | in % |
|--|-------------------------------------|-------------|
| Sonstiges Sondergebiet (SO) | 6,18 | 66,5 |
| Private Verkehrsfläche (Planstraße A) | 0,43 | 4,6 |
| Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz | 1,53 | 16,5 |
| davon Parkplatz 1 | 0,46 | |
| davon Parkplatz 2 | 1,07 | |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg | 0,27 | 2,9 |
| Flächen für Maßnahmen (Fläche M) | 0,89 | 9,5 |
| GESAMT GELTUNGSBEREICH | 9,30 | 100 |

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffe in Natur und Landschaft

1.1 Ausgangssituation

Für die Flächen des Planungsgebietes besteht bereits zum Teil Planungsrecht. Dieses Planungsrecht wurde nie genutzt. Auch wurden, abgesehen von der Sanierung (inkl. der Entsiegelung) der Flächen und der Haupteerschließung keine weiteren mit dem Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden Maßnahmen ergriffen oder bauliche Vorhaben umgesetzt.

Das Planungsziel hat sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan vollständig geändert und es wurden zusätzliche Flächen in den Bebauungsplan einbezogen. Es handelt sich damit um eine Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

In Vorbereitung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung wurden die Altlasten weitgehend beseitigt und die Gebäude und sonstigen Flächenversiegelungen wurden zurückgebaut. Diese damals bauvorbereitenden Maßnahmen werden aber in der nachfolgenden Betrachtung berücksichtigt.

In der Ermittlung des Eingriffs ist zunächst von der derzeitigen Ist-Situation auszugehen. Dazu werden schutzgutbezogen die erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

So hat sich insbesondere bei der Vegetation nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen eine neue Entwicklung eingestellt. Auch die Bodenfunktionen sind trotz der ursprünglich vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen und der noch immer deutlich feststellbaren Spuren der ehemaligen Nutzung wieder in eine neue Entwicklung eingetreten.

1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die Fläche des Plangebietes ist, wie bereits oben beschreiben großflächig vorgenutzt.

Die Fläche liegt unmittelbar an der B 5 und hat bereits im Zuge des Neubaus der Bundesstraße eine eigene Abfahrt erhalten. Der Aufwand für Erschließung reduziert sich damit auf die innere Erschließung.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bearbeitet wurden.

Im Rahmen der Festsetzung von Flächen wurde geprüft, ob bei einem Teil auch Befestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau möglich sind, um die Eingriffintensität für die Schutzgüter Boden und Wasser zu reduzieren. Für einen Teil der Erschließungsflächen ist dieses möglich.

1.3 Eingriffsfolgen der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche getrennt betrachtet:

- SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau,
- Stellplatzflächen (Parkplatz 1 südlich sowie Parkplatz 2 nördlich der Planstraße A),
- Private Verkehrsflächen (Planstraße A).

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird nur im Bestand gesichert, neue Eingriffe sind hier nicht zu erwarten.

Die Flächen für Maßnahmen sind nicht eingriffsrelevant, können aber zumindest teilweise zur Kompensation von Eingriffen genutzt werden.

Schutzgut Boden

Bei der geplanten Versiegelung ist von einem 100%igen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen.

Private Stellplatzflächen (Parkplatz P2) wird mit Bäumen begrünt. Es werden unterschiedliche Formen des Begleitgrüns entstehen (Baumscheiben, Bankette). Daher wird diese Fläche nicht zu 100%, sondern zu 75 % in die Berechnung eingestellt.

Die Stellplatzfläche P1 nördlich der Planstraße A wird als „Überlaufparkplatz“ nur mit einer wassergebundenen Befestigung ausgestattet. D. h. neben den vollständig unbefestigten Pflanzflächen (auf denen die Bodenfunktionen vollständig erhalten bleiben), werden auch die befestigten Flächen ihre Funktionen nur zum Teil verlieren. Für diese Stellplatzfläche werden daher 50 % in die Berechnung eingestellt.

Die detaillierte rechnerische Ermittlung der Versiegelung aller Bauflächen bezogen auf das Schutzgut Boden ist der Tabelle 1 im Kapitel 7.3 des Umweltberichtes zu entnehmen

Die Gesamtfläche umfasst insgesamt ca. 92.890 m². Darin enthalten ist eine Fläche von insgesamt ca. 9.015 m² für Flächen für Maßnahmen und ein öffentlicher Fuß- und Radweg im Umfang von 2.595 m², die nicht eingriffsrelevant sind.

Die Fläche, in der sich bauliche Veränderungen vollziehen werden, umfasst (ohne Fläche für Maßnahmen und bestehenden Fuß- und Radweg) ca. 81.280 m². Insgesamt ist mit einer Versiegelung (bzw. erheblicher Beeinträchtigung) von ca. 49.030 m² zu rechnen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Nach der Flächensanierung hat sich eine neue Vegetation eingestellt, die noch überwiegend ruderalen Charakter aufweist.

Bei historischer Betrachtung (also die Zeit kurz nach Aufgabe der militärischen Nutzung) wären ungefähr 70 % der Flächen weitgehend vegetationsfrei gewesen.

In der folgenden Übersicht wird dargestellt, welche geplanten Flächennutzungen welchen Verlust an Vegetation/Biototypen verursachen. Dabei wird der Verlust der Flächen in 4 Gruppen eingeteilt:

| | |
|--|--|
| Ökologisch hochwertige Biotope, hohe Bedeutung für Natur und Landschaft mit Biotopschutz | Ginstergebüsch, Grasnelkenflur, generell alle geschützten Biotope |
| Ökologisch hochwertige Biotope, hohe Bedeutung für Natur und Landschaft ohne Biotopschutz | Heimische Gehölze oder Gebüsche |
| Mittlere bis geringe Bedeutung | Robinienforst oder –aufwuchsflächen, nicht heimische Feldgehölze oder Gebüsche, verarmte Staudenfluren, ruderale Gras- und Staudenfluren |
| ohne Bedeutung | Versiegelte Flächen oder durch intensive andere Nutzung vegetationsfreie Flächen |

In einer Übersicht (vgl. Tab. 2, Abschnitt VIII, Kap. 7.3 im Umweltbericht) werden Art und Umfang des Vegetations-/Biotopverlustes den einzelnen Teilgebieten bzw. den o.a vier Biotopgruppen zugeordnet. Besonders wichtig ist es dabei, die betroffenen hochwertigen bzw. geschützten Biotope den einzelnen Teilgebieten zuzuordnen.

In der genannten Übersicht wird dargestellt, in welchem Umfang mit einem totalen Verlust an Vegetationsflächen durch Bebauung oder andere Befestigungsarten zu rechnen ist. Die nicht überbaubare Fläche wird aber, wenn für sie keine speziellen Festsetzungen gelten, als „Grünfläche“ hergestellt.

Bei den Stellplatzflächen (P1 und P2) und der Planstraße A wurde die Annahme getroffen, dass durch Grüngestaltung, Baumpflanzungen und Sickermulden ca. 10 % der Flächen zukünftig als Vegetationsstandort zur Verfügung stehen werden.

Zur Ermittlung der Flächengröße und der Zuordnung der Biotope im SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau wurden die Nutzungsgrenzen digital

überlagert. Ermittelt wurden nur die voraussichtlichen Verlustflächen, in denen zukünftig eine Entwicklung (Bau- und Nicht-Bauflächen) zu erwarten ist, nicht allerdings in den Flächen für Anpflanzungen.

Die Flächengrößen wurden zwar digital ermittelt, die Genauigkeit kann aber nur einen Näherungswert auf der Grundlage des hoch auflösenden Luftbildes darstellen. Eine vermessungstechnische Genauigkeit lässt sich bei den meisten Biotoptypen jedoch nicht erreichen, auch wenn die Zahlenwerte dieses nahe legen

Ein detaillierter Vergleich der Beeinträchtigungen für alle Bauflächen bezogen auf das Schutzgut Pflanzen / Vegetation ist der Tabelle 2 im Kapitel 7.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Fazit

Aus den geplanten Nutzungen ergeben sich in der Zusammenfassung folgende Veränderungen für den Naturhaushalt mit Auswirkungen auf den Eingriff:

Zusammenfassende Übersicht der Beeinträchtigung Pflanzen/Vegetation

| Veränderungen (nur Flächen mit baulichen Veränderungen, ohne Flächen für Anpflanzungen und ohne geringwertige Flächen) | ca. in qm |
|---|------------------|
| Verlust von Vegetationsfläche geringer bis mittlerer Bedeutung (Ruderalfluren und Brachen, Robinienaufwuchsfächen) | 50.860 |
| Verlust von Vegetationsfläche mittlerer Bedeutung, aber ohne Schutz (Gehölze mit nichtheimischen Arten) | 5.777 |
| Verlust von Vegetationsfläche höher Bedeutung, aber ohne Schutz (Mischwald, Gehölze mit heimischen und nichtheimischen Arten) | 7.760 |
| Verlust von Vegetationsfläche hoher Bedeutung, mit Schutz gem. § 32 BbgNatSchG (Ginstergebüsch) | 1.739 |
| Verlust von Vegetationsfläche hoher Bedeutung (Grasnelkenflur), Art besonders geschützt | 36 |
| Gesamt | 66.176 |

Auf einer Fläche von insgesamt 66.176 m² ist mit einem direkten Flächenverlust oder einer Biotopveränderung zu rechnen. Den weitaus höchsten Anteil daran haben ruderale Gras- und Staudenfluren.

Zur reinen Ermittlung des Verlustes an Biotop- und Vegetationsflächen kommt der Verlust von besonders geschützten Arten hinzu. Dieses betrifft zum einen die Grasnelken, die innerhalb einer kleinen Grasnelkenflur steht.

Darüber hinaus gehen 8 Einzelstandorte der ebenfalls besonders geschützten Riesen-Nelke verloren.

Schutzgut Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbildes“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998) die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft.

Sinnlich wahrnehmbar ist aktuell eine großflächig beräumte, mit überwiegend niedriger, grasiger Vegetation bewachsene Freifläche, auf der Gehölze aufkommen. In historischer Betrachtung war der Planbereich großflächig mit militärischer Nutzung belegt. Hier standen Werkzeughallen, Flugzeughallen, Bunker und sonstige größere und kleinere Gebäude unterschiedlicher Funktion. Die Flächen waren zum großen Teil versiegelt. Das Militärgelände war einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich. Nach Abzug und Beräumung wurde für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs und des die westlich angrenzenden Flächen durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Baurecht geschaffen, das für einen Großteil der Fläche eine Bebauungsmöglichkeit für Gewerbebauten mit einer Firsthöhe von maximal 14,50 m vorsah. Im neuen Bebauungsplan sind Gebäudehöhen bis maximal 15,50 m Firsthöhe geplant.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich, dass durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt. Das Gelände ist von seinen nördlich benachbarten Wohngebieten aus nicht wahrnehmbar (Waldstreifen, Schallschutzwand mit dazwischen liegender Bundesstraße B5).

In südliche Richtung zur Döberitzer Heide werden Pflanzmaßnahmen vorgenommen, die eine teilweise kulissenartige Wirkung entfalten werden. Es kommt hinzu, dass bereits auf dem benachbarten Geländestreifen der Döberitzer Heide Bäume gepflanzt wurden, die ebenfalls aus der Fernperspektive eine semitransparente Kulisse bilden werden.

1.4 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d.h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1:1 entsiegelt. Entsiegelungsflächen stehen aktuell nur noch in geringem Umfang zur Verfügung.

An dieser Stelle soll aber die Tatsache Berücksichtigung finden, dass die gesamte Fläche in Vorbereitung des derzeit geltenden Bebauungsplans weitgehend saniert und beräumt worden ist. Die vertiefende Behandlung dieses Themas erfolgt weiter unten unter Schutzgut Boden.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann aber z.B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen gleichwertig erfolgen. Nach § 13 BNatSchG steht der funktionsgleiche Ausgleich gleichrangig neben dem gleichwertigen Ersatz.

Die zusätzlichen Gehölzpflanzungen im Baugebiet und in den Maßnahmenflächen können als Kompensation angerechnet werden.

Nach HVE⁷ sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 für Versiegelung anrechenbar. Bei der Anlage einer extensiv gepflegten Grünfläche bzw. einer extensiv gepflegten Pflanzfläche

⁷ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

im Baugebiet (Standorte für Trockenvegetation) kann man das Aufwertungspotenzial mit einer Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland vergleichen (derzeit artenarme Ruderalfluren), wobei ein Anrechnungsverhältnis von 1 : 3 angenommen werden kann. Gegenwärtig sind alle Aufwertungsflächen ruderal geprägt.

Das Maßnahmenkonzept sieht einen vollständig das Plangebiet umgebenden, mindestens 10 m breiten Pflanzstreifen vor. Dieser ist unterschiedlich ausgestaltet. Es wird lockere Gehölz-Baumstreifen, dichte Gehölzstreifen mit Bäumen und Staudensaum geben. Auch innerhalb der Baugebiete sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet:

- als südliche Begrenzung und im Übergang zu den gleichartig gestalteten Flächen des angrenzenden Schaugeheges einen umgebenden Gehölzstreifen (halboffen, eher trocken) mit einzeln stehenden Bäumen, Wild-Rosen und sonstigen Sträuchern,
- Gehölzstreifen entlang der Straße An der Döberitzer Heide (lockere Pflanzung mit Saum),
- naturnaher, lichter Gehölzstreifen mit südlich ausgerichtetem Saum (Maßnahme M) sowie
- freie Pflanzung von Bäumen und Strauchflächen in den Baugebieten.

Grundsätzlich wird angenommen, dass Vegetationsflächen ohne spezifische bzw. hochwertige Pflanzfestsetzung (wie z.B. die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht spezifizierten Spielflächen) in der Lage sind, den Verlust der ruderalen Vegetation zumindest teilweise zu kompensieren, da die ökologische Wertigkeit vergleichbar ist.

Die Maßnahmen wurden im Sinne der Multifunktionalität für die betroffenen Schutzgüter zusammen und auf denselben Flächen festgesetzt, da vom Eingriff dieselben Flächen betroffen sind.

Die einzelnen Teilflächen werden gemeinsam entwickelt. Eine getrennte Zuordnung erfolgt daher nicht.

Schutzgut Boden

Wie bereits dargestellt, wurde das Gebiet umfangreich zur Herstellung der Bebaubarkeit saniert und dabei entsiegelt. Diese Maßnahmen waren damals implizit, ohne genaue Flächenuntersetzung im derzeit geltenden Bebauungsplan als vorhandene Versiegelung in der Eingriffsbetrachtung einbezogen gewesen. Dieser Bebauungsplan kam mit keinem Teil seiner Festsetzungen zur Umsetzung.

Die damals bauvorbereitenden umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sind bisher in keiner Weise als Maßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung z. B. für andere Bauvorhaben angerechnet worden. So wird im Folgenden dargestellt, wie die ursprünglich vorhandene Beeinträchtigung der Flächen (Versiegelung und Verdichtung durch Befahren) als ehemals vorhandene Beeinträchtigung kompensationsmindernd in die Bilanzierung einbezogen wird.

Da damals keine Dokumentation über die Flächensanierung erfolgte, lässt sich heute nur noch näherungsweise, aber dennoch relativ genau ermitteln, welchen Umfang die Bebauung bzw. andere Beeinträchtigung hatte. Dieses lässt sich auf Grundlage eines Luftbildes vom Mai 1992 sehr gut nachvollziehen.

Bei der Ermittlung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigung der Bodenflächen wird unterschieden in Versiegelung (Gebäude, Beton, Asphalt, Pflaster) mit einer Anrechnung von 1 : 1 und erhebliche Beeinträchtigung durch Befahren mit militärischen Fahrzeugen oder als Lagerfläche, aber ohne nachvollziehbare Flächenbefestigung mit einer Anrechnung von 1 : 0,5.

Der bestehende Fuß- und Radweg (Untertunnelung B5) zur Kiefern­siedlung ist befestigt, soll im Bestand erhalten werden und wird bilanzierungstechnisch damit neutral bewertet.

Bei Berücksichtigung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigungen und der aktuellen Versiegelung ergibt sich für den Bereich des Teilgebietes 1 folgendes Bild:

| Bereich SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau | |
|--|-----------------------------|
| eingriffsrelevante Neuversiegelung | ca. 49.035 m ² |
| ehemals vorhandene Versiegelung (bzw. durchgeführte Entsiegelung) | 50.400 m ² |
| Differenz | +1.365 m² |

Unter Berücksichtigung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigung sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Sinne der Multifunktionalität in der Lage, gleichzeitig mehrere Schutzgüter abzudecken, da dieselben Flächen vom Eingriff betroffen sind. Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen soll geprüft werden, ob sie sich als Kompensation für den Verlust von Vegetation eignen.

Schutzgut Landschaftsbild

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch eine landschaftsgerechte Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes zu erreichen.

Als wesentliche Maßnahme sollen hierfür gestaffelte, unterschiedlich dichte Gehölzpflanzungen angelegt werden, um Sichtverschattungen bzw. grünräumliche Strukturierungen zu erreichen. Diese Pflanzungen umgeben das gesamte Plangebiet.

Außerdem erhalten die Baugebiete und die Stellplatzflächen eine Auflage zur Anpflanzung von Einzelbäumen, die ebenfalls zur Kulissenbildung beitragen wird.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Ermittlung des Ausgleichsumfanges für die Eingriffe in den Schutzgütern liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Schutzgu-

tes berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE⁸ dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung wider.

In der nachfolgenden Übersicht der Maßnahmen wurde geprüft, auf welchen Flächen sich tatsächlich eine Aufwertung erreichen lässt und die Maßnahmenfläche nicht bereits einen relativ hohen ökologischen Wert besitzt (z. B. Ginsterflächen innerhalb der Flächen für Anpflanzungen).

Beim Verlust der Vegetationsflächen werden die Zuordnungen funktionsbezogen vorgenommen.

Das Verhältnis des Verlustes wird ebenfalls an der HVE orientiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle Vegetationsbestände (auch die Vorwaldbestände) jünger als 25 Jahre sind (wichtig bei der Beurteilung der Gehölzbiotope) und dass es kein zwangsläufiges Ziel ist, den Verlust von Ruderalfluren mit der Neuanlage von Ruderalfluren zu kompensieren, wie in der HVE vorgeschlagen (gleichartig). Vielmehr wird beim Schutzgut Vegetation/Pflanzen versucht, den Verlust von Ruderalfluren auch mit anderen, höherwertigen Maßnahmen zu kompensieren. Um ein gleichwertiges Verhältnis zu erreichen, werden die Verhältniswerte der HVE zur Orientierung herangezogen. Als Maßnahme kann auch eine dauerhafte Pflege eines bestimmten Vegetationstypus, der der trockenen Ruderalflur entspricht, gelten.

Bei der Zuordnung von Maßnahmen in Flächen für Anpflanzungen oder Maßnahmenflächen wird berücksichtigt, dass die Flächen aufwertungsfähig sein müssen. Es handelt sich bei den Anpflanzungsflächen überwiegend um Ruderalfluren. Die vorhandenen (und zu erhaltenden) Ginstergebüsche werden nicht angerechnet. Die Vorwaldstrukturen sind überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen aufgebaut, so dass hier durch einen naturnahen Umbau eine Aufwertung erfolgen kann.

Es wurde bereits festgestellt, dass für das Schutzgut Boden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Pflanzmaßnahmen wirken sich im Sinne der Multifunktionalität positiv auf andere Schutzgüter aus.

Zunächst wird eine Übersicht der Maßnahmenpotenziale dargestellt, wie sie sich aus der Überlagerung mit der Planung und dem Bestand ergeben (siehe dazu Tabelle 5 „Maßnahmepotentiale SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ im Kapitel 7.4 des Umweltberichtes).

Die Gesamtberechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau (siehe dazu Tabelle 6 im Kapitel 7.4 des Umweltberichtes) ergibt, dass unter Berücksichtigung der Aufwertungspotenziale rechnerische Defizite für die Verluste von Ruderalfluren/Brachen im Umfang von 42.453 m² verblei-

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

ben. Für Gehölze entsteht ein rechnerischer Überschuss von ca. 360 m². In der Krautflur dieser Gehölze wird sich eine vergleichbare Vegetationsstruktur, wie in den defizitären Ruderalfluren ergeben. Daher wird die Fläche von 360 m² im Verhältnis 1 : 1 angerechnet, so dass sich nach Anrechnung aller Aufwertungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs im Ergebnis und abschließend ein Defizit von ca. 42.090 m² ergibt. Hierfür sind externe Maßnahmen erforderlich.

Externe naturschutzrechtliche Maßnahmen

Aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich aus dem Verlust der Ruderalfluren ein Bedarf von ca. 4,2 ha.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine dauerhafte Flächenpflege einer trockenen Ruderalflur im Umfang von 5 ha in der Döberitzer Heide vorgesehen (vgl. Kap. 12.4). Die Fläche liegt ist Bestandteil der Sielmannstiftung und liegt ca. 1 km vom Ort des Eingriffs entfernt. Diese Maßnahme ist geeignet, gleichzeitig das naturschutzrechtliche Eingriffdefizit von 4,2 ha für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen zu kompensieren.

Zusammenfassung für das SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau:

Nach derzeitigem Planungsstand lässt sich der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden innerhalb des Planungsgebietes decken.

Der Bedarf für das Schutzgut Pflanzen lässt sich nicht decken. Es verbleibt für die ruderalen Gras- und Staudenfluren ein Defizit von ca. 4,2 ha.

Baumersatz

Die nach Baumschutzsatzung zu fällenden Bäume werden im Rahmen der Bauausführung ermittelt und der Ersatz festgelegt. Bei einer ungefähren Anzahl von ca. 20 zu fällenden Bäumen und deutlich über 200 neu zu pflanzenden Bäumen (allein innerhalb der SO-Bereiche ohne Fläche für Anpflanzungen) ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann.

Wald nach LWaldG Brandenburg

Der geschlossene Gehölzaufwuchs mit Robinien-Dominanz weist eine Flächengröße von ca. 1,6 ha auf. Die Waldeigenschaft wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt.⁹ In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat bereits eine grundsätzliche Einschätzung des Planungsgebietes stattgefunden.¹⁰

Jede Umnutzung bedarf einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet“ dargestellt wird, wurde die Genehmigung einer Umwandlung in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens alle für die Umwandlung erforderlichen Rahmenbedingungen der forstrechtlichen Kompensation gemäß § 8 (2)

⁹ pers. Mitt. Herr Kademann, Landesbetrieb Forst Brandenburg, am 19.07.2011

¹⁰ pers. Mitt. Herr Kademann, Landesbetrieb Forst Brandenburg, am 19.07.2011

Satz 3 LWaldG zu klären.¹¹ Die für eine Umwandlung erforderlichen Rahmenbedingungen (inkl. der möglichen Ersatzflächen) sollen im Bauleitplanverfahren geklärt werden. Der Umwandlungsantrag selbst wird aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

Die umzuwandelnde Fläche umfasst insgesamt (alle Teilflächen zusammengefasst) ca. 1,6 ha. Der Ersatzbedarf wird von der Forstbehörde im Zuge des Verfahrens nach forstrechtlichen Kriterien festgelegt. Die Faktorierung der Ersatzfläche setzt sich aus den Waldfunktionen regionaler Klimaschutzwald, Sichtschutzwald und Wald im Wasserschutzgebiet (teilweise) und erhöht den Grundkompensationsfaktor 1 jeweils um einen entsprechenden Wert.

2. Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Die artenschutzrechtliche Einschätzung beruht auf den Ergebnissen der Untersuchung durch J. Scharon.¹² Die Gesamtbetrachtung ist ausführlich in Kap. 12 des Umweltberichts dargestellt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Wesentliche betroffene Tierarten bzw. Artengruppen sind Brutvögel und Zauneidechsen.

Innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit für die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Arten bzw. Artengruppen Zauneidechse und europäische Brutvögel hinsichtlich der Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und bewertet.

Die Zauneidechse wurde innerhalb des gesamten Plangebietes nachgewiesen. Durch die Planung geht ein Teil ihrer Lebensräume verloren. Die betroffenen Lebensräume stellen aber einen kleinen Teil der Gesamtpopulation der Döberitzer Heide dar. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist also keinesfalls gefährdet.

Eine Einzäunung der Bauflächen mit Absammeln der Tiere vor Beginn und ein Umsetzen in geeignete, zuvor hergerichtete Ersatzlebensräume vermeidet das Töten von Individuen und schafft neue Lebensräume.

Innerhalb der Artengruppe Vögel wurden ausschließlich Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG), festgestellt. Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, da geeignete Strukturen, wie Bäume oder Gebäude fehlen. Die meisten Arten finden in der näheren Umgebung bzw. auf den Flächen innerhalb des Plangebietes geeignete Ersatzlebensräume und –niststandorte. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden so gestaltet, dass sie als Ersatzhabitat für Arten des Halboffenlands dienen können.

11 Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

12 Jens Scharon (08/2011): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“, Gemeinde Wustermark – Landkreis Havelland, Berlin

Zusätzlich werden durch Pflegemaßnahmen in der Döberitzer Heide (5 ha) zur Offenhaltung der Gras- und Ruderalfluren ausreichende Ersatzstandorte für die Offenlandarten (insbesondere Feldlerche) geschaffen. Die Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktion, der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für die besonders geschützten Pflanzen werden Ersatzstandorte innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt und die Pflanzen dahin umgepflanzt. Darüber hinaus verbessern die externen Maßnahmen die Standortbedingungen auch für die besonders geschützten Pflanzen, da die Verdrängung der lichtbedürftigen Arten durch Gehölzaufwuchs unterbrochen wird.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (funktionserhaltenden Maßnahmen, CEF) werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung unter diesen Voraussetzungen daher nicht entgegen.

3. FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob eine Planung oder ein Projekt mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes vereinbar ist.

Schutzgebiete gemäß NATURA 2000

Das nächst liegenden EU-Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (SPA, DE 3444-401) befindet sich in einem Abstand von mindestens 250 m vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) wurde im Bereich des Vorhabens in derselben Abgrenzung gemeldet und weist daher denselben Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplans auf.

Gemäß Standard-Datenbogen zeichnet sich das SPA-Gebiet durch ausgedehnte Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswälder sowie Feuchtbiotope im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes aus. Das SPA-Gebiet hat eine Ausdehnung von insgesamt 3.946 ha.

Allgemeine Erhaltungsziele sind die Erhaltung oder Wiederherstellung (Entwicklung) eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I aufgeführten Vogelarten und der Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 EU-Vogelschutzrichtlinie, die im Gebiet vorkommen. Im Standard-Datenbogen sind 25 Brutvogelarten unterschiedlicher Lebensraumtypen des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt sowie 32 regelmäßig vorkommende Zugvogelarten.

Nach Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet sind, analog zur Beschreibung des SPA, Trockenrasen, Heiden und Sukzessionswälder mit Stiel- und Traubeneichen charakteristisch. Hinzu kommen Moore unterschiedlicher Trophiestufen. Das FFH-Gebiet ist mit insgesamt 2.790 ha kleiner als das SPA-Gebiet.

Allgemeines Ziel ist die Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie. Dazu gehören insbesondere unterschiedliche Trockenrasen und Heiden sowie Moore und Feuchtwälder.

Im Standard-Datenbogen werden 8 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie genannt, keine davon als prioritäre Art: Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), Eremit (*Osmoderma eremita*). Es kommen weiterhin Arten des Anhangs IV vor: Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Mögliche Beeinträchtigungen

Grundsätzlich ist neben einer direkten Beeinträchtigung durch Flächenentzug auch an indirekte Wirkungen zu denken, die von außen auf ein Gebiet einwirken können. Dieses sind insbesondere:

- stoffliche Belastungen (insbesondere Nährstoffeintrag),
- Schall,
- Blend- und Lichtwirkungen.

Eine direkte Flächenbeanspruchung findet nicht statt. Direkte Beeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten.

Eine indirekte Beeinträchtigung z. B. durch stoffliche Belastung kann ausgeschlossen werden, da keine Emissionen über den Luftpfad verdriftet werden und sich düngende Effekte über den Boden-Wasserpfad über diese Distanz nicht mehr auswirken werden. Abgesehen davon müssen alle Dünge- und Pflanzenschutzmittel soweit reduziert, dass sie dem Trinkwasserschutz (der auf einem Teil des Geltungsbereichs zu berücksichtigen ist) nicht widersprechen.

Eine intensivere Nutzung der Fläche durch Sport und Freizeit mit einer Auswirkung als Beunruhigung durch Bewegung und Geräusche wird durch den Abstand und das zwischen dem Plangebiet und den europäischen Schutzgebieten liegende Schaugehege in der Döberitzer Heide abgepuffert. Geräuschintensive Nutzungen wie Fahrgeschäfte und dgl. sind nicht vorgesehen. Hinzu kommt, dass die bereits vorgenommenen Abpflanzungen mit Gehölzen durch die Sielmann-Stiftung selbst und die geplanten Pflanzungen im Plangebiet eine zusätzlich abschirmende Wirkung entfalten.

Der Fahrzeugverkehr wird unmittelbar an der Zufahrt zur B 5 auf großen Stellplatzflächen abgefangen, zusätzlicher Verkehr wird damit nicht tiefer in das Gebiet hineingezogen.

Es ist mit erwünschten Synergieeffekten zu rechnen, die wegen der neuen Vorhaben auch zu mehr Besuchern für die Stiftung führen soll. Diese Nutzung stellt aber keinen Widerspruch zum Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet dar, da das Nutzungs- und Wegekonzept der Döberitzer Heide an den Schutzbedarf angepasst ist.

Höhere Gebäude oder Anlagen, die die Baumhöhen überragen würden und damit möglicherweise in Flugtrassen von Fledermäusen und Vögeln hineinragen, sind nicht geplant.

Es ist weder eine Beeinträchtigung maßgeblicher Bestandteile der FFH-Gebiete oder der festgelegten Erhaltungsziele noch der funktionalen Beziehung innerhalb des Schutzgebietsnetzes zu erwarten.

Weitere FFH-Gebiete liegen in größerem Abstand, wie das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbek“ (DE 3444-305) mit einem Mindestabstand von ca. 1.200 m und dem SPA „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421) mit einem Mindestabstand von ca. 4.000 m. Auswirkungen auf diese weiter entfernten Gebiete können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Einschätzung

Das Erfordernis für die eingehende Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird nicht gesehen.

4. Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark bis auf die Flurstücke 183 und 59 entlang der B5.

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und / oder Enteignung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Diese enthalten Regelungen über die Erschließung, über die Umsetzung der Maßnahmen und die Folgekosten der Vorhaben. In diesem Vertrag verpflichten sich die Vorhabenträger, sämtliche Kosten zu tragen, die der Gemeinde entstehen.

V. Verfahren

1. Änderungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde am 25. November 2009 gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14. März 2011 bis einschließlich 1. April 2011 statt. Die Veröffentlichung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde gemäß Hauptsatzung am 03.03.2011. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28. Februar 2011 beteiligt.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/39, S. 1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215)

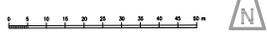


Gemeinde Wustermark
Gemarkung Elstal
Flur 16

SO
Landwirtschaftlicher Erlebnishof,
Bauernmarkt / Gastronomie,
Obstanbau
0,4 | II | a

Höhensystem: DHHN 92
Lagesystem: GK 42/83

M 1:2.000



Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal



Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A
"An der Straße Zur Döberitzer Heide"
in der Fassung vom Oktober 2011 - Entwurf -

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark
Tel: (033234) 73-0
www.wustermark.de

Rückseite

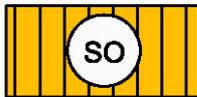
PLANZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



SONSTIGES SONDERGEBIET „LANDWIRTSCHAFTLICHER ERLEBNISHOF, BAUERNMARKT / GASTRONOMIE, OBSTANBAU“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

0,4

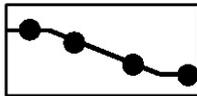
GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)

z.B. II (höchstens)



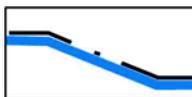
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

a

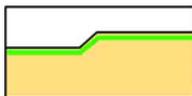
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

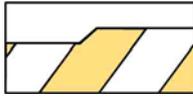


PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P1

PRIVATE PARKPLÄTZE 1 UND 2

z.B. privater Parkplatz Nr. 1



**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG**



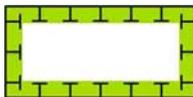
FUSS- UND RADWEG

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



ABWASSERDRUCKLEITUNG (unterirdisch)

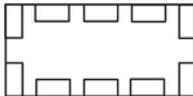


**FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M

FLÄCHE M

z.B. Maßnahmefläche M

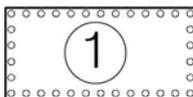


**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTEN-
DE FLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Gr, Fr, Lr

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der An-
lieger und Leitungsrecht zugunsten der Erschliessungsträger

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB)



**FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

z.B. Fläche Nr. 1

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



48,1 m ü. HN

HÖHENBEZUGSPUNKT

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient überwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten. Zulässig sind:
 - Ausstellungseinrichtungen im Innen- und Außenbereich,
 - Freizeiteinrichtungen im Innen- und Außenbereich,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Handwerksbetriebe mit Schauproduktion und Verkauf der produzierten Waren,
 - Verwaltungseinrichtungen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen,
 - Lagerhallen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 m².

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ ist die Vermarktung folgender regionaler Produkte zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,
- Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,
- kunstgewerbliche Keramik,
- Geschenkartikel,
- Artikel für Haus, Hof und Garten,
- regionaltypische Souvenirs,
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt,
- Naturkosmetik.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² zulässig. Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen.

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird mit einer höchst zulässigen Traufhöhe von 9,0 m und einer höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m über den Höhenbezugspunkt von 48,1 m ü. NHN festgesetzt.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung (z.B. Blitzableiter, Schornsteine, Lüftungsanlagen).

Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ein Überschreiten der höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

4. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz 2“ ist die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 25,0 m zulässig.
5. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in Flächen von mindestens 10 m² zusammenhängend und in einer Dichte von 1 Strauch pro m² anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.
6. Auf der Fläche M für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 300 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Langgraswiese dauerhaft extensiv zu pflegen. In dieser Fläche sind entlang der südlichen Seite in einem Umfang von insgesamt 2.000 m² mindestens je 200 m² große Flächen zu integrieren, auf der eine Besiedelung mit Grasnelken (*Armeria maritima*) und Riesen-Nelken (*Dianthus giganteum*) vorzunehmen ist und die in diesen Bereichen dauerhaft gehölzfrei zu halten sind. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Der Baumbestand ist vorrangig zu erhalten. Die Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 20 m von der Fahrbahnkante zur B 5 einhalten.
7. Die Fläche Nr. 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Dabei ist je angefangene 250 m² Pflanzfläche mindestens 1 Baum in Abständen von mindestens 15 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern so zu unterpflanzen, dass auf 75% der Fläche 1 Strauch / m² anzupflanzen ist. Die restlichen Flächen der gesamten Fläche Nr. 1 sind als Langgraswiese zu pflegen. Auf mindestens 50% der Strauchfläche sind nur Rosen, Schlehen und Weißdorn entsprechend der Gehölzliste jeweils in Gruppen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 1 ist die Anlage von maximal 1 Zugang für Fußgänger zum Schaugehege zulässig.
8. Die Fläche Nr. 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Die Fläche ist so zu gliedern, dass in einem 5m breiten Streifen entlang der Straße an der Döberitzer Heide eine extensive Langgraswiese erhalten und dauerhaft gepflegt werden kann. Die restliche Fläche wird in einem ebenfalls 5m breiten Streifen mit Gehölzen so bepflanzt, dass in Abständen von 10m bis 15m je 1 Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind mit Sträuchern dicht zu unterpflanzen, indem 1 Strauch / m² anzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 2 ist die Anlage von maximal 2 Zu- / Ausfahrten zulässig.
9. Die private Parkplatzfläche Nr.2 und sonstige Stellplatzanlagen für Pkw auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu gliedern, indem je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen ist. Auf der privaten Parkplatzfläche Nr. 1 ist je angefangene 200 m² 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.

10. Die Befestigung der privaten Parkplatzfläche Nr. 2 und sonstige Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar.

PFLANZLISTE

BÄUME:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

STRÄUCHER:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Crataegus laevi.. | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monog. | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europ. | Gemeiner Spindelstrauch |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathart. | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster |

12. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E2 „Gewerbegebiet Süd“ außer Kraft.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

1. Für die Außenhaut – bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbenen (RAL Nr.: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.
2. Einfriedungen entlang der Planstraße A und der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sind nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



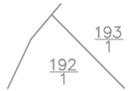
TRINKWASSERSCHUTZZONE III DES WASSERWERKS RADE-LANDBERG

HINWEISE



20 M BZW. 40 M ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

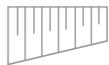
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer



eingemessener Höhenpunkt



vorhandene Böschung



eingemessener Baumbestand

HINWEISE

BAUMSCHUTZSATZUNG:

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

ALTLASTEN:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der „Altlastenerkundung zum Bebauungsgebiet Elstal I“, erstellt durch Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH vom April 1993 sowie der Altlastenuntersuchung von der Gesellschaft für Ingenieur - Hydro- und Umwelttechnologie mbH vom 05. August 2011.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.2 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

MUNITIONSBERGUNGSDIENST:

Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden stellen hierzu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

BUNDESFERNSTRASSENGESETZ:

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Der 20 Meter und der 40 Meter Bereich zur B 5 sind im Bebauungsplan dargestellt.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/39, S. 1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I, Nr. 28 S. 1)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215)

VIII. Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele

Bis zum Abzug der in Elstal ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 unterlag das Gebiet südlich der Bundesstraße B5 ausschließlich einer militärischen Nutzung.

Bis Mitte der 1990iger Jahre unterlag die ehemalige Gemeinde Elstal einem starken Ansiedlungsdruck. Unter anderem betraf es einen Teil der Fläche, auf der eine Berliner Firma ein Betonwerk errichten wollte. Dieses Vorhaben wurde nicht umgesetzt, die Flächen aber bereits für eine Umnutzung vorbereitet.

Im Jahr 2004 erwarb die Heinz Sielmann Stiftung ca. 3.450 ha der Döberitzer Heide, die nun zwischenzeitlich eine Entwicklung als überregional bedeutsames Naturschutzprojekt erfuhrt.

Angesichts dieser positiven Entwicklungen wird seitens der Gemeinde Wustermark eine mögliche Nachnutzung des Plangebietes als Gewerbestandort in direkter Nachbarschaft als kritisch erachtet. Bereits im Flächennutzungsplan von 2006 reagierte die Gemeinde darauf und wies den Standort nicht mehr als Gewerbefläche sondern als Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Sport, Bildung, Kultur sowie Hotel aus.

Für das Planungsgebiet ist durch die Gemeinde Wustermark der Beschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gefasst worden, der einerseits den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E2 „Gewerbegebiet Süd“ und zusätzlich eine östliche und südliche Erweiterung bis entlang der Straße Zur Döberitzer Heide umfasst.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der Bebaubarkeit (GRZ 0,4) getroffen und Baugrenzen festgelegt. Außerdem wird die innere Struktur (Erschließung und Stellplatzflächen) festgelegt.

Das Gebiet wird umgeben von Pflanzstreifen, die sich teilweise aus dem Bestand ableiten, teilweise aber auch neu zu entwickeln sind.

Im Gebiet ist ein landwirtschaftlicher Erlebnishof mit Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau sowie ergänzenden touristisch geprägten Freizeitnutzungen geplant.

2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

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

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹³ (BNatSchG) und das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg¹⁴ (BbgNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. Seit dem 01.03.2010 ist das Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr Gegenstand der Rahmengesetzgebung, sondern der konkurrierenden Gesetzgebung und als bundesrechtliche Vollregelung mit Kernkompetenzen (z.B. zum Artenschutz) ausgestattet, soweit nicht Öffnungsklauseln andere Landesregelungen erlauben.

In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

Die Gemeinde Wustermark verfügt über eine Baumschutzsatzung¹⁵, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 20 cm, wenn wenigstens zwei Stämme diesen Umfang erreichen. Darü-

13 Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009, BGBl. Jg. 2009 I Nr.51

14 Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz, BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

15 Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 07.08.2003 gültigen Fassung

ber hinaus gilt der Schutz auch für Hecken und Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹⁶ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Teillandschaftsplan 1

Für das Planungsgebiet werden im Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark¹⁷ flächendeckend gewerbliche Flächen dargestellt.

3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der hier vorliegenden frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Wesentliche Stellungnahmen betrafen von der unteren Naturschutzbehörde:

- den angemessenen Ausgleich für geschützte Biotope (Ginstergebüsche),
- die Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen für Ruderalfluren,
- die Anrechnungsregelungen in der Eingriffsbilanzierung und
- den formalen Aufbau der Unterlage.

Der Landesbetrieb Straßenwesen weist darauf hin, dass in einem Abstand von 20 m zur B 5 eine Anbauverbotszone z. B. auch für Bäume gilt.

4. Inhalt und Methode der Untersuchung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren, denen andere Verfahren, z. B. ein Bebauungsplanverfahren, vorangegangen ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes werden deshalb u. a. die bestehenden Bebauungspläne mit ihren grünordnerischen Fachbeiträgen verwiesen. Die Bestandsaufnahme des Teilland-

¹⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

¹⁷ Amt Wustermark (07/1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Neumann und Hoffmann

schaftsplans 1¹⁸ der Gemeinde Wustermark wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB herangezogen. Außerdem wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“¹⁹ verwiesen, von dem sich ein kleiner Teilbereich mit dem aktuellen Änderungsbereich überschneidet. Die allgemeinen naturräumlichen Darstellungen sind aber übertragbar.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Darstellungen des o.a. Teillandschaftsplanes 1 bzw. des Grünordnungsplanes zugrunde gelegt und mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen für den vorliegenden Geltungsbereich ergänzt und aktualisiert.

5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

5.1 Lage und Naturraum

Die Fläche ist dadurch charakterisiert, dass sie nördlich durch die Bundesstraße 5 begrenzt ist und sich südlich das Schaugehege der Sielmann-Stiftung in der Döberitzer Heide anschließt. Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz.

Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Die Flächen waren, bevor sie entsiegelt wurden, großflächig mit Beton oder Asphalt befestigt oder geschottert bzw. mit baulichen Anlagen bebaut.

Naturräumlich liegt das Gebiet in der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Nauener Platte. Natürlicherweise wäre hier als potenziell natürliche Vegetation Traubeneichenwald auf den besseren und Stieleichen-Birkenwald auf den ärmeren Standorten verbreitet.

5.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Funktionen bzw. Themen Wohnen, Gesundheit und Erholung von Belang.

Wohnen/ Gesundheit

Im Planungsgebiet selbst und seinem Nahbereich gab es in der Vergangenheit und gibt es derzeit keine Wohnfunktion. Die nächstgelegenen Siedlungsflächen liegen nördlich der Bundesstraße 5 und sind durch einen Waldstreifen bzw. durch eine Schallschutzwand nördlich der überregionalen Verkehrsfläche geschützt.

Landschaftsbezogene Erholung

Das wichtigste großräumige Erholungsgebiet ist der ehemalige Truppenübungsplatz „Döberitzer Heide“, dessen Flächen im Verbund mit dem westlich angrenzenden „Ferbitzer Bruch“ in Bezug auf die natur- bzw. landschaftsbezogene Erholung eine wesentliche Bedeu-

18 Amt Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Neumann und Hoffmann

19 B-Plan in der rechtskräftigen Fassung vom November 1998 / November 1999

tung besitzt. Das Gebiet ist unzerschnitten, naturhaft und durch die Anbindung an die B5 gut erschlossen.

Das Gebiet grenzt mit den Schaugehegen der Sielmann-Naturlandschaften gGmbH unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst stellt aktuell kein Erholungsgebiet dar. Jedoch wird durch eine Tunnelunterquerung der B5 im Bereich der Kiefern­siedlung eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen den Wohngebieten in Elstal und der Döberitzer Heide hergestellt. Die hiermit in Verbindung stehenden Wege verlaufen durch das Plangebiet.

5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ grenzt in einem Teilabschnitt aber unmittelbar an. Der Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. E 20 „Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide“ wurde zwischenzeitlich aus dem LSG ausgegliedert.

Bei der Festsetzung der Verordnung²⁰ wurden die Planungen der Gemeinde berücksichtigt und die Abgrenzung des Schutzgebietes an die Lage des damals schon im Flächennutzungsplan abgegrenzten Gewerbegebietes orientiert.

Die drei Schutzgebiete gleicher Abgrenzung EU-Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (SPA, DE 3444-401) FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“ befinden sich in einem Abstand von mindestens 250 m vom Plangebiet.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind entsprechend des Standorts trockene Biotopstrukturen entstanden. Dabei haben sich kleinteilig und im Gelände verteilt ursprünglich wahrscheinlich großflächigere Bestände an Trockenrasen mit Grasnelke (*Armeria maritima*) halten können. Diese Bestände sind nach § 30 BNatSchG (entspricht aktuell noch § 32 BbgNatSchG) geschützt, wenn sie eine Flächengröße von zusammenhängend 250 m² erreichen. Dieses ist aktuell aber nicht mehr der Fall.

Es befinden sich außerdem Einzelstandorte mit Riesen-Nelke (*Dianthus giganteus*) im Gelände. Grasnelke und Riesen-Nelke gehören gemäß Anhang 1 Spalte 2 der BArtSchVO zu den besonders geschützten Pflanzenarten.

5.3.2 Pflanzen / Biotope

Die Flächen sind etwa Mitte der 1990iger Jahre entsiegelt worden. Die damaligen Bestandsaufnahmen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ zeigten entsprechend der Freilegung des Bodens als großflächig verbreiteten und dominanten Biototyp eine junge

²⁰ Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft, Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 30.11.1998, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 1; Teil II-Verordnungen; vom 07.01.1999

ruderales Pionierflur, die nur in den weniger genutzten Randbereichen in ruderales Hochstaudenfluren unterschiedlicher Trophie übergingen. Diese Feststellungen lassen sich auf den Änderungsbereich übertragen, da die Flächen damals zusammenhängend bearbeitet wurden.

Eingemischt waren damals Arten der Trocken- und Magerrasen, die in mehreren kleinen und einem großen Bereich (außerhalb des aktuellen Änderungsbereichs) auch zur Dominanz gelangten und dort als Silbergrasbestand nach §32 BbgNatSchG (entspricht § 30 BNatSchG) geschützt war. Abgesehen von den nördlichen und westlichen Randbereichen war die Fläche zum damaligen Zeitpunkt nahezu gehölzfrei. Damals dominierten Robinie, Eschenahorn, Birke und Kiefer den Gehölz-Bestand in den Randbereichen. Eichen und Ahorn kamen nur vereinzelt vor.

Auf Grundlage eines Luftbildes aus den frühen 1990er Jahren und des Biotopbestandes der o.a. Bestandserfassung lässt sich rekonstruieren, welche Flächen mit Gebäuden bebaut bzw. anderweitig versiegelt oder stark befestigt waren. Überall dort, wo sich junge Pionierfluren entwickelt hatten, war zuvor eine befestigte Fläche (überwiegend versiegelt) zurückgebaut worden. Der Flächenumfang der ehemaligen Beeinträchtigungen betrug ca. 6,5 ha, was einem Flächenanteil von ca. 70 % entspricht.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Lebensraum einer Entwicklungsdynamik ausgesetzt, die eine aktuelle Bestandsaufnahme auf Grundlage der bestehenden Untersuchung erforderlich machte.

Im Sommer und Herbst 2010 wurden neue Kartierungsdurchgänge zur den jetzt vorhandenen Biotoptypen und Vegetation vorgenommen.

Die Vegetation befindet sich in fortgeschrittener Sukzession, wobei, je nach Ausgangsbedingungen, unterschiedliche Phasen erreicht sind. Alle Entwicklungsphasen sind aber inzwischen mehrjährig.

Aufgrund der Entwicklungsdynamik ist davon auszugehen, dass sich z. B. zur Zeit der Kartierung Mitte der 1990er Jahre deutliche Veränderungen bei ehemaligen Trockenrasenbeständen ergeben haben. Die Voraussetzung, die zur Bildung von Trockenrasen auf Rohboden geführt hat (insbesondere Bodenverletzung bei Entsiegelung der Flächen), ist in der Zwischenzeit entfallen. Die damals schon vorhandenen Ruderalisierungstendenzen haben sich weitgehend durchgesetzt. Außerdem ist ein noch sehr lückenhaftes aber flächendeckendes Auftreten von Gehölzjungwuchs insbesondere mit den Pionierbaumarten Robinie (*Robinia pseudoacacia*), und Sandbirke (*Betula pubescens*) festzustellen. Es kommen weiterhin Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und gelegentlich Eschenahorn (*Acer negundo*) im Jungwuchs vor.

In den älteren ruderalen Beständen haben sich insbesondere Dominanzbestände mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Quecke (*Elymus repens*) entwickelt. Kleinflächig kommen auch dominante Bestände mit Goldrute (*Solidago canadensis*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) vor. Die genannten Bestände lassen sich i. d. R. gut abgrenzen. Häufig stehen diese Arten auch im kleinteiligen Vegetationsmosaik. Es kommen weitere Arten vor wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Johanniskraut

(*Hypericum perforatum*), Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Natternkopf (*Echium vulgare*) und Nachtkerze (*Oenothera spec.*) die sich als mehrjährige ruderalen Staudenflur einstufen lassen.

Eine eindeutige Abgrenzung zwischen den ruderalen Rasen und den ruderalen Staudenfluren ist oft nicht möglich. Hinzu kommt, dass im Verlauf des Jahres 2010 die umfangreiche Wühltätigkeit von Wildschweinen der Entwicklung eine neue Dynamik gegeben hat, bei der die Entwicklung noch nicht absehbar ist. Bisher verhinderte eine dichte Vegetationsschicht die stärkere Ausbreitung von Pioniergehölzen. Durch die Offenlegung des Bodens auf großen Flächen wird zukünftig die Ansiedlung von Gehölzen (v. a. Kiefer, Birke und Robinie) gefördert, so dass sich die Vegetation innerhalb der nächsten Jahre deutlich verändern kann.

Im Kartierungsjahr 1999 wurden innerhalb des damaligen Plangebietes (aber nicht innerhalb der Überschneidungsfläche mit dem aktuellen Änderungsbereich) mehrere Flächen mit Trockenrasenbestand (Biotop-Nr. 05121) festgestellt. Es wurde bereits ausgeführt, dass eine deutliche ruderalen Entwicklung stattgefunden hat, die zur Veränderung der Vegetationsbestände führte.

Die damaligen Befunde können auf einer kleinen Fläche innerhalb des Änderungsbereichs bestätigt werden. Es handelt sich bei diesem Biotoptyp um Grasnelkenfluren. In diesen Beständen kommt die Namen gebende Sand-Grasnelke (*Armeria maritima*) stetig und in mehr oder weniger dichten Beständen vor. Sie wird regelmäßig begleitet von Trockenrasenarten wie Schafschwingel (*Festuca ovina*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Mausohr (*Hieracium pilosella*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) und selten noch einzelne Silbergrashorste (*Corynephorus canescens*). Aber auch in diesen Beständen ist ein Vordringen von ruderalen Arten zu beobachten, z. B. Quecke und Landreitgras. Ein Schutz nach §30 BNatSchG ist gemäß der Kartieranleitung des Landes Brandenburg erst ab einer Flächengröße von zusammenhängend 250 m². Dieses Kriterium wird aber nicht erreicht, da der Bestand nur ca. 40m² groß ist.

Die von Wildschweinen aufgewühlten Flächen wurden als solche gekennzeichnet. Sie zeigten keinen eigenständig abgrenzbaren Vegetationsbestand, befanden sich aber immer innerhalb der ruderalen Pionierrasen. Der überwiegend offen liegende Boden auf diesen Wühlflächen war deutlich humos und nicht durch Sand geprägt. Die Entwicklung von z. B. Sandtrockenrasen auf diesen Flächen ist eher nicht erwarten.

Entlang des unbefestigten Weges im nordöstlichen Bereich des Gebietes befinden sich einzelne Exemplare der ebenfalls unter Schutz²¹ stehenden Riesen-Nelke (*Dianthus giganteus*). Sie stehen nicht (mehr) in Verbindung mit Trockenrasenbeständen, sondern sind von ruderalen Gräserfluren umgeben.

Im Planungsgebiet kommen Gehölzstrukturen in frühen Entwicklungsstadien vor.

Östlich der Fußgängerunterführung der B5 hat sich ein homogener Vorwald aus 4-5m hohem Robinien-Stangenholz gebildet. Westlich der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sowie im südli-

21 Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) i.d.F. vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

chen Bereich des Planungsgebietes befinden sich zahlreiche Feldgehölzgruppen sowohl heimischer als auch gebietsfremder Arten die sich im Zuge des Ruderalisierungsprozesses angesiedelt haben.

Feldgehölze heimischer Arten dominieren den südlichen Bereich. Sie bestehen fast ausschließlich aus einem Jungbestand, der von Espe (*Populus tremula*) und Weiden (*Salix spec.*) gebildet wird. Feldgehölze gebietsfremder Arten bestehen zum größten Teil aus Robinnien (*Robinia pseudoacacia*) und befinden sich ebenfalls in einem noch frühen Entwicklungsstadium.

Verstreut über das gesamte Gebiet findet man heimische Laubgebüsche. Vor allem Rosen (*Rosa spec.*) dominieren deren Bestand, vereinzelt treten aber auch Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*) auf. In diesen Strauchbeständen kommt regelmäßig der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) vor.

Vor allem in den trockeneren Bereichen an der Grenze zu den als Schaugehege genutzten Flächen der ruderalen Staudenflur findet man mit einem Bewuchs durch Besenginster (*Cytisus scoparius*) verstreute, kleinteilige Flächen. Diese Flächen sind ab einer Größe von 100m² nach § 32 BbgNatschG²² (entspricht § 30 BNatschG) geschützt.

Biotoptypen

Als Grundlage der Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen dienen die aktualisierte Vermessungsgrundlage und ein aktuelles Luftbild vom Mai 2010. Die Bestandsaufnahme orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg²³ und der Liste der Biotoptypen²⁴.

In der nachfolgenden Übersicht wird die Vegetation gegliedert nach Biotoptypen dargestellt, wie sie innerhalb und im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes derzeit ausgebildet sind. Die Situation ist auch im Plan 1 dargestellt.

| Code | Kürzel | Biotoptyp |
|-----------|--------|--|
| 03 | | Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren |
| 03190 | RRX | sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen |
| 03210 | RSC | Landreitgrasfluren |
| 03220 | RSA | Ruderales Pionierrasen, ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren |
| 03240 | RSB | Zwei- und mehrjährige ruderales Stauden und Distelfluren |
| 03244 | RSBS | Solidago-Bestände auf ruderalen Standorten |
| 05 | | Gras- und Staudenfluren |
| 05121 | GTS | Grasnelken-Fluren |
| 051422 | GSMA | Staudenflur, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung (Brennnessel) |

22 Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz, BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

23 Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

24 Landesumweltamt Brandenburg (2009): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

| | | |
|-----------|------|--|
| 06 | | Zwergstrauchheiden und Nadelgebüsche |
| 0611002 | HGO | Besenginsterheide weitgehend ohne Gehölzbewuchs |
| 07 | | Laubgebüsche, Solitäre und Baumgruppen |
| 071131 | BFMH | Feldgehölze mittlerer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (Crataegus, Rosen, Ginster) |
| 071132 | BFMN | Feldgehölze mittlerer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Arten (Robinie) |
| 071021 | BLMH | Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten |
| 07152 | BEA | Sonstige Solitärbäume |
| 08 | | Wälder und Forste |
| 082824 | WVMR | Robinien-Vorwald |
| 082828 | WVMS | Sonstige Vorwälder frischer Standorte |
| 08340 | WLR | Robinienforst/-wald |
| 08380 | WLS | Sonstige Laubholzarten |
| 12 | | Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen |
| 12651 | OVWO | unbefestigter Weg |
| 12654 | OVVV | versiegelter Weg |
| 12710 | OAD | Müll-, Bauschutt- und sonstige Deponien |
| 12720 | OAA | Aufschüttungen und Abgrabungen |

In der Gesamteinschätzung lassen sich die Standortverhältnisse im Plangebiet als durch die Standortveränderungen stark beeinflusst beschreiben. Den größten Flächenanteil bilden unterschiedlich alte, ruderale Gras- und Staudenfluren.

Von besonderer Bedeutung sind einige der vorkommenden Biotoptypen bzw. Pflanzenbestände. Entlang des Weges parallel zur B 5 kommen an einigen Standorten einzelne Pflanzen der Riesen-Nelke (*Dianthus giganteus*)²⁵ in schmalen Streifen vor dem Gehölzbestand vor.

Alle Standorte sind durch Landreitgras und Quecke bestimmt. Es handelt sich hierbei um ebenfalls stark ruderalisierte Standorte mit Resten von Trockenrasenarten, nicht um besondere Staudensäume. Außerdem befinden sich in allen Grasnelkenfluren (und nur dort) die Namen gebenden Grasnelken (*Armeria maritima*). Alle *Dianthus*- und *Armeria*-Arten gehören gemäß BArtSchVO, Anlage 1 zu den besonders geschützten Pflanzenarten, wenn es sich bei den Beständen um „europäische Arten“ in „wild lebenden Populationen“ handelt. Die Grasnelken sind unzweifelhaft im europäischen Gebiet verbreitet. Die Riesen-Nelke ist eigentlich im südosteuropäisch-westasiatischen Raum beheimatet. Sie ist zwar deshalb an der Fundstelle nicht heimisch, aber dennoch besonders geschützt. Da sie aber nicht als Arten des Anhangs IV Teil b) der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelistet sind, gilt nicht das Arten-

²⁵ Die Riesen-Nelke unterscheidet sich nur wenig von der Karthäuser-Nelke. Dank eines Hinweises eines Mitarbeiters aus der Sielmannstiftung, in deren Areal beide Arten vorkommen, konnten die im Geltungsbereich stehenden Pflanzen als die nicht-heimischen Riesen-Nelken identifiziert werden.

schutzregime nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sondern die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG.

Die im Gefolge der Sukzession aufgewachsenen Ginstergebüsche mit Besenginster auf den trockenen Standorten stehen ebenfalls ab einer Größe von 100m² nach § 32 BbgNatschG²⁶ (entspricht § 30 BNatschG) unter Schutz.

5.3.3 Fauna

Im Jahr 2011 wurde die Gesamtfläche (Teilgebiet A plus den westlich angrenzenden Bereich) fachgutachterlich untersucht.²⁷

Es wurden schwerpunktmäßig nach standardisiertem Verfahren folgende Tierarten untersucht:

- Brutvögel
- Zauneidechse.

Auf das Vorkommen anderer ggf. besonders geschützter Arten und ihrer Lebensräume (insbesondere Fledermäuse) wurde geachtet. Die Ergebnisse des Fachberichts werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Dabei wird die Betrachtung im Umweltbericht auf den Teil A konzentriert. Die folgenden Angaben beziehen sich im Wesentlichen also auf den östlichen Teil des ursprünglich größeren und im Fachbeitrag untersuchten Gebietes.

Brutvögel

Diese Artengruppe wurde systematisch, quantitativ in 8 Begehungen zwischen Anfang April und Anfang Juli 2011 erfasst.

Im Plangebiet wurden 16 brütende Vogelarten in 33 Einzelrevieren festgestellt. U.a. siedeln Grauammer, Heidelerche, Feldlerche und Neuntöter im Gebiet. Es kommen schwerpunktmäßig bodenbrütende Vogelarten der Lebensräume Krautfluren und Brachen vor. Die fortgeschrittenen Sukzessionsstadien auf der Fläche werden von Arten besiedelt, die in der Strauchschicht ihre Nester baut. Es kommen auch Gehölz- und Waldarten vor. Diese konzentrieren sich entsprechend der Biotope in den Gehölzbeständen entlang der B 5. Die Arten Grauammer und Heidelerche sind streng geschützt. Alle anderen Arten sind besonders geschützt. Neuntöter und Heidelerche sind darüber hinaus in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie verzeichnet.

Zauneidechse

Die in Brandenburg und Deutschland gefährdete (RL 3) und in Anhang IV der FFH-RL gelistete Zauneidechse wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im gesamten Untersuchungsgebiet verbreitet festgestellt. Aufgrund der Fundzahl kann von einem Gesamtbestand von mehr als 200 Tieren geschlossen werden. Diese Angabe bezieht sich auf

²⁶ Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz, BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

²⁷ durch Herrn Jens Scharon (2011): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. E. 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“, Gemeinde Wustermark – Landkreis Havelland

das gesamte Untersuchungsgebiet. Nach den Darstellungen im Fachbeitrag teilen sich die Lebensräume ungefähr hälftig in Teilgebiet A und den abgetrennten westlich anschließenden Bereich. Dieses Vorkommen ist Bestandteil des sich großflächig nach Süden erstreckenden Vorkommens auf der Döberitzer Heide.

Weitere Hinweise

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Altbäume noch Gebäude, die als Lebensstätte dienen könnten. So fehlen Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse (Gebäude und Baumhöhlen) vollständig.

Geeignete Fortpflanzungsstätten für Amphibien sowie andere wassergebundene Arten sind auf der Fläche nicht vorhanden. Xylobionte Käfer (z.B. die artenschutzrechtlich relevanten Eremit und Heldbock) nutzen starkes Altholz in der Zerfallsphase mit Mulmeinlagerungen als Lebensraum. Solche Bäume gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Gesamteinschätzung

Der Lebensraum ist nach Nutzungsaufgabe und nach umfassenden Sanierungen inklusive Entsiegelungsmaßnahmen entstanden. D. h. die aktuelle offene bis halboffene Struktur leitet sich aus der vormaligen anthropogenen Nutzung ab. Es ist bereits jetzt zu beobachten, dass durch Gehölzaufwuchs vorwaldartige Bestände entstehen. Diese werden dazu führen, dass sich die Lebensraumstrukturen mittelfristig vollständig verändern werden. Das vereinzelte Vorkommen von Brutvogelarten der Wälder und Gehölze zeigen diese Entwicklung an. Für Arten, die offene Flächen benötigen wie Feldlerche und Zauneidechse, wird die Fläche nach dem Zuwachsen nicht mehr geeignet sein.

5.3.4 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu gehören die bereits genannten geschützten Biotope und Pflanzen. Alle anderen vorkommenden Biotope und Arten kommen verbreitet vor und haben für die Erhaltung der Biologischen Vielfalt keine Bedeutung.

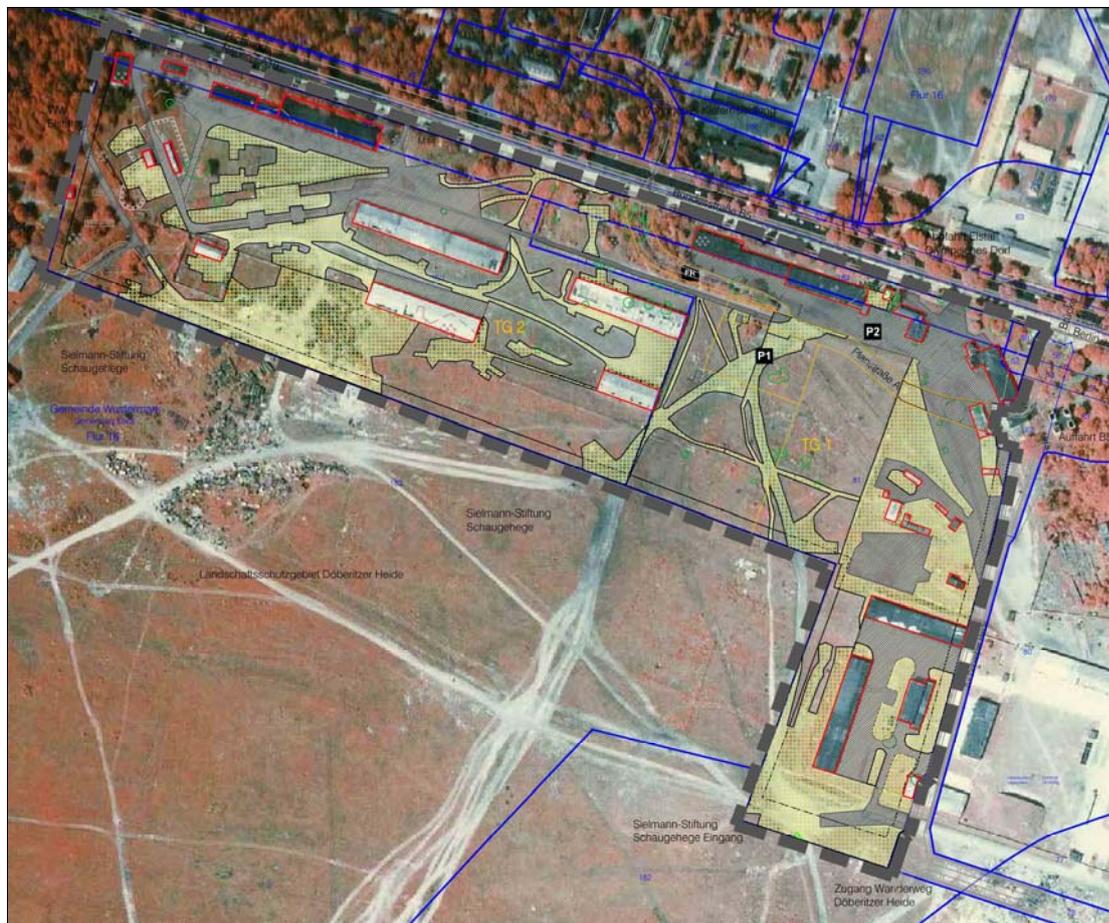
5.4 Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die anstehenden Mittel- und Feinsande geprägt. Diese Böden waren vor Beginn der Abrissarbeiten 1992 mit Gebäuden, Betonflächen und Schotterflächen bebaut bzw. befestigt und deshalb stark beeinträchtigt. Die Befestigungen wurden zwar entfernt, ei-

ne vollständige Regeneration der Böden konnte innerhalb der letzten ca. 15 Jahre jedoch noch nicht erfolgen.

Um eine Übersicht darüber zu erhalten, in welchem Umfang die Flächen beeinträchtigt waren, wurde auf Grundlage eines Luftbildes von 1992 (vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen) eine Flächenermittlung durchgeführt. Dargestellt ist hier gleichzeitig auch der angrenzende Änderungsbereich. Für den aktuellen Änderungsbereich ließ sich ableiten, dass ca. 3,5 ha versiegelt und ca. 3,0 ha durch z. B. ständiges Befahren oder als Lagerfläche erheblich beeinträchtigt waren. In der folgenden Abbildung ist das Luftbild mit der Flächenermittlung dargestellt. In dem Luftbild ist auch die westlich angrenzende Fläche dargestellt, die nicht mehr Bestandteil dieses Verfahrens ist.

Abb. 1: Bestand Versiegelung Mai 1992



Durch den Bewuchs konnte eine Bodengenese wieder beginnen. Eine Bodenreife ist jedoch noch nicht wieder erfolgt, so dass die Flächen immer noch als gestört zu bezeichnen sind. Natürliche Bodenverhältnisse gibt es im Plangebiet allenfalls in den westlichen Randbereichen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung für das Gesamtgebiet durchgeführt.²⁸ Im Ergebnis war festzustellen, dass sich im Oberboden keine flächenhaften Schadstoffbelastungen befinden, die der geplanten Umnutzung entgegenstehen. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs von Teilgebiet A befinden sich im Bereich der früheren Altlastfläche Öllager/Tankstelle im Unterboden bis ca. 1,80 m Tiefe erhöhte Schadstoffgehalte an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Schwermetalle (höher LAGA Z2). Letzteres trifft aber auf den Geltungsbereich für Teilbereich A nicht zu. Die exemplarische Untersuchung von zwei Messstellen erbrachte keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen des Grundwasserleiters.

5.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei unter 10 m unterhalb der Geländeoberfläche und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Trinkwasserschutzgebiete

Im Plangebiet liegt die Außengrenze eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der nordöstliche Teilbereich liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Die Förderung des Wasserwerkes Radelandberg wurde 1992 eingestellt. Das Wasserschutzgebiet hat aber weiterhin Bestand.

Westlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt die Außengrenze (Zone III) des Wasserschutzgebietes Elstal.

In Wasserschutzgebieten gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der jeweiligen Verordnung und den Wassergesetzen des Bundes und des Landes sowie technischen Normen und Gütevorschriften (TGL) ergeben.

In Zone III sind nach TGL 24348 „alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen untersagt, die Verunreinigungen des genutzten Grundwassers durch Mineralöl und Mineralölprodukte, durch radioaktive Substanzen sowie durch andere schwer eliminierbare chemische Stoffe hervorrufen, verboten.“ Für die Landwirtschaft gelten Nutzungsbeschränkungen wie z. B. für den Einsatz von Gülle sowie den Einsatz von Agrochemie allgemein (Pflanzenschutzmittel und Dünger) oder die Anlage von Intensivtierhaltung.

Im Zweifel hat die zuständige Behörde über die Nutzung bzw. Ausnahmen im Sonderfall zu entscheiden. Beschränkt gelten gemäß einer tabellarischen Auflistung für Bergbau, Industrie, Land- und Forstwirtschaft sowie für Verkehrswesen Nutzungsverbote bzw. -beschränkungen.

Es ist nach Angaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde davon auszugehen, dass für das Wasserschutzgebiet Elstal in absehbarer Zeit eine neue Verordnung erarbeitet wird.

²⁸ IHU Geologie und Analytik, Gesellschaft für Ingenieur- Hydro- und Umweltgeologie mbH (2011): Altlastenuntersuchung Wustermark, Bebauungsplan Nr. E 29 „Straße zur Döberitzer Heide“, Stendal

5.6 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Wustermark im Bereich des „Ostdeutschen Binnenklimas“. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Ein weiteres Maximum für die Windrichtungen ist Ost bis Südsüdwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 550 mm pro Jahr.

Der Bereich ist seit dem Abriss der Gebäude und dem Rückbau der versiegelten Flächen und damit durch seine nunmehr entsiegelten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet wirksam. Eine funktionale Beziehung (insbesondere bodennaher Frischluftaustausch) mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten kann weitgehend ausgeschlossen werden, da die Wohngebiete durch eine Lärmschutzwand und einen Waldstreifen von den durch die B 5 verursachten Lärm und lufthygienischen Belastungen geschützt sind.

Als vorhandenes Belastungsband ist die stark frequentierte B 5 zu nennen, die sich deutlich in das Plangebiet hinein auswirkt.

5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Gelände ist heute ausgeräumt und von den Rändern her mit Bäumen bewachsen. Da sich die Fläche im Vergleich zur Bestandsaufnahme von vor ca. 15 Jahren wieder mit Vegetation bedeckt hat und die Spuren der ehemaligen Nutzung nicht mehr deutlich zu erkennen sind, gleicht sie im Eindruck den angrenzenden Graslandflächen der Döberitzer Heide.

Da unmittelbar südlich das Schaugehege der Sielmann-Stiftung angrenzt, ist eine Einzäunung (Doppelzaun) errichtet worden. Der Geländestreifen zwischen den Zäunen (außerhalb des Planungsgebietes) ist durch Gehölzneupflanzungen markiert, die derzeit aber noch nicht landschaftsbildwirksam sind.

Das Siedlungsgebiet der Kiefern­siedlung von Elstal ist über einen Fußgängertunnel mit dem Plangebiet verbunden, in dem sich inoffizielle Wege und Pfade in westliche und östliche Richtung parallel zur B 5 etabliert haben. Der Tunnel ist eine wichtige fußläufige Verbindung aus den Siedlungsgebieten von Elstal in südliche Richtung. Das Plangebiet hat derzeit eine Verteilerfunktion.

5.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Gebäude, die als Denkmal geschützt sein könnten, gibt es auf der Fläche nicht. Es sind weiterhin auch keine Bodendenkmale bekannt.

6. Prognose

Im Folgenden werden die nach Durchführung bzw. nach Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Vorbemerkung

Mit den meisten Bebauungsplänen wird eine Bebauung vorbereitet, die i. d. R. zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung führt. Hiervon ist zunächst auch im vorliegenden Bebauungs-

plan auszugehen. Anders als bei „üblichen“ Bebauungsplänen sollen aber v. a. auch Flächen ausgewiesen werden, die durch einen landwirtschaftlichen Erlebnishof mit Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau sowie ergänzenden touristisch geprägten Freizeitnutzungen genutzt werden sollen.

Für den Geltungsbereich liegen relativ konkrete Nutzungsvorstellungen vor.

Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet flächendeckend umgenutzt wird. Hier von betroffen ist insbesondere die aktuell anzutreffende Vegetationsbedeckung. Für die Bodenflächen wird sich für einen großen Flächenanteil eine Versiegelung ergeben.

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Ein wichtiger Aspekt ist die fußläufige Verbindung des Wohngebietes Kieferniedlung durch den Fußgängertunnel mit der Döberitzer Heide. Diese Verbindung bleibt über die geplante neue Erschließungsstraße erhalten.

Die Ansiedlung der genannten Nutzungen soll dem Menschen für seine Freizeit und Erholung dienen. Dabei wird das Angebot für einen regional ausgerichteten Besucherkreis vorgehalten (Einzugsgebiet bis Berlin).

Die Fläche ist verkehrstechnisch sehr gut über die B 5 angeschlossen. Die Wohngebiete nördlich der B 5 sind bereits im Zuge des Ausbaus der B 5 mit einer Schallschutzwand abgeschirmt worden. Südlich der B 5 befindet sich darüber hinaus keine Wohnnutzung und es ist auch keine Wohnnutzung dort vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Konzentration von Freizeit- und ähnlichen Nutzungen dargestellt, die z. B. mit den Nutzungen in der Döberitzer Heide eine positive Synergie eingehen können.

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere / Biotop und Schutzgebiete

6.2.1 Tiere

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z.B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln oder in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden würde.

Innerhalb des Plangebietes brüten europäische, geschützte (darunter streng geschützte) Vogelarten. Es handelt sich ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dauerhaft geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen, sind auf der Fläche nicht vorhanden, da geeignete Strukturen wie Gebäude oder Altbäume fehlen.

Die mit der Umnutzung der Fläche verbundenen Veränderungen führen zur Beseitigung und Entwertung vorhandener Vogellebensräume und somit zur Abwanderung bzw. zum Ausbleiben eines Großteils der Vogelarten, die aber im Umfeld (Döberitzer Heide) vergleichbare Lebensräume finden.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass es sich beim Plangebiet um einen durch die Eingriffe der jüngeren Vergangenheit dynamischen Lebensraum handelt. In Folge einer natürlichen Sukzession werden die Brutmöglichkeiten der festgestellten Offenlandarten verschwinden und einer Lebensraumgemeinschaft weichen, die von Busch- und Gehölzbrütern gekennzeichnet ist.

Die Zauneidechse ist im gesamten Untersuchungsgebiet und in geeigneten Flächen der Döberitzer Heide verbreitet. Jede Umnutzung der Fläche führt anlagenbedingt zu einer Beeinträchtigung oder Beseitigung an Lebensraum für die Art. Grundsätzlich gilt hinsichtlich der Sukzession das Gleiche wie für die Brutvögel, da auch Zauneidechsen offene und besonnte Flächen als Lebensraum benötigen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die konkrete Flächennutzung zu erwarten. Die Flächen werden als Freizeitgelände genutzt. Dazu werden auch Spielplätze im Freibereich gehören. Entsprechend ist eine Beunruhigung der Flächen im Nahbereich zu erwarten.

Gewässer gibt es innerhalb des Plangebietes nicht und damit auch keine potenziellen Lebensräume für an diese Standorte gebundene Arten und Artengruppen wie insbesondere Amphibien.

An das Plangebiet grenzen südlich die Schaugehege in der Döberitzer Heide an. Die hier befindlichen Tiere sind an die Gegenwart von Menschen gewöhnt. Erhebliche Störeffekte für die Tiere in den Schaugehegen sind daher nicht zu erwarten.

6.2.2 Pflanzen / Biotope

Durch die Errichtung von Stellplatzflächen, Gebäuden und Nebenanlagen gehen Vegetationsflächen dauerhaft verloren.

Die Planung bereitet unterschiedliche Nutzungstypen vor, die neben der Errichtung baulicher Anlagen auch Freiflächenanteile enthält. Die bisherigen Vegetationsstrukturen gehen hierbei voraussichtlich weitgehend verloren, da sie sich nicht oder allenfalls zu kleinen Anteilen in die neuen Nutzungen integrieren lassen.

Die geschützten Ginstergebüsche können zum großen Teil am Standort nicht erhalten werden. Die hierin stehenden besonders geschützten Pflanzenarten Gras-Nelke und Riesen-Nelke ebenfalls nicht. Es erfolgt jedoch eine Umpflanzung innerhalb des Plangebiets.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungsflächen mit spezifisch auf die aktuell geschützten Pflanzenbestände abgestimmten Festsetzungen sollen diese Vegetationsstrukturen in die neue Nutzung integriert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle betroffenen geschützten Pflanzenbestände im Gefolge der Arbeiten zur Flächensanierung (insbesondere Entsiegelung) entstanden sind und daher ein vergleichbar junges Sukzessionsstadium darstellen. Es soll auf den festzusetzenden Flächen versucht werden, vergleichbare Standorte

mit vergleichbaren Vegetationsbeständen z. B. durch Verpflanzung vorhandener Bestände zu erreichen.

Als betriebsbedingte Auswirkung ist der mögliche Eintrag von Nährstoffen und anderen Pflanzenbehandlungsmitteln aus den Sportflächen in empfindliche nährstoffarme Lebensräume zu betrachten.

6.2.3 Schutzgebiete und Objekte

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Schutzzweck ist u.a.

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
 - der naturnahen Mischwälder,
 - der Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensivwäcker und Ruderalflächen,
 - des Lebensraumes zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften;
- die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
 - einer reich strukturierten Grund- und Endmoränenlandschaft,
 - einer reich gegliederten Agrarlandschaft, unterbrochen von kleinflächigen Waldgebieten, Flurgehölzen, Mooren und Feuchtgebieten,
- die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin - Potsdam, insbesondere für eine der Landschaft und Naturlandschaft angepasste Entwicklung der Erholungsnutzung, vor allem der Waldgebiete und Gewässer sowie
- die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin - Potsdam.

Die Verbote der Verordnung gelten nur für Maßnahmen und Planungen innerhalb der LSG-Grenzen.

Der Schutzzweck der Verordnung ist durch die außerhalb angrenzende Nutzungsänderung nicht gefährdet.

Die drei nächst liegenden Schutzgebiete EU-Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (SPA, DE 3444-401), FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“ befinden sich in einem Abstand von mindestens 250 m vom Plangebiet.

Direkte Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen, da keine Flächeninanspruchnahme stattfindet. Eine indirekte Beeinträchtigung z. B. durch stoffliche Belastung kann ausgeschlossen

werden, da keine Emissionen über den Luftpfad verdriftet werden und sich düngende Effekte über den Boden-Wasserpfad über diese Distanz nicht mehr auswirken werden.

Eine intensivere Nutzung der Flächen mit möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch bewegungs- und geräuschbedingte Beunruhigung, wird durch den Abstand und die zwischen dem Plangebiet und den europäischen Schutzgebieten liegenden Schaugehege gepuffert. Hinzu kommt, dass durch die bereits vorgenommenen Abpflanzungen mit Gehölzen der Stiftung und die geplanten Pflanzungen im Plangebiet eine zusätzlich abschirmende Wirkung entsteht.

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen zwar kaum Altbäume, dennoch fallen einige neu aufgewachsenen Bäume in den Schutzbereich der Baumschutzsatzung. Mit der Neugestaltung der Flächen ist also auch eine Fällung von einzeln stehenden Bäumen verbunden. Betroffen sind ca. 20 Bäume, überwiegend der Arten Birke, Pappel und Robinie.

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es werden zusätzliche Bodenflächen überbaut. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs (insbesondere Versiegelung) ist der Vergleich mit dem geltenden Baurecht wichtig (vgl. Kapitel 7 des Umweltberichts). Maßgeblich ist außerdem die Berücksichtigung der vor-maligen Nutzung als Militärfäche und die zwischenzeitlich durchgeführte Entsiegelung und Sanierung der Flächen.

Temporäre Auswirkungen insbesondere durch Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Bauflächen selbst zu erwarten. Diese Flächen werden aber entweder überbaut, als Sportfläche oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung hergerichtet. Außerdem sind die meisten betroffenen Flächen durch die bereits genannten Einflüsse aus der Vergangenheit beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung von Boden. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Flächen bereits stark überformt sind und natürliche oder naturnahe Böden nicht betroffen sind. Andererseits gilt zumindest formal bereits Baurecht in einem bestimmten Flächenumfang.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Erfordernis einer Grundwasserhaltung ergibt sich bei Grundwasserflurabständen von über 10 m voraussichtlich nicht.

Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer Verringerung der Versickerungsfläche. Diese nachteilige Auswirkung ist aber lokal begrenzt. Außerdem stehen die unversiegelten Flächen weiterhin einer Versickerung zur Verfügung.

Gemäß Verordnung für die Trinkwasserschutzgebiete gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Eine Beschränkung gilt z. B. für den Einsatz von Agrochemikalien. D. h. der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde so durchzuführen, dass die Trinkwasserqualität nicht beeinträchtigt wird.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

Die bebauten und befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Diese sind allerdings lokal begrenzt und daher nicht erheblich.

Die Störung lokaler Windfelder durch großformatige Bauwerke ist lokal begrenzt und wird als nicht erheblich eingestuft.

Die möglichen Nutzer werden das Gelände voraussichtlich überwiegend mit PKW erreichen. Hierdurch wird es zu einer Erhöhung der lokalen Emissionen kommen. Weitere relevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es ist damit zu rechnen, dass es durch die Bautätigkeit zu einer Beunruhigung kommt. Aufgrund der vorübergehenden Erscheinung und wegen der vorhandenen Störungen (B 5) ist diese Auswirkung nicht erheblich negativ.

Es können zwar gewerbeähnliche Gebäude entstehen. Die Gebäudehöhen im zu bebauenden Bereich sind aber auf 15,0 m über Gelände beschränkt. D. h. insbesondere, dass übliche Baumhöhen bereits eine Kulissenwirkung entwickeln können. Aus diesem Grund soll ein Teil der Bestandsbäume erhalten bleiben und das Gebiet wird von einer Pflanzkulisse umgeben, die zu einer Neugestaltung des Gebietes führen wird.

6.7 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig direkt und indirekt beeinflussen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel direkte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und zum Beispiel indirekte Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume. Für das Planungsgebiet sind die Auswirkungen der möglichen Wechselwirkungen im Vergleich zwischen Bestandssituation und Planung aber als gering zu beurteilen.

Eine indirekte Verstärkung negativer Auswirkungen und nachteilige Synergieeffekte sind über die bereits dargestellten hinaus nicht zu erwarten.

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (..) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

7.1 Rahmenbedingungen

Für die Flächen des Planungsgebietes besteht bereits für einen kleinen Flächenanteil Planungsrecht. Dieses Planungsrecht wurde nie genutzt. Auch wurden, abgesehen von der Sanierung (inkl. der Entsiegelung) der Flächen und der Haupterschließung keine weiteren mit dem Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden Maßnahmen ergriffen oder bauliche Vorhaben umgesetzt.

Das Planungsziel hat sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan vollständig geändert und es wurden für den aktuellen Geltungsbereich zusätzliche Flächen in den Bebauungsplan einbezogen. Es handelt sich damit um eine Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

In Vorbereitung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung wurden die Altlasten weitgehend beseitigt und die Gebäude und sonstigen Flächenversiegelungen wurden zurückgebaut. Diese damals bauvorbereitenden Maßnahmen werden aber in der nachfolgenden Betrachtung berücksichtigt.

In der Ermittlung des Eingriffs ist zunächst von der derzeitigen IST-Situation auszugehen. Dazu werden schutzgutbezogen die erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

So hat sich insbesondere bei der Vegetation nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen eine neue Entwicklung eingestellt. Auch die Bodenfunktionen sind trotz der ursprünglich vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen und der noch immer deutlich feststellbaren Spuren der ehemaligen Nutzung wieder in eine neue Entwicklung eingetreten.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Land-

schaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche oder in verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die Fläche des Plangebietes ist, wie bereits oben beschreiben großflächig vorgenutzt.

Die Fläche liegt unmittelbar an der B 5 und hat bereits im Zuge des Neubaus der Bundesstraße eine eigene Abfahrt erhalten. Der Aufwand für Erschließung reduziert sich damit auf die innere Erschließung.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bearbeitet wurden.

Im Rahmen der Festsetzung von Flächen wurde geprüft, ob bei einem Teil auch Befestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau möglich sind, um die Eingriffintensität für die Schutzgüter Boden und Wasser zu reduzieren. Für einen Teil der Erschließungsflächen ist dieses möglich.

7.3 Eingriffsfolgen der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche getrennt betrachtet:

- SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau,
- Stellplatzflächen (Parkplatz 1 südlich sowie Parkplatz 2 nördlich der Planstraße A),
- Private Verkehrsflächen (Planstraße A).

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird nur im Bestand gesichert, neue Eingriffe sind hier nicht zu erwarten.

Die Flächen für Maßnahmen sind nicht eingriffsrelevant, können aber zumindest teilweise zur Kompensation von Eingriffen genutzt werden.

Schutzgut Boden

In der folgenden Übersicht werden alle baulichen Flächenkategorien einschließlich ihres eingriffsrechtlichen Kompensationsbedarfs dargestellt.

Bei der geplanten Versiegelung ist von einem 100%igen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen.

Private Stellplatzflächen (Parkplatz P2) wird mit Bäumen begrünt. Es werden unterschiedliche Formen des Begleitgrüns entstehen (Baumscheiben, Bankette). Daher wird diese Fläche nicht zu 100%, sondern zu 75 % in die Berechnung eingestellt.

Die Stellplatzfläche P1 nördlich der Planstraße A wird als „Überlaufparkplatz“ nur mit einer wassergebundenen Befestigung ausgestattet. D. h. neben den vollständig unbefestigten Pflanzflächen (auf denen die Bodenfunktionen vollständig erhalten bleiben), werden auch die befestigten Flächen ihre Funktionen nur zum Teil verlieren. Für diese Stellplatzfläche werden daher 50 % in die Berechnung eingestellt.

Tab. 1: Ermittlung der Versiegelung für alle Bauflächen (Boden)

| Flächenkategorie | Fläche in m ² | anteilige Versiegelung | eingriffsrelevante Versiegelung in m ² |
|--|--------------------------|------------------------------------|--|
| Neues Planungsrecht | | | |
| SO TG 1 | 61.760 | GRZ 0,4 mit 50%iger Überschreitung | 37.056 |
| Private Stellplatzfläche (Parkplatz 1) zu TG 1 | 10.655 | 50% Anrechnung | 5.327 |
| Private Stellplatzfläche (Parkplatz 2) | 4.555 | 75% Anrechnung | 3.416 |
| Private Planstraße A | 4.313 | 75% Anrechnung | 3.235 |
| öff. Fuß- und Radweg | 2.595 | | Bestandssicherung ohne Veränderung (nicht eingriffsrelevant) |
| Fläche für Maßnahmen M | 9.015 | | nicht eingriffsrelevant |
| Bebaubare Fläche nach neuem Planungsrecht | 92.893 | | 49.034 |

Die Gesamtfläche umfasst insgesamt ca. 92.890 m². Darin enthalten ist eine Fläche von insgesamt ca. 9.015 m² für Flächen für Maßnahmen und einen öffentlichen Fuß- und Radweg im Umfang von 2.595 m², die nicht eingriffsrelevant sind.

Die Fläche, in der sich bauliche Veränderungen vollziehen werden, umfasst (ohne Fläche für Maßnahmen und bestehenden Fuß- und Radweg) ca. 81.280 m². Insgesamt ist mit einer Versiegelung (bzw. erheblicher Beeinträchtigung) von ca. 49.030 m² zu rechnen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Nach der Flächensanierung hat sich eine neue Vegetation eingestellt, die noch überwiegend ruderalen Charakter aufweist.

Bei historischer Betrachtung (also die Zeit kurz nach Aufgabe der militärischen Nutzung) wären ungefähr 70 % der Flächen weitgehend vegetationsfrei gewesen.

In der folgenden Übersicht wird dargestellt, welche geplanten Flächennutzungen welchen Verlust an Vegetation/Biotoptypen verursachen. Dabei wird der Verlust der Flächen in 4 Gruppen eingeteilt:

| | |
|--|---|
| Ökologisch hochwertige Biotope, hohe Bedeutung für Natur und Landschaft mit Biotopschutz | Ginstergebüsch, Grasnelkenflur, generell alle geschützten Biotope |
| Ökologisch hochwertige Biotope, hohe Bedeutung für Natur und Landschaft ohne Biotopschutz | Heimische Gehölze oder Gebüsche |
| Mittlere bis geringe Bedeutung | Robinienforst oder –aufwuchsflächen, nicht heimische Feldgehölze oder Gebüsche, verarmte Staudenfluren, ruderaler Gras- und Staudenfluren |
| ohne Bedeutung | Versiegelte Flächen oder durch intensive andere Nutzung vegetationsfreie Flächen |

In der folgenden Übersicht (Tabelle 2) werden Art und Umfang des Vegetations-/Biotopverlustes den einzelnen Teilbereichen bzw. den o.a vier Biotopgruppen zugeordnet. Besonders wichtig ist es dabei, die betroffenen hochwertigen bzw. geschützten Biotope getrennt darzustellen.

In der Tabelle 3 wird dargestellt, in welchem Umfang mit einem totalen Verlust an Vegetationsflächen durch Bebauung oder andere Befestigungsarten zu rechnen ist. Die nicht überbaubare Fläche wird aber, wenn für sie keine speziellen Festsetzungen gelten, als „Grünfläche“ hergestellt.

Bei den Stellplatzflächen (P1 und P2) und der Planstraße A wurde die Annahme getroffen, dass durch Grüngestaltung, Baumpflanzungen und Sickermulden ca. 10 % der Flächen zukünftig als Vegetationsstandort zur Verfügung stehen werden.

Zur Ermittlung der Flächengröße und der Zuordnung der Biotope zu den Teilflächen wurden die Nutzungsgrenzen digital überlagert. Ermittelt wurden nur die voraussichtlichen Verlustflächen, in denen zukünftig eine Entwicklung (Bau- und Nicht-Bauflächen) zu erwarten ist, nicht allerdings in den Flächen für Anpflanzungen.

Die Flächengrößen wurden zwar digital ermittelt, die Genauigkeit kann aber nur einen Näherungswert auf der Grundlage des hoch auflösenden Luftbildes darstellen. Eine vermessungstechnische Genauigkeit lässt sich bei den meisten im Folgenden genannten Biotoptypen nicht erreichen.

Tab. 2: Vergleich der Beeinträchtigung für alle Bauflächen (Pflanzen/Vegetation)

| Flächenkategorie | Fläche in m ² | Fläche für Anpflanzungen (nur verortete Flächen) | Betroffene Biotope in m ² (Biotopcode vgl. Ausführungen in Kap. 5.3.2) | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|---|------------------|--|---|
| | | Kein Verlust, ggf. aufwertbare Fläche) | ohne Bedeutung (RRX, OAA, OAD, OVWO, OVVW, | gering bis mittel (WVMR, GSMA, RSA, RSB, RSBS, RSC) | mittel (BFMN) | hoch (WLR, WLS, WVMS, BFMH, BLMH) | geschützt gem. § 32 BbgNatSchG oder sonstiger Schutz nach BNatSchG (GTS, HGO) |
| SO | 61.760 | 9.810 | 965 | 38.726 | 2.837 | 7.647 | GTS 36 HGO 1.739 |
| Stellplatzfläche (Parkplatz 1) | 10.655 | 1.065 | 70 | 8.190 | 2.280 | 115 | |
| Stellplatzfläche (Parkplatz 2) | 4.555 | 455 | 3.845 | 650 | 60 | | |
| Planstraße A | 4.313 | | 420 | 3.293 | 600 | | |
| Gesamt (ohne Flächen für Maß- nahmen, und öff. Fußweg) | 81.283 | 11.330 | 5.300 | 50.859 | 5.777 | 7.762 | GTS 36 HGO 1.739 |

Fazit

Aus den geplanten Nutzungen ergeben sich in der Zusammenfassung folgende Veränderungen für den Naturhaushalt mit Auswirkungen auf den Eingriff:

Tab. 3: Zusammenfassende Übersicht der Beeinträchtigung Pflanzen/Vegetation

| Veränderungen (nur Flächen mit baulichen Veränderungen, ohne Flächen für Anpflanzungen und ohne geringwertige Flächen) | ca. in qm |
|---|---------------|
| Verlust von Vegetationsfläche geringer bis mittlerer Bedeutung (Ruderalfluren und Brachen, Robinienaufwuchsflächen) | 50.860 |
| Verlust von Vegetationsfläche mittlerer Bedeutung, aber ohne Schutz (Gehölze mit nichtheimischen Arten) | 5.777 |
| Verlust von Vegetationsfläche hoher Bedeutung, aber ohne Schutz (Mischwald, Gehölze mit heimischen und nichtheimischen Arten) | 7.760 |
| Verlust von Vegetationsfläche hoher Bedeutung, mit Schutz gem. § 32 BbgNatSchG (Ginstergebüsch) | 1.739 |
| Verlust von Vegetationsfläche hoher Bedeutung (Grasnelkenflur), Art besonders geschützt | 36 |
| Gesamt | 66.176 |

Auf einer Fläche von insgesamt 66.176 m² ist mit einem direkten Flächenverlust oder einer Biotopveränderung zu rechnen. Den weitaus höchsten Anteil daran haben ruderale Gras- und Staudenfluren.

Zur reinen Ermittlung des Verlustes an Biotop- und Vegetationsflächen kommt der Verlust von besonders geschützten Arten hinzu. Dieses betrifft zum einen die Grasnelken, die innerhalb einer kleinen Grasnelkenflur steht.

Darüber hinaus gehen 8 Einzelstandorte der ebenfalls besonders geschützten Riesen-Nelke verloren.

Beide Pflanzenarten sind nicht im Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) gelistet. Deshalb gilt für sie nicht das Schutzregime nach § 44 ff BNatSchG. Für diese Arten muss im Rahmen der Eingriffsregelung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG erreicht werden.

Dazu wurde festgesetzt, dass diese besonders geschützten Pflanzen in den südexponierten Saum innerhalb der Maßnahmenfläche M umgepflanzt werden. Die Umpflanzung der besonders geschützten Pflanzen soll im Herbst oder Winter vor der Flächenberäumung erfolgen. Dazu muss zuvor das Pflanzbeet hergerichtet werden. Die beiden Arten sind auch im Winter erkennbar und können daher zu dieser Jahreszeit geborgen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbildes“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998) die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft.

Sinnlich wahrnehmbar ist aktuell eine großflächig beräumte, mit überwiegend niedriger, grasiger Vegetation bewachsene Freifläche, auf der Gehölze aufkommen. In historischer Betrachtung war der Planbereich großflächig mit militärischer Nutzung belegt. Hier standen Werkzeughallen, Flugzeughallen, Bunker und sonstige größere und kleinere Gebäude unterschiedlicher Funktion. Die Flächen waren zum großen Teil versiegelt. Das Militärgelände war einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich. Nach Abzug und Beräumung wurde für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs und des die westlich angrenzenden Flächen durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Baurecht geschaffen, das für einen Großteil der Fläche eine Bebauungsmöglichkeit für Gewerbebauten mit einer Firsthöhe von maximal 14,50 m vorsah. Im neuen Bebauungsplan sind Gebäudehöhen bis maximal 15,50 m Firsthöhe geplant.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich, dass durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt. Das Gelände ist von seinen nördlich benachbarten Wohngebieten aus nicht wahrnehmbar (Waldstreifen, Schallschutzwand mit dazwischen liegender Bundesstraße B5).

In südliche Richtung zur Döberitzer Heide werden Pflanzmaßnahmen vorgenommen, die eine teilweise kulissenartige Wirkung entfalten werden. Es kommt hinzu, dass bereits auf dem benachbarten Geländestreifen des Schaugeheges Bäume gepflanzt wurden, die ebenfalls aus der Fernperspektive eine semitransparente Kulisse bilden werden.

7.4 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d.h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1:1 entsiegelt. Entsiegelungsflächen stehen aktuell nur noch in geringem Umfang zur Verfügung.

An dieser Stelle soll aber die Tatsache Berücksichtigung finden, dass die gesamte Fläche in Vorbereitung des derzeit geltenden Bebauungsplans weitgehend saniert und beräumt worden ist. Die vertiefende Behandlung dieses Themas erfolgt weiter unten unter Schutzgut Boden.

Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann aber z.B. auch durch flächige Gehölzpflanzungen gleichwertig erfolgen. Nach § 13 BNatSchG steht der funktionsgleiche Ausgleich gleichrangig neben dem gleichwertigen Ersatz.

Die zusätzlichen Gehölzpflanzungen im Baugebiet und in den Maßnahmenflächen können als Kompensation angerechnet werden.

Nach HVE²⁹ sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 für Versiegelung anrechenbar. Bei der Anlage einer extensiv gepflegten Grünfläche bzw. einer extensiv gepflegten Pflanzfläche im Baugebiet (Standorte für Trockenvegetation) kann man das Aufwertungspotenzial mit einer Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland vergleichen (derzeit artenarme Ruderalfluren), wobei ein Anrechnungsverhältnis von 1 : 3 angenommen werden kann. Gegenwärtig sind alle Aufwertungsflächen ruderal geprägt.

Das Maßnahmenkonzept sieht einen vollständig das Plangebiet umgebenden, mindestens 10 m breiten Pflanzstreifen vor. Dieser ist unterschiedlich ausgestaltet. Es wird lockere Gebüsch-Baumstreifen, dichte Gehölzstreifen mit Bäumen und Staudensaum geben. Auch innerhalb der Baugebiete sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet:

- als südliche Begrenzung und im Übergang zu den gleichartig gestalteten Flächen des angrenzenden Schaugeheges einen umgebenden Gehölzstreifen (halboffen, eher trocken) mit einzeln stehenden Bäumen, Wild-Rosen und sonstigen Sträuchern,
- Gehölzstreifen entlang der Straße An der Döberitzer Heide (lockere Pflanzung mit Saum),
- naturnaher, lichter Gehölzstreifen mit südlich ausgerichtetem Saum (Maßnahme M) sowie
- freie Pflanzung von Bäumen und Strauchflächen in den Baugebieten.

²⁹ Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Grundsätzlich wird angenommen, dass Vegetationsflächen ohne spezifische bzw. hochwertige Pflanzfestsetzung (wie z.B. die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht spezifizierte Spielflächen) in der Lage sind, den Verlust der ruderalen Vegetation zumindest teilweise zu kompensieren, da die ökologische Wertigkeit vergleichbar ist.

Die Maßnahmen wurden im Sinne der Multifunktionalität für die betroffenen Schutzgüter zusammen und auf denselben Flächen festgesetzt, da vom Eingriff dieselben Flächen betroffen sind.

Die einzelnen Teilflächen werden gemeinsam entwickelt. Eine getrennte Zuordnung erfolgt daher nicht.

Schutzgut Boden

Wie bereits dargestellt, wurde das Gebiet umfangreich zur Herstellung der Bebaubarkeit saniert und dabei entsiegelt. Diese Maßnahmen waren damals implizit, ohne genaue Flächenuntersetzung im derzeit geltenden Bebauungsplan als vorhandene Versiegelung in der Eingriffsbetrachtung einbezogen gewesen. Dieser Bebauungsplan kam mit keinem Teil seiner Festsetzungen zur Umsetzung.

Die damals bauvorbereitenden umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sind bisher in keiner Weise als Maßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung z. B. für andere Bauvorhaben angerechnet worden. So wird im Folgenden dargestellt, wie die ursprünglich vorhandene Beeinträchtigung der Flächen (Versiegelung und Verdichtung durch Befahren) als ehemals vorhandene Beeinträchtigung kompensationsmindernd in die Bilanzierung einbezogen wird.

Da damals keine Dokumentation über die Flächensanierung erfolgte, lässt sich heute nur noch näherungsweise, aber dennoch relativ genau ermitteln, welchen Umfang die Bebauung bzw. andere Beeinträchtigung hatte. Dieses lässt sich auf Grundlage eines Luftbildes vom Mai 1992 sehr gut nachvollziehen (vgl. Abb. 1).

Bei der Ermittlung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigung der Bodenflächen wird unterschieden in Versiegelung (Gebäude, Beton, Asphalt, Pflaster) mit einer Anrechnung von 1 : 1 und erhebliche Beeinträchtigung durch Befahren mit militärischen Fahrzeugen oder als Lagerfläche, aber ohne nachvollziehbare Flächenbefestigung mit einer Anrechnung von 1 : 0,5.

Tab. 4: Ehemalige Beeinträchtigung für alle Bauflächen

| Flächenkategorie | Fläche (m ²) | anteilige Versiegelung | ehemalige Versiegelung (m ²) |
|---|--------------------------|--|--|
| Ehem. vorhandene Beeinträchtigung | | | |
| SO TG 1 und Stellplatzfläche (Parkplatz 2) | 61.760 + 4.555 | 20.780 (100%) 28.680 (50%) = 14.340 | 35.120 |
| Stellplatzfläche (Parkplatz 1) zu TG1 | 10.655 | 10.655 (100%) | 10.655 |
| Planstraße A | 4.313 | 1.260 (100%) 1.040 (50%) = 520 | 1.780 |
| Fläche für Maßnahmen M | 9.015 | 2.610 (100%) 470 (50%) = 235 | 2.845 |
| öff. Fuß- und Radweg | 2.595 | - | Bestandssicherung ohne Veränderung (nicht eingriffsrelevant) |
| Gesamtfläche bzw. beeinträchtigte Fläche (ehem. Bestand) | 92.893 (gesamt) | | 50.400 |

Der bestehende Fuß- und Radweg (Untertunnelung B5) zur Kiefernriedung ist befestigt, soll im Bestand erhalten werden und wird bilanzierungstechnisch damit neutral bewertet.

Bei Berücksichtigung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigungen und der aktuellen Versiegelung ergibt sich für den Bereich des Teilgebietes 1 folgendes Bild:

| Bereich SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau | |
|--|-----------------------------|
| eingriffsrelevante Neuversiegelung | ca. 49.035 m ² |
| ehemals vorhandene Versiegelung (bzw. durchgeführte Entsiegelung) | 50.400 m ² |
| Differenz | +1.365 m² |

Unter Berücksichtigung der ehemals vorhandenen Beeinträchtigung sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Sinne der Multifunktionalität in der Lage, gleichzeitig mehrere Schutzgüter abzudecken, da dieselben Flächen vom Eingriff betroffen sind. Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen soll geprüft werden, ob sie sich als Kompensation für den Verlust von Vegetation eignen. (vgl. dazu Tab. 2)

Schutzgut Landschaftsbild

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch eine landschaftsgerechte Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes zu erreichen.

Als wesentliche Maßnahme sollen hierfür gestaffelte, unterschiedlich dichte Gehölzpflanzungen angelegt werden, um Sichtverschattungen bzw. grünräumliche Strukturierungen zu erreichen. Diese Pflanzungen umgeben das gesamte Plangebiet.

Außerdem erhalten die Baugebiete und die Stellplatzfläche eine Auflage zur Anpflanzung von Einzelbäumen, die ebenfalls zur Kulissenbildung beitragen wird.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Ermittlung des Ausgleichsumfanges für die Eingriffe in den Schutzgütern liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Schutzgutes berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung wider.

In der nachfolgenden Übersicht der Maßnahmen wurde geprüft, auf welchen Flächen sich tatsächlich eine Aufwertung erreichen lässt und die Maßnahmenfläche nicht bereits einen relativ hohen ökologischen Wert besitzt (z. B. Ginsterflächen innerhalb der Flächen für Anpflanzungen).

Beim Verlust der Vegetationsflächen werden die Zuordnungen funktionsbezogen vorgenommen.

Das Verhältnis des Verlustes wird ebenfalls an der HVE orientiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle Vegetationsbestände (auch die Vorwaldbestände) jünger als 25 Jahre sind (wichtig bei der Beurteilung der Gehölzbiotope) und dass es kein zwangsläufiges Ziel ist, den Verlust von Ruderalfluren mit der Neuanlage von Ruderalfluren zu kompensieren, wie in der HVE vorgeschlagen (gleichartig). Vielmehr wird beim Schutzgut Vegetation/Pflanzen versucht, den Verlust von Ruderalfluren auch mit anderen, höherwertigen Maßnahmen zu kompensieren. Um ein gleichwertiges Verhältnis zu erreichen, werden die Verhältniswerte der HVE zur Orientierung herangezogen. Als Maßnahme kann auch eine dauerhafte Pflege eines bestimmten Vegetationstypus, der der trockenen Ruderalflur entspricht, gelten.

Bei der Zuordnung von Maßnahmen in Flächen für Anpflanzungen oder Maßnahmenflächen wird berücksichtigt, dass die Flächen aufwertungsfähig sein müssen. Es handelt sich bei den Anpflanzungsflächen überwiegend um Ruderalfluren. Die vorhandenen (und zu erhaltenden) Ginstergebüsche werden nicht angerechnet. Die Vorwaldstrukturen sind überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen aufgebaut, so dass hier durch einen naturnahen Umbau eine Aufwertung erfolgen kann.

Es wurde bereits festgestellt, dass für das Schutzgut Boden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Pflanzmaßnahmen wirken sich im Sinne der Multifunktionalität positiv auf andere Schutzgüter aus.

Zunächst wird eine Übersicht der Maßnahmenpotenziale dargestellt, wie sie sich aus der Überlagerung mit der Planung und dem Bestand ergeben.

Tab.: 5: Maßnahmenpotenziale

| Maßnahmen | Flächengröße in m ² oder Stück Maßnahme | davon bereits hochwertig und zu erhalten bzw. zu pflegen (i.d.R. vorhandene heimische Gehölze) | davon aufwertbar bzw. anrechenbar in m ² |
|--|--|--|---|
| Fläche für Anpflanzungen 1 (Lockere Gehölzpflanzung) | 6.235 | 959 | 5.276 |
| Fläche für Anpflanzungen 2 (Gehölzpflanzungstreifen) | 1.793 | 300 | 1.493 |
| Fläche für Anpflanzungen 2 (Saumstreifen) | 1.780 | | 1.780 |
| gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ohne sonstige Festsetzungen | 2.665 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> davon freie Gehölzpflanzung (20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen), ohne sonstige Festsetzung | 533 | | 533 |
| <ul style="list-style-type: none"> davon einfache gärtnerische Anlage | 2.132 | | 2.132 |
| Begleitgrün auf den Parkplatzanlagen 1 und 2, einfache gärtnerische Anlage (10% der jeweiligen Gesamtfläche) | 1.520 | | 1.520 |
| Maßnahmefläche 2 Gehölzstreifen, mit Anlage eines Saumes | 9.013 | 913 | |
| <ul style="list-style-type: none"> davon von Ruderalflur zu extensiv gepflegter Langgraswiese | 4.800 | | 4.800 |
| <ul style="list-style-type: none"> davon Aufwertung Robinienvorwald zu naturnahem Gehölz | 3.100 | | 3.100 |
| <ul style="list-style-type: none"> davon Saum mit Nelkenflur | 200 | | 200 |
| Einzelbaumpflanzungen (nur Baugebiete und Stellplatzflächen) | ca. 200 | | |

In der folgenden Übersicht wurde eine getrennte Zuordnung der Einriffe zu den Maßnahmen vorgenommen, um einen Funktionsbezug herzustellen.

Tab.: 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Gesamtberechnung)

| Maßnahme Eingriff/Ausgleich (Schutzgut Tiere und Pflanzen) | Ausgleichsbedarf | Flächengröße in m ² oder Stück Maßnahme | Aufwertungsfaktor/ Kompensationsfaktor | Ausgleichs-Flächenäquivalent/ Bedarf in m ² |
|--|------------------|--|--|--|
| Beeinträchtigung mit Funktionsbezug Ruderalfluren/Brachen (mittlere oder geringe Einstufung) | | | | |
| Verlust mittel- bis geringwertige Vegetationsbestände (Ruderalfluren) | 50.859 | | | |
| Gärtnerische Herstellung der Flächen ohne Festsetzung | | 2.665 | | |

| Maßnahme Eingriff/Ausgleich (Schutzgut Tiere und Pflanzen) | Ausgleichsbedarf | Flächengröße in m ² oder Stück Maßnahme | Aufwertungsfaktor/ Kompensationsfaktor | Ausgleichs-Flächenäquivalent/ Bedarf in m ² |
|--|------------------|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> davon Gehölzpflanzung | | 533 | | Bei Robinienaufwuchs angerechnet |
| <ul style="list-style-type: none"> davon einfache gärtnerische Anlage | | 2.132 | 0,5 : 1 | 1.066 |
| <ul style="list-style-type: none"> Stellplatzbegrünung | | 1.520 | 0,5 : 1 | 760 |
| Ruderalflur zu dauerhaft extensive gepflegten Langgraswiesen (Teilfläche M) | | 4.800 | 1 : 1 | 4.800 |
| Saumstreifen (Teilfläche bei Anpflanzungsfläche 2) | | | | 1.780 |
| Defizit mit Funktionsbezug Ruderalfluren/Brachen | | | | -42.453 |
| Beeinträchtigung mit Funktionsbezug Robinienaufwuchs (mittlere oder geringe Einstufung) | | | | |
| Verlust Robiniengehölz | 5.777 | | | |
| Baumpflanzungen im Baugebiet (nach Pflanzliste) | | Ca. 200 | 1 Baum zu ca. 25qm | 5.000 |
| Gärtnerische Herstellung der Flächen ohne Festsetzung | | 2.665 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> davon Gehölzpflanzung nach Pflanzliste | | 533 | 1 : 2 | 1.066 |
| <ul style="list-style-type: none"> davon einfache gärtnerische Anlage | | 2.132 | | Bei Ruderalfluren angerechnet |
| <ul style="list-style-type: none"> Stellplatzbegrünung | | 1.520 | | Bei Ruderalfluren angerechnet |
| Ausgleich | | | | Ausgleich möglich |
| Rechnerischer Überschuss | | | | +289 |
| Beeinträchtigung mit Funktionsbezug (Gehölze, hohe Einstufung) | | | | |
| Verlust von Wald und unterschiedlichen Gehölzen (überwiegend nicht heimische Gehölze) | 7.762 | | | |
| Gehölzumbau mit heimischen Arten in Robinienvorwald (Teilfläche M) | | 3.100 | 1 : 2 | 6.200 |
| Fläche für Anpflanzungen 2, dichte Pflanzung nach Pflanzliste | | 1.493 | 1 : 1 | 1.493 |
| Ausgleich | | | | Ausgleich möglich |
| Rechnerischer Überschuss | | | | + 69 |

| Maßnahme Eingriff/Ausgleich (Schutzgut Tiere und Pflanzen) | Ausgleichsbedarf | Flächengröße in m ² oder Stück Maßnahme | Aufwertung sfaktor/ Kompensati onsfaktor | Ausgleichs- Flächenäquiva- lent/ Bedarf in m ² |
|---|------------------|--|---|---|
| | | | | |

| Beeinträchtigung mit Funktionsbezug (§-Biotope Ginstergebüsch) | | | | |
|--|-------|-------|-------|----------------------|
| Verlust Ginstergebüsch | 1.739 | | | |
| Strauchpflanzung (Ginster, Wildrosen) im Randbereich (Fläche für Anpflanzungen 1), | | 5.276 | 3 : 1 | 1.750 |
| Ausgleich | | | | Ausgleich möglich |
| Beeinträchtigung mit Funktionsbezug (Grasnelkenflur) | | | | |
| Verlust Grasnelkenflur | 40 | | | |
| Anlage von Grasnelkenfluren in M | | 200 | 3 : 1 | 66 |
| Ausgleich | | | | Ausgleich möglich |

Es verbleiben rechnerische Defizite für die Verluste von Ruderalfluren/Brachen im Umfang von 42.453 m². Für Gehölze entsteht ein rechnerischer Überschuss von ca. 360 m². In der Krautflur dieser Gehölze wird sich eine vergleichbare Vegetationsstruktur, wie in den defizitären Ruderalfluren ergeben. Daher wird die Fläche von 360 m² im Verhältnis 1 : 1 angerechnet, so dass sich nach Anrechnung aller Aufwertungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs im Ergebnis und abschließend ein Defizit von ca. 42.090 m² ergibt.

| | |
|---|---------|
| Defizite und freie Potenziale | in qm |
| Defizit aus dem Verlust von Ruderalfluren/Brachen | -42.453 |
| Rechnerischer Überschuss aus Gehölzpflanzungen (Fläche für Anpflanzungen 2) | +69 |
| Rechnerischer Überschuss aus Gehölzpflanzungen in der Fläche nach Pflanzliste | +289 |
| Verbleibendes Defizit für Ruderalfluren nach Abzug aller Aufwertungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs | -42.095 |

Das Defizit von ca. 42.095 m² für den Verlust von Ruderalfluren und Brachen kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierfür sind externe Maßnahmen erforderlich.

Externe naturschutzrechtliche Maßnahmen

Aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich aus dem Verlust der Ruderalfluren ein Bedarf von ca. 4,2 ha. In der Döberitzer Heide befinden sich Flächen, die durch eine angepasste Pflege zu einer offenen bis halboffenen Landschaft umgewandelt werden können.

Zusammenfassung für das SO Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau:

Nach derzeitigem Planungsstand lässt sich der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden innerhalb des Planungsgebietes decken.

Der Bedarf für das Schutzgut Pflanzen inkl. der geschützten Biotope lässt sich nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs decken.

Der Ersatz der geschützten Biotope und der geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereichs ist möglich. Da sich ruderale Vegetationsbestände nahezu flächendeckend eingestellt haben und ein möglichst gleichartiger Ersatz erforderlich ist, ist eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich.

Baumersatz

Die nach Baumschutzsatzung zu fällenden Bäume werden im Rahmen der Bauausführung ermittelt und der Ersatz festgelegt. Bei einer ungefähren Anzahl von 20 zu fällenden Bäumen und deutlich über 200 neu zu pflanzenden Bäumen (allein innerhalb der SO-Bereiche ohne Fläche für Anpflanzungen) ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt.

Wald nach LWaldG Brandenburg

Der geschlossene Gehölzaufwuchs mit Robinien-Dominanz weist eine Flächengröße von ca. 1,6 ha auf. Ab einer Flächengröße von 0,2 ha und einer flächenhaften Bestockung mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) ist eine Gehölzfläche als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen.³⁰

Die Waldeigenschaft wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt.³¹ In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat bereits eine grundsätzliche Einschätzung des Planungsgebietes stattgefunden.³²

Es wurde festgestellt, dass es sich bei einer zusammenhängenden Gehölzfläche um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt (Umfang 1,6 ha). Jede Umnutzung bedarf einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet“ dargestellt wird, wurde die Genehmigung einer Umwandlung in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens alle für die Umwandlung erforderlichen Rahmenbedingungen der forstrechtlichen Kompensation gemäß § 8 (2)

30 Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137) vom 18. Mai 2005 (ABl. S. 682); ergänzt durch die Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006

31 pers. Mitt. Herr Kademann, Landesbetrieb Forst Brandenburg, am 19.07.2011

32 pers. Mitt. Herr Kademann, Landesbetrieb Forst Brandenburg, am 19.07.2011

Satz 3 LWaldG zu klären.³³ Der Umwandlungsantrag selbst wird aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

Die umzuwandelnde Fläche umfasst insgesamt (alle Teilflächen zusammengefasst) ca. 1,6 ha. Der Ersatzbedarf wird von der Forstbehörde im Zuge des Verfahrens nach forstrechtlichen Kriterien festgelegt. Die Faktorierung der Ersatzfläche setzt sich aus den Waldfunktionen regionaler Klimaschutzwald, Sichtschutzwald und Wald im Wasserschutzgebiet (teilweise) und erhöht den Grundkompensationsfaktor 1 jeweils um einen entsprechenden Wert. Dieser setzt sich u.a. aus der Lage von Teilflächen im Trinkwasserschutzgebiet oder aus der Einstufung in eine Klima- und Lärmschutzfunktion zusammen. Bei einer umzuwandelnden Fläche, auf der dennoch ein Mindestbestockungsgrad der Fläche festgesetzt wird, kann der Faktor reduziert werden. Hierzu wurde bereits eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durchgeführt. Der Ersatzfaktor wurde im Zuge dieser Vorabstimmungen mit 1 : 1,75 angegeben, was zu einem Ersatzbedarf von 2,8 ha führt.³⁴

Der forstrechtliche Ersatz kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Hierzu werden bis zur Satzung entsprechende Flächen festgesetzt. Die katastermäßige Zuordnung (Flächenumfang, Flurstücksangaben und Lage der Flächen) sowie das forstliche Ziel (Art der Aufforstung) werden ergänzt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nrn.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Schutzgut Boden

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden bereits nahezu flächendeckend bearbeitet wurden.

³³ Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

³⁴ pers. Mitt. Herr Kademann, Landesbetrieb Forst Brandenburg, am 22.08.2011

Schutzgut Wasser

Die Lage eines Teils des Planungsgebietes innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten macht Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Diese sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen vermieden werden können.

Schutzgut Klima/Luft

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es kommt durch die baulichen Anlagen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die aber durch Pflanzmaßnahmen reduziert bzw. neu gestaltet werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

8.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In Kapitel 7 des Umweltberichts erfolgt die ausführliche Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, deren nachteilige Auswirkungen zu kompensieren sind.

Die Maßnahmen werden ausführlich in Kapitel 7.4 erläutert. Nachteilige Auswirkungen sind insbesondere bei Tieren und Pflanzen festzustellen. Hier wird zum einen innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen in Form differenziert anzulegender Flächen vorgesehen. Zum anderen sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dazu gehört eine abgestimmte Flächenpflege im benachbarten Naturraum der Döberitzer Heide. Weiterhin müssen die nach Forstrecht umzuwandelnden Flächen als Wald ersetzt werden.

9. Planungsalternativen

9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung behält der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit. Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten.

Aufgrund des vorhandenen Baurechts sind bereits kleinere Flächen einer zumindest formal baulichen Nutzung zugänglich oder noch entsprechend bebaubar. Ein Bedarf besteht jedoch nicht mehr. Auch ist fraglich, ob die damals vorbereitete Planung heute noch an dieser Stelle als städtebaulich sinnvoll eingeschätzt werden würde.

9.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bis zum Abzug der in Elstal ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 unterlag das Gebiet südlich der Bundesstraße B5 einer militärischen Nutzung.

Das Vorhaben, auf einem Teil der Flächen ein Betonwerk zu errichten, wurde nicht umgesetzt, die Flächen aber bereits für eine Umnutzung vorbereitet.

Im Jahr 2004 erwarb die Heinz Sielmann Stiftung ca. 3.450 ha der Döberitzer Heide, die nun zwischenzeitlich eine Entwicklung als überregional bedeutsames Naturschutzprojekt erfuhr. Dazu gehören insbesondere im Bereich Elstal die Entstehung des Schaugeheges, des Informationszentrum und die Einrichtung eines wichtigen Ausgangspunktes für Wanderungen in die Döberitzer Heide.

Angesichts dieser positiven Entwicklungen wird seitens der Gemeinde Wustermark eine mögliche Nachnutzung des Plangebietes als Gewerbestandort in direkter Nachbarschaft als kritisch erachtet. Bereits im Flächennutzungsplan von 2006 reagierte die Gemeinde darauf und wies den Standort nicht mehr als Gewerbefläche sondern als Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Sport, Bildung, Kultur sowie Hotel aus. Eine grundsätzlich andere und intensivere Nutzung (z. B. als Gewerbe oder Industrie oder zum Wohnen) scheiden wegen der Lage zwischen Bundesstraße und naturschutzrechtlichen Schutzgebieten aus.

Die vorgesehene Entwicklung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Die innere Struktur und Nutzungsaufteilung leiten sich von der vorhandenen Erschließung und von den spezifischen Nutzungsinteressen ab.

10. Beschreibung der technischen Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Faunistischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Auswertung,
- Altlastenuntersuchung.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

11. Maßnahmen zur Überwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen soll durch ein Monitoring begleitet werden.

12. Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Die folgende artenschutzrechtliche Einschätzung beruht auf den Ergebnissen der Untersuchung durch J. Scharon.³⁵

12.1 Ergebnis des faunistischen Fachbeitrags

Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrags umfasste den gesamten, in der ursprünglichen Abgrenzung vorgesehenen Bereich inklusive der westlich angrenzenden Flächen. Das Untersuchungsgebiet ist vergleichsweise homogen strukturiert mit weithin offenen Ruderal-Flächen und aufkommenden Gehölzen. Die Flächen gehen nahezu Übergangslos in die angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide über.

Wesentliche untersuchte Tierarten sind Vögel und Zauneidechsen.

Das mögliche Vorkommen anderer besonders oder streng geschützter Tierarten wurde geachtet.

Vögel

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines begrenzten Raumes als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wider, so dass eine Erfassung der Brutvögel landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Vögel, als sehr mobile Artengruppe, eignen sich besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Viele Arten sind mit ihren Habitatansprüchen auf Komplexe mit unterschiedlichen Landschaftsstrukturen angewiesen, die wichtige Funktionen als Teillebensräume übernehmen.

Methode

Zwischen dem 01. April und 05. Juli 2011 erfolgten 8 Kartierungsdurchgänge des gesamten Untersuchungsgebietes.

Die quantitative Erfassung erfolgt nach der von Südbeck et al. (2005) beschriebenen Methode der Revierkartierung. Dazu wurde das UG systematisch abgelaufen. Alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel u. a. sowie Nester werden dabei in Tageskarten eingetragen.

Nachweise der Greif- und Krähenvögel erfolgten durch die Suche der Horste bzw. Nester. Bei den Höhlenbrütern wurde vorwiegend auf nach Futter bettelnde Jungvögel in den Nisthöhlen geachtet.

35 Jens Scharon (2011): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“, Gemeinde Wustermark – Landkreis Havelland, Berlin; die artenschutzrechtlichen Ausführungen, inklusive der Einschätzung der Eignung von Maßnahmen sind in Zusammenarbeit mit Herrn Scharon entstanden und wurden als artenschutzrechtliche Betrachtung in den Umweltbericht integriert

Aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für jede Vogelart die Reviere bzw. Brutpaare ermittelt. Bei der Auswertung wurden für methodisch schwer erfassbare Arten die Hinweise der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al. 2005) berücksichtigt.

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und ermöglichen somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen. Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Ergebnisse

Innerhalb des gesamten UG des Fachbeitrags wurden 23 Brutvogelarten nachgewiesen, davon 16 Arten brütend im Teilgebiet A mit 33 Revieren. Zu den 16 festgestellten Brutvogelarten kommen insgesamt 9 Nahrungsgäste oder Randsiedler im Teilgebiet A hinzu. Eine Auflistung der festgestellten Arten im Plangebiet (einschließlich der Nahrungsgäste und Randsiedler) enthält folgende Tabelle.

Tab. 7: Vögel im Geltungsbereich Teilgebiet A mit Schutzstatus

| Artname | wiss. Name | Status | RL BB | RL D | Schutz | Nistökologie |
|-----------------|-------------------------------|--------|-------|------|--------|--------------|
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | Ng | | | §§ | Ba |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | Ng | V | | §§ | Ba/Ni |
| Neuntöter | <i>Lanius collurio</i> | B (3) | V | | §I | Bu |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | Ng/Rs | | | § | Ba |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | Ng/Rs | | | § | Hö |
| Heidelerche | <i>Lullula arborea</i> | B (1) | | V | §§I | Bo |
| Feldlerche | <i>Alauda arvensis</i> | B (3) | 3 | V | § | Bo |
| Schwanzmeise | <i>Aegithalos caudatus</i> | B (1) | | | § | Bu |
| Fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> | B (4) | | | § | Bo |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | B (2) | | | § | Bu |
| Gartengrasmücke | <i>Sylvia borin</i> | B (1) | | | § | Bu |
| Dorngrasmücke | <i>Sylvia communis</i> | B (3) | | | § | Bu |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | B (2) | | | § | Bu |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | Rs | | | § | Ba |
| Schwarzkehlchen | <i>Saxicola rubicola</i> | B (3) | | V | § | Bo |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | B (1) | | | § | Bo |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | Ng/Rs | | | § | Ni |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | Ng/Rs | V | V | § | Hö |
| Baumpieper | <i>Anthus trivialis</i> | B (1) | V | V | § | Bo |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | Rs | V | | § | Bo |
| Grünfink | <i>Carduelis chlorus</i> | B (1) | | | § | Bu |
| Bluthänfling | <i>Carduelis cannabina</i> | B (1) | 3 | V | § | Bu |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | B (6) | | | § | Bo |
| Grauammer | <i>Emberiza calandra</i> | B (1) | | | §§ | Bo |

Status: Ng = Nahrungsgast, B = Brut (mit Zahl der Reviere), Rs = Randsiedler
 RL BB = Rote Liste Brandenburg (2008); RL D = Rote Liste Deutschland (2007)
 V = Vorwarnliste
 1- vom Aussterben bedroht
 2- stark gefährdet
 3- gefährdet

| Artname | wiss. Name | Status | RL BB | RL D | Schutz | Nistökologie |
|--|------------|--------|-------|------|--------|--------------|
| Schutz nach § 7 BNatSchG §- besonders geschützte Art §§- streng geschützte Art I- Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Nistökologie: Ni = Nischenbrüter, Bo = Bodenbrüter, Bu = Gebüschbrüter, Ba = Baumbrüter, Hö = Höhlenbrüter, | | | | | | |

Im Gebiet wurden mit den Arten Feldlerche und Bluthänfling 2 Brutvogelarten nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft sind. Zwei Brutvogelarten (Heidelerche und Grauammer) sind streng geschützt, alle anderen sind besonders geschützt. Neuntöter und Heidelerche sind darüber hinaus in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommen.

Fazit Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes nisten in größerer Anzahl europäisch geschützte, darunter streng geschützte Vogelarten. Es handelt sich ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen, sind auf dem Gebiet nicht vorhanden, da geeignete Strukturen, wie Altbäume oder Gebäude fehlen.

Die mit der Umnutzung der Fläche verbundenen Veränderungen führen zur Beseitigung und Entwertung vorhandener Vogellebensräume und somit zur Abwanderung bzw. zum Ausbleiben eines Teils der Vogelarten.

Zum Schutz der Brutvögel ist das für die Baumaßnahmen bzw. eine Umnutzung der Fläche notwendige Abschieben der Vegetationsdecke außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Für den Verlust von Vogellebensräumen müssen Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Dieses kann nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Zauneidechse

Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) besiedeln trockene und warme Biotope sowie Flächen mit wenig bzw. schütterer Vegetation. Sie benötigen außerdem ungestörte Sonnenplätze. Diese Bedingungen sind im UG an verschiedenen Stellen gegeben.

Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist eine Voraussetzung für eine Reproduktion der Art, da diese zur Eiablage benötigt werden. Derartige Bereiche sind ebenfalls kleinflächig verteilt im Gelände gegeben. Nach der Geländesanie rung durch Abtrag der Gebäude und sonstigen Versiegelungen blieb der offene Boden mit starkem Sandanteil ungenutzt liegen, so dass insbesondere von der Döberitzer Heide aus, einem Hauptsiedlungsgebiet dieser Art, eine schnelle Besiedelung der Fläche erfolgen konnte. Das Wühlen von Wildschweinen führt zu kleinflächigen Bodenverletzungen, die ebenfalls von den Zauneidechsen genutzt werden.

Ablagerungen und Schutthaufen aus Schotter und Betonresten, die als Sonnenplätze oder in ihren Hohlräumen auch zur Überwinterung genutzt werden, gibt es im Gebiet nach der Beräumung kaum noch.

Methode

Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien erfolgte siebenmal, zwischen 16. April 2011, und 2. August 2011 bei warmer (>18°C) und sonniger Witterung. Das Nachsuchen erfolgte am Vormittag (temperaturabhängig ab 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr), meist nach den Kartierungen der Avifauna sowie am Nachmittag (14.00 Uhr bis 17.00 Uhr). Darüber hinaus wurde während der Erfassung der Avifauna auf Eidechsen geachtet.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Baumstämmen, Platten etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze, vorwiegend auch entlang von Gehölzsäumen sowie Bereichen mit Versteckmöglichkeiten, in die sich die Tiere schnell zurückziehen können und deshalb in deren Nähe zum Sonnen aufhalten.

Neben der flächenmäßigen Absuche wurden regelmäßig zwei Transekte abgegangen. Diese Transekte entsprechen optimal den Lebensraumsansprüchen der Zauneidechse und bieten günstige Erfassungsmöglichkeiten, so dass wenige Tiere den Zählungen entgehen können.

Ergebnisse

Die Zauneidechse ist eine verbreitete und häufige Art im Gebiet, sie wurde während aller Begehungen beobachtet. Abgesehen von den beiden Transekten wurden am 25. Mai mit 7 Alttieren (3 Männchen, 2 Weibchen, 2 weitere) die meisten Tiere in der Fläche gezählt. Am selben Tag wurden am Transekt "Weg" (der im Bereich der Planstraße von Teilgebiet A in die westlich angrenzende Fläche verläuft) 5 Tiere (2 Männchen, 1 Weibchen, 2 weitere) und am Transekt "Straße an der Döberitzer Heide) 11 Tiere (5 Männchen, 2 Weibchen, 4 weitere) beobachtet. Somit wurden am 25. Mai 23 Zauneidechsen gezählt. Entlang des Transektes "Weg" wurden am 14. Mai als Höchstzahl 7 Tiere (3 Männchen, 1 Weibchen, 3 weitere) kartiert. Am 2. August wurden im Zentrum der Fläche diesjährige Schlüpflinge beobachtet.

Aus Erkenntnissen, die man über den Vergleich von Beobachtungen und dem späteren Abfangen der Vorkommen bzw. der Anzahl in Terrarien vorhandener und der zu beobachtenden Zauneidechsen hat, kann man annehmen, dass höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes zur Beobachtung kommen. Somit kann man von einem Gesamtbestand von > 200 (300-500) Eidechsen auf der Gesamtfläche ausgehen. Für das Teilgebiet kann man daher die Annahme treffen, dass der Gesamtbestand ca. 100 bis 200 Tiere umfasst. Das Vorkommen des UG ist Bestandteil des sich großflächig nach Süden erstreckenden Vorkommen auf der Döberitzer Heide.

Die Zauneidechse ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört.

| | Rote Liste Brandenburg | Rote Liste Deutschland | FFH-Richtlinie |
|---|------------------------|------------------------|----------------|
| Zauneidechse | 3 | V | IV |
| Rote-Liste-Kategorie: 3 – Gefährdet, V- Art der Vorwarnliste FFH-Richtlinie: IV - Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet: <ul style="list-style-type: none"> – jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; – jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur; – jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. | | | |

Alle heimischen Reptilienarten sind besonders geschützt, woraus sich die Anforderungen des § 44 BNatSchG ergeben. Darüber hinaus sind Arten der betrachteten Tierklassen nach § 7 BNatSchG streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) eingestuft wurden .

Fazit Zauneidechse

Für die Zauneidechse verringert sich die besiedelbare Fläche durch die Umnutzung der Fläche. Der Verbleib der Art auf der Fläche hängt von der zukünftig besiedelbaren Fläche ab. Die höchste Dichte der Art wurde entlang des Saumes entlang der Straße "Zur Döberitzer Heide" festgestellt. Dieser Bereich bietet günstige Strukturen, u. a. viele Mäuselöcher. Diese Teilfläche unmittelbar an der Straße wird nicht umgenutzt, sondern für die Art optimiert. Der geringe Flächenanspruch der Art ermöglicht es hier der Art auch zukünftig einen Lebensraum zur Verfügung zu stellen, wenn ein Streifen von ca. 10 m Breite und ein Verbund zur südlich angrenzenden Döberitzer Heide erhalten bleibt. Gleiches trifft für nicht umgenutzte Rand- bzw. Saumbereiche zu, so lange diese den Lebensraumansprüchen der Art entsprechen.

Im Zuge der Überplanung der Flächen ist in Abhängigkeit von der späteren Nutzung mit einem weitgehenden Verlust der Reviere zu rechnen. Es muss für die geplanten Bauflächen zunächst von einem Totalverlust der Reviere ausgegangen werden. Durch die Bauarbeiten können grundsätzlich ebenfalls Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Weitere Arten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Altbäume noch Gebäude, die als Lebensstätte dienen könnten. So fehlen Quartiermöglichkeiten für Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse (Gebäude und Baumhöhlen) vollständig. In der nördlich der B5 liegenden Kiefern-

siedlung gibt es bekannte Fledermausquartiere, insbesondere ein Fledermauswinterquartier in einem unterirdischen Bunker.

Geeignete Fortpflanzungsstätten für Amphibien sowie andere wassergebundene Arten sind auf der Fläche nicht vorhanden. Xylobionte Käfer (z.B. die artenschutzrechtlich relevanten Eremit und Heldbock) nutzen starkes Altholz in der Zerfallsphase mit Mulmeinlagerungen als Lebensraum. Solche Bäume gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

12.2 Auswirkungen

Nachfolgend werden die Wirkungen genannt, die i. d. R. Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind aber erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung (Abschieben der Vegetationsschicht und Rückbau der Straße) innerhalb der Brutperiode von Vögeln oder innerhalb der Aktivitätszeit oder Winterruhe von Zauneidechsen stattfinden würde, da Nester oder Gelege zerstört bzw. Individuen getötet werden könnten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung kommt es zum Verlust an Flächen und Lebensräumen. Der Flächenverlust kann geschützte Lebensstätten betreffen. Kollisionsrisiken für flugfähige Arten sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Anlage entstehen durch Besucher Geräusche und Verkehr bzw. Bewegung auf der Fläche.

Durch die Art der Außenbeleuchtung können sich Ansammlungen von Insekten ergeben, die Fledermäuse bei der Nahrungssuche anlocken.

12.3 Artenschutzrechtliche Gesamtschätzung

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind in Absatz 1 folgendermaßen gefasst: Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

"1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

"1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Gemäß Absatz 5 Satz 5 ist die Prüfung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 für folgende besonders und streng geschützten Arten vorzunehmen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL,
- europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-RL,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt jedoch bisher nicht vor. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sieht vor, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss.

Bei einem Verstoß gegen die vorgenannten artenschutzrechtlichen Verbote kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ein Vorhaben nur zugelassen werden u. a. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt, im Interesse der Gesundheit des Menschen oder aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine

zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen der Arten nicht verschlechtert.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 39 BNatSchG ist grundsätzlich eine Bauzeitenregelung zu beachten. D. h. bauvorbereitende Maßnahmen wie Entnahme von Gehölzen, Bäumen und sonstiger Vegetation erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September). Dadurch kann das Eintreten der Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden. Aufgrund vergleichbarer Lebensraumstrukturen in der angrenzenden Döberitzer Heide ist davon auszugehen, dass alle Populationen Teil einer größer zusammenhängenden lokalen Population sind. Das Plangebiet ist mit der Entwicklung der Lebensräume von der Döberitzer Heide aus besiedelt worden.

Der Lebensraumverlust gemäß des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist für Brutvögel und Zauneidechsen zu erwarten.

Verletzung und Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

Bei den Brutvögeln ist allenfalls mit einem Verletzungs- oder Tötungsrisiko zu rechnen, wenn die bauvorbereitenden Maßnahmen innerhalb der Brutsaison begonnen würden.

Bei Zauneidechsen besteht dieses Risiko ebenfalls, ist aber aufgrund der ganzjährigen Nutzung des Lebensraums nicht auf eine bestimmte Saison begrenzt.

Artenschutzrechtliches Erfordernis zur Vermeidung des Tötungstatbestandes

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands müssen zum Schutz der Brutvögel die bauvorbereitenden Maßnahmen (insbesondere Entfernen der Vegetationsschicht, Fällung der Bäume) außerhalb der Brutperiode stattfinden, d. h. zwischen 30. September und 1. März (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Anfallendes Schnittgut wird außerhalb des Baufeldes gelagert oder abgefahren, so dass es nicht als Brutplatz innerhalb des Baufeldes genutzt werden kann. Durch diese Maßnahme werden die Vogelarten mit jährlich wechselnden Brutstätten dahingehend gelenkt, dass sie ihre Niststätten nicht innerhalb, sondern außerhalb des Baufeldes anlegen. So werden Tötungen von Tieren (Jungvögel) und Zerstörungen von Gelegen vermieden.

Für Zauneidechsen muss bereits vor den bauvorbereitenden Maßnahmen ein Absammeln und Umsetzen der Tiere erfolgen.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die Baufeldvorbereitung (insbesondere Entfernen der Vegetation und Straßenrückbau) kann nicht nur unmittelbar zu einer Tötung führen, sondern auch zu einer Störung einer nicht unmittelbar betroffenen Lebensstätte insbesondere von Brutvögeln.

Bei allen betroffenen Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie Teil einer lokalen Gesamtpopulation der Döberitzer Heide sind. Da sich die angrenzenden Flächen nicht verschlechtern (durch Pflegemaßnahmen eher aufgewertet werden), können alle beweglichen Arten grundsätzlich in benachbarte Flächen ausweichen und wird der Erhaltungszustand der lokalen Population mit Sicherheit nicht verschlechtert.

Artenschutzrechtliches Erfordernis zur Vermeidung des Störungstatbestandes

Einhalten von Bauzeitenregelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben werden mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zerstört. Es handelt sich dabei ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Die betroffenen Arten nutzen überwiegend Halboffenland oder Offenland als Lebensraum, legen ihre Brutplätze direkt am Boden oder in der Krautschicht (bzw. bei den Halboffenlandarten auch in Sträuchern) an.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Gebäude, Baumhöhlen) von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht. Die potenziellen Quartiere befinden sich in den umliegenden Siedlungen. Das nächstliegende bekannte Quartier liegt in der Kiefern­siedlung nördlich der B5. Durch das Vorhaben werden aber keine Beeinträchtigungen der Quartiere veranlasst. Auch die potenziellen Nahrungsflächen bleiben mit der großräumigen Döberitzer Heide erhalten.

Zauneidechsen sind im gesamten Plangebiet verbreitet. Ihr ganzjähriger Lebensraum geht im Plangebiet weitgehend verloren.

Artenschutzrechtliches Erfordernis

Es werden mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zerstört. Dabei lässt sich durch eine Bauzeitenregelung die unmittelbare Tötung oder mittelbare Störungen vermeiden. Zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehören aber auch die Reviere. Zur Abwendung eines Verbotes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich, bei der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dazu gehören externe Maßnahmen, die Offenlandvogelarten und Zauneidechse zu gute kommen. Ein Ausgleich der Offenlandarten (insbesondere Heide- und Feldlerche) ist aufgrund der geänderten Lebensraumstruktur nicht innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Für Gehölzvogelarten werden innerhalb des Geltungsbereichs spezielle Gehölze angelegt.

Innerhalb des Plangebietes werden besonnte Saumstrukturen angelegt bzw. gesichert, die bereits teilweise Lebensraum von Zauneidechsen sind. Diese Teillebensräume können erhalten werden. Der größte Flächenanteil geht als Lebensraum allerdings verloren, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Für Zauneidechsen sind ebenfalls externe Maßnahmen erforderlich.

12.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Zuge der Parallelbearbeitung der faunistischen Untersuchung und des Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Anforderungen formuliert, die bei bodenrechtlichem Bezug als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Daher sind die Flächen örtlich fixiert und lassen sich in der Planzeichnung des Bebauungsplans wiederfinden (siehe dort).

Die Festsetzungen haben unterschiedliche Funktionen. Sie dienen zum einen der Vermeidung und Kompensation entsprechend der Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß § 13 BNatSchG. Gleichzeitig sind sie aber auch geeignet, den sich aus § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ergebendem artenschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen bzw. als Maßnahmen gemäß § 45 (7) BNatSchG.

Es wird fachlich eingeschätzt, dass die Flächen und Maßnahmen geeignet sind, die Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten oder zu entwickeln. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass insbesondere die Pflanzfläche 1 unmittelbar an die Flächen der Sielmannstiftung angrenzt, diese Flächen nicht verändert werden und deshalb ein funktionsräumlicher Zusammenhang besteht, der auch erhalten und nicht verändert wird. Die Pflanzungen werden vor den Eingriffen vorgenommen, können also zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam werden.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Maßnahmefläche M wurde aus dem Bestand entwickelt. Das vorhandene Gehölz wird aufgelockert und durch heimische Gehölzarten ergänzt. Diesem Streifen wird südlich ein Saum vorgelagert. Diese Struktur eignet sich sowohl für Zauneidechsen als auch für Brutvogelarten halboffener Strukturen und von Gehölzen.

Die Fläche für Anpflanzungen 1 wird ebenfalls als lockeres Gehölz (Heckenstruktur mit Überhältern in weiten Abständen) angelegt. Die Hälfte der Strauchflächen ist mit unterschiedlichen, heimischen Rosenarten und anderen Dornensträuchern zu bepflanzen. Auch diese Pflanzung wird Säume erhalten, die unmittelbar in die Flächen der Döberitzer Heide übergehen. Diese Struktur wird sich insbesondere für Brutvogelarten halboffener Strukturen eignen.

Die Fläche für Anpflanzungen 2 wird auch als lockeres Gehölz (Heckenstruktur mit Überhältern in weiten Abständen) angelegt. Die Pflanzung der Sträucher auf dem westlichen Streifen wird mit unterschiedlichen heimischen Straucharten durchgeführt. Der östlich ausgerichtete Saum erhält den vorhandenen Zauneidechsenlebensraum und entwickelt ihn durch eine langfristige Pflege weiter. Diese Lebensraumstruktur wird sich für Brutvogelarten halboffener Strukturen eignen.

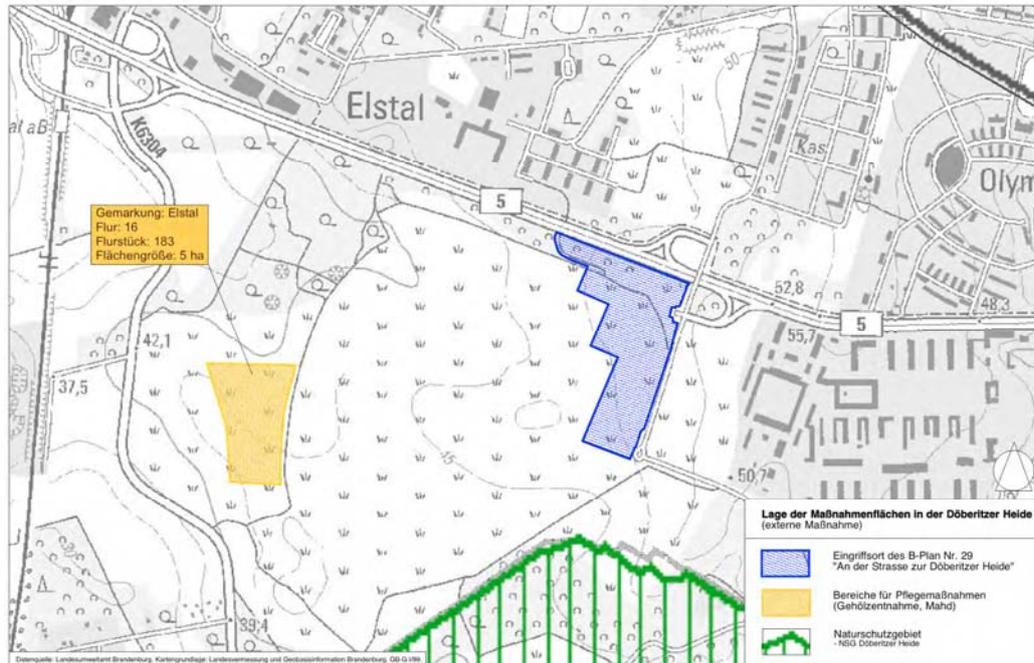
Alle Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs müssen vor Beginn der Baufeldfreimachung durchgeführt werden. In die Pflanzstreifen wird der sich auf der Baufläche ergebende Gehölzschnitt haufenweise bis in Höhen von maximal 1,00 m abgelagert in Form einer locker gelagerten und unterbrochenen Benjeshecke. Die Ablagerung bietet, wenn die Anlage vor der Brutzeit der Vögel erfolgt, bereits frühzeitig Nistmöglichkeiten.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Als artenschutzrechtlich erforderliche, vorgezogene Maßnahme sollen in der Döberitzer Heide auf einer Fläche im Umfang von 5 ha dauerhaft Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Die Fläche liegt in einer mittleren Entfernung von ca. einem Kilometer vom Eingriffsort entfernt westlich der Schaugehege der Sielmannstiftung innerhalb der Gemarkung Elstal (Flur 16, Flurstück 183) und damit noch im unmittelbaren funktionsräumlichen Zusammenhang.

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Ein Schutzstatus als NSG, FFH- oder SPA-Gebiet besteht nicht.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der externen Maßnahmenfläche.



Es handelt sich um Offenlandflächen (Grasland und Ruderalfluren). Die Gras- und Staudenflur ist weitgehend geschlossen. Eine Gehölzsukzession hat mit Birken und Pappeln begonnen. Die Fläche ist zu zwei Rändern hin offen und ohne Gehölzkulisse, d. h. sie ist Teil eines größer zusammenhängenden Bereichs. Aufgrund des langgrasigen Bewuchses (zunehmende Dominanz von Land-Reitgras) ist die Fläche aktuell überwiegend nicht als Lebensraum für Feldlerchen und Zauneidechsen geeignet.

Eine Flächenpflege findet derzeit nicht statt, auch keine Beweidung. Ohne Pflegeeingriffe wird die Fläche bewalden. Das Pflegeziel des Managementplanes lautet Herstellung des ehemaligen Offenlandcharakters durch Entnahme von Bäumen mit Stubbenrodung und Entnahme des Gehölzaufwuchses. Dieses wird als Pflegemaßnahme übernommen. Die Fläche wird alle 3 Jahre gemäht, das Mähgut von der Fläche entfernt, um eine Nährstoffakkumulation zu vermeiden.

Im Rahmen einer Diplomarbeit³⁶ wurde in der Döberitzer Heide auf 3 Teilflächen ein Brutvogelmonitoring ausgewählter Arten durchgeführt. Die drei Flächen wurden nach bestimmten Charakteristika (insbesondere Bewuchs und Pflege) eingeteilt. Zu den untersuchten Arten gehörten auch Feldlerche und Schwarzkehlchen.

Im Monitoring wird festgestellt, dass Feldlerchen bestimmte Abstände zu Waldrändern und größeren Bäumen einhalten und eine Mischung aus niedriger Vegetation von 15-25 cm und

36 Frenzel, L. (2008): Brutvogelmonitoring auf Offenflächen in der Döberitzer Heide mit Hilfe einer mobilen GIS Lösung, Diplom-Arbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät I, Institut für Biologie, betreut durch PD Dr. R. Schneider (HU Berlin) und Prof. Dr. H. Hoch (HU Berlin), Berlin.

offenen, vegetationsarmen Flächen bevorzugt. Die Feldlerche kommt in den geeigneten Flächen innerhalb der Döberitzer Heide häufig und flächendeckend vor.

Das Schwarzkehlchen gehört erst seit Ende der 1980er Jahre zu den regelmäßig nachgewiesenen Brutvögeln, das durch die Strukturen auf Truppenübungsplätzen gefördert wurde. Die Art benötigt halboffene Strukturen, zu denen Heiden sowie Sukzessions- und Ruderalflächen gehören. Auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in der Döberitzer Heide wurden 1998 insgesamt 18 Reviere gezählt, wobei sie nur solche Flächen nutzen, die nicht zu stark überwachsen.

Die drei Untersuchungsflächen waren hinsichtlich ihrer Vegetations-Struktur unterschiedlich aufgebaut. Eine Fläche wird beweidet, gemulcht und der Gehölzaufwuchs regelmäßig entnommen. Die anderen Flächen weisen mehr oder weniger langgrasige Bestände und Gehölzaufwuchs sowie Einzelbäume auf. Es ist ein Zusammenhang zwischen der Vegetationsstruktur und der Besiedelung durch Offenlandvogelarten festzustellen. Schon einzelne Gehölzgruppen können die Besiedlungsfähigkeit für Feldlerchen deutlich herabsetzen. Feldlerchen und Schwarzkehlchen halten außerdem zu geschlossenen Waldrändern Abstände ein. Insbesondere Feldlerchen benötigen eine eher kurzrasige Vegetation. Landreitgrasfluren werden nicht mehr besiedelt. Eine Schafbeweidung ohne begleitende Pflegemaßnahmen führt nicht zum gewünschten Erfolg. Da die untersuchten Flächen innerhalb desselben naturräumlichen Zusammenhangs liegen und die Vegetationsverhältnisse sowohl mit der Engriffsfläche als auch mit der Maßnahmenfläche vergleichbar sind, sind die Ergebnisse übertragbar.

Die Maßnahmen-Fläche befindet sich im Eigentum der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH und stehen den Maßnahmen sofort zur Verfügung. Es handelt sich um Teilflächen in der Gemarkung Elstal. Die Pflege erfolgt durch Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH. Sie wird bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden geänderten Bebauungsplanes vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH abgesichert.

Die Maßnahmen werden vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt. Die Maßnahmenflächen werden sofort nach Durchführung der Pflegemaßnahmen wirksam, so dass keine zeitliche Lücke entsteht.

Für die Kontrolle des Erfolgs wird sowohl für die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs als auch außerhalb des Änderungsbereichs ein Monitoring für die ersten beiden Jahre nach Herstellung bzw. Beginn der Maßnahmen empfohlen.

Das Monitoring sollte nach der ersten Mahd beginnen und 2 Jahre laufen. Im Rahmen des Monitorings werden der Brutvogel- und der Zauneidechsenbestand nach den üblichen Methodenstandards jährlich festgestellt. Ggf. sind Anpassungen der Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen und Monitoring werden in städtebaulichen Verträgen abgesichert.

12.5 Artspezifische Auswertung

Innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung, wird die Betroffenheit für die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Artengruppen Reptilien (Zauneidechse) und europäische Brutvögel hinsichtlich der Betroffenheit des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und bewertet. Dabei werden die Brutvogelarten, die nicht streng geschützt sind, nicht in einer Roten Liste erfasst sind oder in Anhang I der EU-VRL erscheinen, gildenweise zusammengefasst.

Häufig vorkommende Brutvogelarten mit weniger spezifischen Ansprüchen (im Untersuchungsgebiet festgestellt: Blaumeise, Fitis, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Grünfink und Goldammer) weisen eine große Verbreitung auf und sind an Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst. Bei den genannten Arten kann von einer großflächig verbreiteten lokalen Population mit hohen Individuenzahlen ausgegangen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Da die Lebensraumsprüche wenig spezifisch sind, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die später bebaute Fläche sowie die vorgesehenen Maßnahmen auch für diese häufigen Arten als Lebensraum geeignet sein werden.³⁷

12.5.1 Brutvögel

Neuntöter (*Lanius collurio*)

Art des Anhangs I der VRL, Vorwarnliste RL Brandenburg, in Brandenburg häufiger Brutvogel, im Rückgang³⁸

- kommt mit 3 Revieren im Plangebiet verteilt vor, nutzt dort Gebüsch- und Vorwaldstrukturen, Brut in Gebüsch

Die Art benötigt extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit aufgelockerten Gebüsch und artenreichen Ruderalfluren. Der Nistplatz wird bevorzugt in hoch gewachsenen Büschen, möglichst Dornensträucher angelegt.

- Verlust von 3 Revieren

Gehölzmaßnahme in Pflanzfläche 1 sind als Ersatzlebensraum geeignet. Mit der Pflanzung der Sträucher (insbesondere Rosen und andere Dornensträucher) und durch die unmittelbar benachbarte Fläche der Sielmannstiftung, auf der sich keine Veränderung ergeben wird, wird zwar eine Verschiebung der Reviere stattfinden, es wird aber eingeschätzt, dass die neuen Lebensraumstrukturen im funktionsräumlichen Zusammenhang mit den Flächen der Sielmannstiftung ausreichend sind. Durch die Anlage von Benjeshecken aus dem anfallen-

37 Runge, Simon, M. & Widdig, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit i. Auftr. des BfN – FKZ 350782080, Hannover, Marburg.

38 Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2011): Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass 2008. (Fassung vom 21. Oktober 2010), bei jeder genannten Art dieselben Verfasser.

den Gehölzschnitt werden in der Aktivitätszeit nach Aufschichtung die erforderlichen Strukturen angeboten.

- Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann trotz Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wahrscheinlich nicht vermieden werden. Es wird eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Heidelerche (*Lullula arborea*)

Art des Anhangs I der VRL, streng geschützt, Vorwarnliste RL Deutschland, in Brandenburg häufiger Brutvogel, Zunahme

- kommt mit einem Revier im Plangebiet vor, nutzt dort Vorwaldrandstrukturen an weit hin offenen Flächen, Brut am Boden

Die Art besiedelt trockensandige, vegetationsarme Flächen in halboffenen Landschaftsräumen, gern in Heide- und Trockenrasengebieten mit einzeln stehenden Gehölzen, auch Übergang zu lockeren Waldstrukturen.

- Verlust eines Revieres

Die erforderlichen Lebensraumstrukturen (Offenland, Waldrand oder wenige Gehölzstrukturen im Randbereich) lassen sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs verwirklichen. Für die Heidelerche besteht der Ausgleichsbedarf für ein Revier als externe Maßnahme. Als Reviergröße werden ca. 2 bis 3 ha/Pair angegeben. Diese Anforderungen können in der externen Maßnahmefläche umgesetzt werden.

- Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann i.V.m Abs. 5 BNatSchG durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Art der RL 3 Brandenburg und Vorwarnliste Deutschland, in Brandenburg sehr häufiger Brutvogel, im Rückgang

- kommt mit 3 Revieren im Plangebiet vor, nutzt dort Gras- und Krautfluren, Brut am Boden

Die Art besiedelt offene Gras-, Kraut- und Heidefluren mit teilweise lückiger Vegetation.

- Verlust der 3 Reviere

Die erforderlichen Lebensraumstrukturen (Offenland) lassen sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs verwirklichen. Für die Feldlerche besteht der Ausgleichsbedarf für drei Reviere als externe Maßnahme. Als Reviergröße werden ca. 0,5 bis 4 ha/Pair angegeben. Bei günstiger Voraussetzung der Fläche (weitgehende Gehölzfreiheit) ist eine Fläche von ca. 5 ha zusammenhängend für 3 Brutpaare geeignet. Die Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit anderen Offenlandflächen, so dass auch randliche Revierpotenziale aufgewertet und für die Art nutzbar werden. Die externe Fläche wird sofort nach ihrer Herstellung wirksam. Die Anforderungen der Art können in der externen Maßnahmefläche umgesetzt werden.

- Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann i.V.m Abs. 5 BNatSchG durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden

Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*)

Art der Vorwarnliste RL Deutschland, in Brandenburg seltener Brutvogel, Zunahme

- kommt mit 3 Revieren im Plangebiet vor, nutzt dort Krautfluren, Brut am Boden

Die Art besiedelt eher magere Offenlandbereiche, die mit kleineren Gebüschern und Hochstauden durchsetzt sein können. Die Lebensräume können als Grünland, Heide, Brache oder auch Ruderalflur charakterisiert werden.

- Verlust der 3 Reviere

In der externen Maßnahmefläche werden die erforderlichen Lebensraumstrukturen (Offenland) hergestellt. Die Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit anderen Offenlandflächen, so dass auch randliche Revierpotenziale aufgewertet und für die Art nutzbar werden. Die externe Fläche wird sofort nach ihrer Herstellung wirksam. Die Anforderungen der Art können in der externen Maßnahmefläche umgesetzt werden.

- Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann i.V.m Abs. 5 BNatSchG durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden

Baumpieper (*Anthus trivialis*)

Art der Vorwarnlisten Brandenburg und Deutschland, in Brandenburg häufiger Brutvogel, im Rückgang

- kommt mit einem Revier im Plangebiet vor, nutzt die wenigen im Gebiet vorkommende Gehölz- und Baumgruppen, brütet am Boden

Die Art besiedelt Lebensräume, bei denen Bäume, Sträucher und offene, niedrige Vegetation im Verbund vorkommen. Dieses kann an aufgelockerten Wald- und Gehölzrändern, aber auch in Halboffenlandschaften sein.

- Verlust eines Revieres,

Die Gehölzmaßnahme in Maßnahmefläche 2 ist als Ersatzlebensraum geeignet. Das kartierte Revierzentrum befindet sich in der Nachbarschaft zur Maßnahmefläche, die aus dem Bestand entwickelt wird. Das vorhandene Gehölz wird aufgelockert und durch heimische Gehölzarten ergänzt. Diesem Streifen wird südlich ein Saum vorgelagert. Diese Struktur ist als Ersatzlebensraum des einen Baumpieper-Reviers geeignet.

- Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann trotz Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wahrscheinlich nicht vermieden werden. Es wird eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Bluthänfling (*Carduelis cannabia*)

Art der RL 3 Brandenburg und Vorwarnliste Deutschland, in Brandenburg häufiger Brutvogel, im Rückgang

- kommt mit einem Revier im Plangebiet vor, nutzt die Krautfluren und Vorwaldstrukturen, brütet in Gebüsch

Die Art siedelt halboffene Busch- und Heckenlandschaften mit Kraut- und Grasfluren, kann aber auch an strukturierten Waldrändern im Übergang zu unterschiedlichen offenen Flächen vorkommen.

- Verlust eines Revieres

Die Gehölzmaßnahme in Pflanzfläche 1 ist als Ersatzlebensraum geeignet. Die Pflanzmaßnahme befindet sich in räumlicher Nähe zum kartierten Revierzentrum. Mit der Pflanzung der lockeren Hecken mit Überhältern und Saumstrukturen. Es wird eingeschätzt, dass die neuen Lebensraumstrukturen im funktionsräumlichen Zusammenhang mit den Flächen der Sielmannstiftung ausreichend sind.

- Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann trotz Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wahrscheinlich nicht vermieden werden. Es wird eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Graumammer (*Emberiza calandra*)

Art ist streng geschützt, in Brandenburg mittelhäufig-häufiger Brutvogel, Zunahme

- kommt mit einem Revier am südlichen Rand des Plangebietes vor, nutzt dort Gehölze (Vorwald und Ginstergebüsche), brütet am Boden

Die Art siedelt in offenen, vorzugsweise landwirtschaftlich genutzten Gebieten. Wichtig sind einzelne höhere Singwarten (Gehölze, Zaunpfähle u.a.).

- Verlust eines Revieres

Die Gehölzmaßnahme in Pflanzfläche 1 ist als Ersatzlebensraum geeignet. Die Pflanzmaßnahme befindet sich in räumlicher Nähe zum kartierten Revierzentrum. Mit der Pflanzung der lockeren Hecken mit Überhältern und Saumstrukturen. Es wird eingeschätzt, dass die neuen Lebensraumstrukturen im funktionsräumlichen Zusammenhang mit den Flächen der Sielmannstiftung ausreichend sind. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m Abs. 5 BNatSchG kann trotz Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wahrscheinlich nicht vermieden werden.. Es wird eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Fazit für die Brutvogelarten, die streng geschützt, Art des Anhangs I der VRL oder RL-Art sind:

Zusammenfassend ist für die genannten Arten festzustellen, dass zwei unterschiedlich strukturierten Landschaften genutzt werden. Es sind zum einen die Arten, die vorzugsweise Of-

fenland besiedeln (Feldlerche, Heidelerche und Schwarzkehlchen) und Arten die Halboffenlandstrukturen, die aus Gras- und Krautfluren sowie Gehölzen bestehen, nutzen wie Neuntöter, Grauammer, Baumpieper und Bluthänfling.

Für die Arten des Offenlandes müssen externe Maßnahmen umgesetzt werden, da ihre Ansprüche nicht innerhalb des Geltungsbereich erfüllt werden können. Die Gehölzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs grenzen an Freiräume an und können die Ansprüche der Gehölzvogelarten erfüllen. Die externe Maßnahme wird vorgezogen durchgeführt (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Suchraumgröße für die externe Maßnahme definiert sich für die Art des jeweils größten Revierbedarfs (abhängig von der Zahl der Reviere und der ungefähren mittleren Reviergröße:

- Offenland: 3 Reviere Feldlerche ca. 5 ha

Alle anderen Arten mit geringeren Revieransprüchen (auch Heidelerche) werden ebenfalls gefördert.

Übrige Brutvögel

- Artengruppe Gehölz-Lebensraum (Baum, Gebüsch, Vorwald): Schwanzmeise (1 Revier, in Brandenburg häufig, stabil), Fitis (3 Reviere, in Brandenburg sehr häufig, Rückgang), Mönchsgrasmücke (2 Reviere, in Brandenburg sehr häufig, Zunahme), Gartengrasmücke (1 Revier, in Brandenburg sehr häufig, Rückgang), Amsel (2 Reviere, in Brandenburg sehr häufig, stabil), Rotkehlchen (1 Revier, in Brandenburg sehr häufig, stabil), Grünfink (1 Revier, in Brandenburg sehr häufig, Rückgang), Goldammer (6 Reviere, in Brandenburg sehr häufig, stabil)
- Artengruppe Kraut-, Gras- und Ruderalfluren: keine
- Artengruppe Halboffenland: Dorngrasmücke (3 Reviere, in Brandenburg sehr häufig, Rückgang).

Im Vorhabensbereich befinden sich einzelne Reviere der genannten Arten. Damit ist die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bei Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließen. Durch eine Bauzeitenregelung (Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit) kann jedoch die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Es handelt sich bei den aufgeführten Arten um Arten, die in jeder Brutsaison ihr Nest neu anlegen. Somit weisen sie keine strenge Bindung an ihre Brutstandorte auf.

Die Arten sind im Untersuchungsgebiet mit einzelnen bis wenigen Brutpaaren vertreten, sie sind weit verbreitet und die Populationen befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, so dass sich die o. g. Brutplatzverluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Es ist zu erwarten, dass die betroffenen Brutpaare in ungestörte Bereiche, die noch nicht von den Arten besiedelt sind, ausweichen können. Geeignete Strukturen im Umfeld des Vorhabengebietes sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Innerhalb der Artengruppe Vögel wurden ausschließlich Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG), festgestellt. Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen, sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, da geeignete Strukturen, wie Bäume oder Gebäude fehlen. Alle Arten finden grundsätzlich in der näheren Umgebung bzw. auf den Flächen innerhalb des Plangebietes geeignete Ersatzlebensräume und –niststandorte. Um dieses sicherzustellen, werden zusätzlich Pflegemaßnahmen in der Döberitzer Heide (5 ha) zur Offenhaltung der Grasland- und Heidefluren festgelegt.

Die externen Maßnahmen werden als vorgezogene Maßnahme vor Baubeginn umgesetzt (CEF). Es wird prognostiziert, dass die Maßnahme geeignet ist, die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich aufrecht zu erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine Bauzeitenregelung (insbesondere Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit) kann die Tötung von Individuen vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG).

Für die Gehölzvogelarten kann nicht mit letzter Sicherheit prognostiziert werden, dass die Gehölz-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechtzeitig ihre Funktion entfalten, um die ökologische Kontinuität zu wahren. Deshalb ist für die Arten Neuntöter, Baumpieper, Bluthänfling und Grauammer ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine In-Aussichtstellung beantragt werden.

Bei der Umsetzung von „handlungsbezogenen“ artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, der sich hinsichtlich seiner konkreten Umsetzung nur in Teilbereichen bereits jetzt schon konkretisieren lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass verschiedene Bauabschnitte gebildet werden und artenschutzrechtliche Maßnahmen schon wirken, bevor der letzte Bauabschnitt begonnen wird, dass also zum heutigen Zeitpunkt die Vorgezogenheit einer Maßnahme nicht ausreichend sicher prognostiziert wird, die aber in der tatsächlichen Umsetzung bereits mehrere Jahre funktionieren kann, wenn der letzte Bauabschnitt ausreichend spät begonnen wird. Diese Abfolge hätte dann ggf. auch Auswirkungen auf das Antrags-Erfordernis. Ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wäre in diesem Falle nicht mehr erforderlich. Dazu empfiehlt es sich, durch ein Monitoring das Funktionieren der umgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.

Die dargestellte Herangehensweise stellt eine worst-case-Annahme auf Grundlage der Regelungen des Bebauungsplanes dar, hat also in Teilbereichen vorsorgenden Charakter.

12.5.2 Zauneidechsen

Innerhalb des Geltungsbereichs von Teilgebiet A ist aufgrund der Funddichte von ca. 100 bis 200 Tieren auszugehen. Die Tiere gehören zu der südlich angrenzenden Population der Döberitzer Heide. Man kann annehmen, dass Zauneidechsen auch bereits während der militärischen Nutzung auf der Fläche waren und durch die Nutzung (insbesondere Begrenzung des Gehölzbewuchses) sogar gefördert wurden. Grundsätzlich hat die Art von den nach der Sanierung offenen Böden profitiert. Langfristig und bei fortschreitender Sukzession würden

sich ohne pflegende Maßnahmen die Bedingungen für die Art wieder verschlechtern, da bereits dichte Langgrasbestände die Lebensraumeignung verringern.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Teilflächen (Randbereiche) erhalten und für Zauneidechsen aufgewertet (z.B. Saum entlang der Straße zur Döberitzer Heide). Insgesamt reduziert sich der Lebensraumverlust dadurch auf ca. zwei Drittel der geschätzten Teilpopulation.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 i.V.m. Abschn. 5 BNatSchG sind für die restliche Teilpopulation auf den zur Umnutzung vorgesehenen Flächen vor Baubeginn die vorhandenen Tiere abzufangen und in geeignete Flächen der Umgebung umzusetzen. Die außerhalb angrenzenden Flächen sind als Lebensraum grundsätzlich geeignet. Auf der Fläche, die in der Döberitzer Heide im Umfang von 5 ha für die Offenland-Brutvögel hergerichtet werden, können die gefangenen Zauneidechsen umgesetzt werden, da die entstehenden Lebensraumstrukturen für beide Artengruppen geeignet sein werden. Gegenwärtig sind die mit Ruderal- und Grasfluren bewachsenen Flächen überwiegend nicht für Zauneidechsen geeignet.

Vor dem Abfangen wird ein Schutzzaun um das jeweils aktuelle Baugebiet errichtet, um nach dem Abfangen eine Neubesiedelung aus der südlich angrenzenden Döberitzer Heide zu vermeiden. Nach Abschluss der Winterruhe bis zur Eiablage (März/April) wird vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienleitzaun um die zu bebauende Baufläche gestellt. Da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, in welchen Zeiträumen die einzelnen Teilflächen bebaut werden sollen, sollte das Setzen des Zaunes nur für den jeweiligen Bauabschnitt erfolgen, um ein unnötiges Eingreifen in die Population und unnötigen Aufwand zu vermeiden.

Wegen der Größe des Gebietes und der Bestandsgröße auf der Fläche sind Einzel- bzw. Handfänge nicht geeignet zum Abfangen des auf 200 Alttiere geschätzten Bestandes. Es wird empfohlen entlang des Schutzzaunes Fanggefäße einzubringen und auf der Fläche Fangkreuze mit Fanggefäßen zu installieren, um die dann gefangenen Tiere in vorher abgestimmte Flächen umzusetzen. Dieses sind dieselben Flächen, die für die Vogelarten als Offenland in der Döberitzer Heide hergerichtet bzw. optimiert werden.

12.6 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit für die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Arten bzw. Artengruppen Zauneidechse und europäische Brutvögel hinsichtlich der Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und bewertet.

Die Zauneidechse wurde innerhalb des gesamten Plangebietes nachgewiesen. Durch die Planung geht der größte Teil der Lebensräume verloren. Die betroffenen Lebensräume sind ein kleiner Teil der Gesamtpopulation der Döberitzer Heide. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist also keinesfalls gefährdet.

Eine Einzäunung der Bauflächen mit Absammeln der Tiere vor Beginn und ein Umsetzen in geeignete, zuvor hergerichtete Ersatzlebensräume vermeidet das Töten von Individuen und schafft neue Lebensräume. Eine Vermeidung von Verbotstatbeständen ist nach § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich.

Innerhalb der Artengruppe Vögel wurden ausschließlich Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG), festgestellt. Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, da geeignete Strukturen, wie Bäume oder Gebäude fehlen. Die meisten Arten finden in der näheren Umgebung bzw. auf den Flächen innerhalb des Plangebietes geeignete Ersatzlebensräume und –niststandorte. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden so gestaltet, dass sie als Ersatzhabitat für Arten des Halboffenlands dienen können. Da nicht mit abschließender Sicherheit prognostiziert werden kann, dass die Funktionsfähigkeit bereits vor dem Eingriff sich gestellt werden kann, sind für die Gehölzarten Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine In-Aussichtstellung beantragt werden.

Zusätzlich werden durch Pflegemaßnahmen in der Döberitzer Heide (5 ha) zur Offenhaltung der Heide- und Graslandfluren ausreichende Ersatzstandorte für die Offenlandarten (insbesondere Feldlerche und Schwarzkehlchen) geschaffen. Die Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktion, der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Unter den dargestellten Voraussetzungen stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nicht entgegen.

13. FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob eine Planung oder ein Projekt mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes vereinbar ist.

Hierbei wird auf Kapitel 3 des Abschnittes IV „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen, in dem die Ergebnisse der Prüfung dargelegt sind.

14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Für den westlichen Teil (einschl. die straßenmäßige Anbindung an die Straße Zur Döberitzer Heide) des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. E 2 „Gewerbegebiet Süd“³⁹ aufgestellt, der seit dem 25.06.2005 rechtskräftig ist.

Bis zum Abzug der in Elstal ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 unterlag das Gebiet südlich der Bundesstraße B5 ausschließlich einer militärischen Nutzung.

Mitte der 1990er Jahre war insbesondere die westliche Fläche Gegenstand eines industriell-gewerblichen Ansiedlungsinteresses. Damals wurde die komplette Beräumung der Flächen veranlasst. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens wurde die Fläche nach der Beräumung nicht entwickelt.

39 Rechtskräftige Fassung vom November1998 / November 1999

Im Jahr 2004 erwarb die Heinz Sielmann Stiftung ca. 3.450 ha der Döberitzer Heide, die nun zwischenzeitlich eine Entwicklung als überregional bedeutsames Naturschutzprojekt erfährt. Dazu gehören insbesondere im Bereich Elstal die Entstehung des Schaugeheges, des Informationszentrums und die Einrichtung eines wichtigen Ausgangspunktes für Wanderungen in die Döberitzer Heide. Zusätzlich ist ein Informations- und Umweltbildungszentrum am Schaugehegeeingang geplant. Dieses Vorhaben ist wesentlicher Bestandteil des geplanten Umweltbildungszentrums zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide.

Angesichts dieser positiven Entwicklungen wird seitens der Gemeinde Wustermark eine mögliche Nachnutzung des Plangebietes als Gewerbestandort in direkter Nachbarschaft als kritisch erachtet. Bereits im Flächennutzungsplan von 2006⁴⁰ reagierte die Gemeinde darauf und wies den Standort nicht mehr als Gewerbefläche sondern als Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Sport, Bildung, Kultur sowie Hotel aus.

Für das Planungsgebiet ist durch die Gemeinde Wustermark jetzt der Beschluss zur Neuauflistung eines Bebauungsplanes gefasst worden, der einerseits den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E2 „Gewerbegebiet Süd“ und zusätzlich eine östliche und südliche Erweiterung bis entlang der Straße Zur Döberitzer Heide umfasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass der westliche Abschnitt aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Elstal noch erheblichen Klärungsbedarf hat. Darum wurden die beiden Teilgebiete getrennt, so dass im vorliegenden Verfahren das Teilgebiet A mit der gesamten internen Erschließung behandelt wird.

Neben dem Sondergebiet, in dem Freizeit- und Erholungsanlagen (SO Sport und Freizeit) errichtet werden sollen, werden Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Stellplatzflächen) festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für Teilgebiet A werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Weiterentwicklung des Standorts auch im Zusammenhang mit dem geplanten Besucherzentrum der Sielmannstiftung,
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur- und Verkehrseinrichtungen an der B5,
- lokale grünräumliche Einbindung des Standortes
- durch Festsetzung
- eines Sondergebietes Sport und Freizeit,
- von Verkehrsflächen,
- von Flächen für Anpflanzungen und
- von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

40 Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juli 2006

Bestand

Naturräumliche Situation

Die Fläche ist dadurch charakterisiert, dass sie nördlich durch die Bundesstraße 5 begrenzt ist und sich südlich das Schaugehege der Sielmann-Stiftung in der Döberitzer Heide anschließt.

Naturräumlich liegt das Gebiet in der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Nauener Platte. Natürlicherweise wäre hier als potenziell natürliche Vegetation Traubeneichenwald auf den besseren und Stieleichen-Birkenwald auf den ärmeren Standorten verbreitet.

Das Plangebiet ist wegen seiner militärischen Vergangenheit komplett und flächendeckend durch menschliche Beeinflussung überprägt. Nach der Sanierung der Fläche, zu der eine vollständige Beräumung und Entsiegelung gehörte, hat eine naturnahe Entwicklung eingesetzt. D.h., die Fläche hat begonnen, sich mit Vegetation zu bedecken.

Lebensräume und Arten

Die Lebensräume sind durch die Lage und die Nutzungsgeschichte des Geländes charakterisiert. Nach der Beräumung haben sich auf den Rohbodenflächen im Zuge der natürlichen Entwicklung neue Vegetationsbestände etabliert, die überwiegend als Brache bzw. ruderale Gras- und Staudenfluren zu bezeichnen sind. Die ursprünglich nur am Rand der Fläche vorkommenden Gehölze treten wachsen zunehmend in die Fläche hinein und breiten sich weiter aus. Einen Altbaumbestand gibt es nicht.

Die in den 1990er Jahren noch anzutreffenden großflächigen Trockenrasenbestände konnten wegen zunehmender Ruderalisierung nicht mehr nachgewiesen werden. Allerdings kommen kleinflächige Reste noch in Form von Grasnelkenbeständen und mit Einzelpflanzen auch noch die Riesen-Nelke vor. Beide Pflanzenarten gehören nach Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Pflanzen. Häufig auf militärischen Liegenschaften ist bei trockenen Standortbedingungen ein Ginsterbewuchs festzustellen. Dieser gehört zu den geschützten Biotopen.

Die Gehölzbestände sind überwiegend in den letzten ca. 15 Jahren aufgewachsen und damit noch vergleichsweise jung.

Im Jahr 2011 wurde durch einen Fachgutachter eine Untersuchung der Tiere für das Gebiet des Bebauungsplans durchgeführt. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die geeigneten Flächen (besonnte Stellen mit lückiger Vegetation) des Untersuchungsgebietes mit Zauneidechsen besiedelt sind.

Im Geltungsbereich für Teilgebiet A wurden 16 brütende Vogelarten in 33 Einzelrevieren festgestellt. U.a. siedeln Grauammer, Heidelerche, Feldlerche und Neuntöter im Gebiet. Es kommen schwerpunktmäßig Arten der Krautfluren und Brachen vor, die in offenen bis halboffenen Landschaftsräumen am Boden brüten. Die fortgeschrittenen Sukzessionsstadien auf der Fläche werden von Arten besiedelt, die in der Strauchschicht ihre Nester baut. Es kom-

men auch Gehölzarten vor. Diese konzentrieren sich entsprechend der Biotope in den Gehölzbeständen entlang der B 5.

Für Fledermäuse oder Gebäudebrüter geeignete Lebensstätten (Baumhöhlen oder Gebäude) gibt es nicht.

Oberflächengewässer gibt es im Gebiet nicht.

Umweltprüfung

Im Planungsgebiet selbst und seinem Nahbereich gibt es keine Wohnfunktion. Die nächstgelegenen Siedlungsflächen liegen nördlich der Bundesstraße 5 und sind durch einen Waldstreifen bzw. durch eine Schallschutzwand nördlich der überregionalen Verkehrsfläche geschützt.

Das wichtigste großräumige Erholungsgebiet ist der ehemalige Truppenübungsplatz „Döberitzer Heide“, dessen Flächen im Verbund mit dem westlich angrenzenden „Ferbitzer Bruch“ in Bezug auf die natur- bzw. landschaftsbezogene Erholung eine wesentliche Bedeutung besitzt.

Durch eine Tunnelunterquerung der B5 im Bereich der Kiefern­siedlung besteht eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen den Wohngebieten in Elstal und dem Landschaftsraum Döberitzer Heide. Diese Verbindung bleibt erhalten.

Die geschützten Biotope (Ginstergebüsche) können überwiegend nicht erhalten werden und müssen daher ausgeglichen werden. Auch die Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten können nicht erhalten werden. Auch hierfür werden innerhalb des Geltungsbereichs Ersatzstandorte hergerichtet und dauerhaft gesichert.

Die Lebensräume für einen Teil der Vögel und Zauneidechsen wird durch die Umnutzung verloren gehen. Die derzeit weniger verbreiteten Arten der Gehölze werden zukünftig durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen gefördert. Die Offenlandarten können grundsätzlich zwar zum Teil in das unmittelbar angrenzende Umfeld der Döberitzer Heide ausweichen. Um jedoch eine dauerhafte Sicherung des Lebensraums zu erhalten, werden Pflegemaßnahmen in der Döberitzer Heide durchgeführt, die die Offenlandarten fördern.

Es kommen weitere Tierarten im Plangebiet und seinem nahen Umfeld vor, deren Lebensstätten und -funktionen aber nicht oder nur unwesentlich betroffen sind, z. B. Fledermäuse. Es sind für Vögel und Zauneidechsen bestimmte Bauzeiten zu berücksichtigen. Die Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse müssen vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt sein, damit sie ihre ökologische Funktion erfüllen können. Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich bei Beachtung der Maßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Population der untersuchten Tierarten nicht verschlechtert.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Schutzgutes Boden die ursprünglich vorhandene Versiegelung berücksichtigt werden kann und es vor diesem Hintergrund nicht zu zusätzlichen Versiegelungen kommt. Beim Schutzgut Vegetation hat die Entwicklung aber wieder einen Stand erreicht, der einen natur-

schutzfachlichen Wert besitzt und bei Verlust entsprechend kompensiert werden muss. Dieses kann zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Ein anderer Teil soll durch eine angepasste Flächenpflege innerhalb der Döberitzer Heide erfolgen.

Wald

Bei einem Teil der Flächen insbesondere entlang der B5 handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Erhaltung der Flächen als Wald ist nicht möglich. Einer Umwandlung wird seitens der Forstbehörde zugestimmt. Im konkreten Antrag werden Art, Umfang und Ort der Ersatzaufforstung festgelegt.

15. Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 01.07.2003

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, Nr. 28)

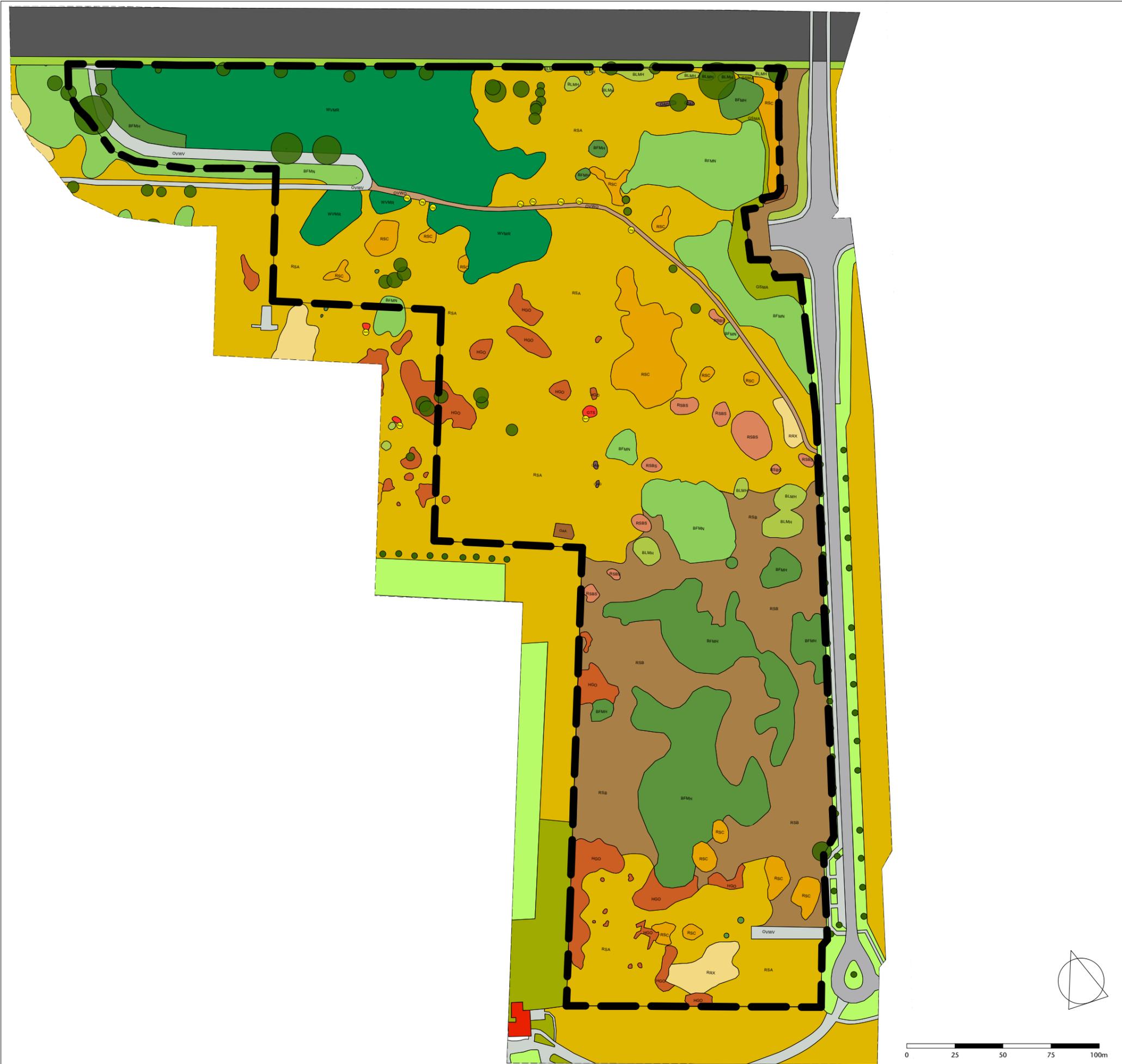
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

Biotopkartierung Brandenburg Band 1 Kartierungsanleitung; Landesumweltamt Brandenburg (2004), mit Ergänzungen von 2009

Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung; Landesumweltamt Brandenburg (2009)

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

Teillandschaftsplan 1 Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearb. durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin



Legende

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

-  sonstige Solitärgehölze, BEA
-  Robinienvorwald, WVMR
-  Feldgehölz heimisch, BFMH
-  Feldgehölz nicht heimisch, BFMN
-  Laubgebüsch heimisch, BLMH
-  Staudenflur verarmt, GSMA
-  Grasnelkenflur, GTS (geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG)
-  Ginstergebüsch, HGO (geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG)
-  Aufschüttung/ Abgrabung, OAA
-  Müll- Bauschuttdeponien, OAD
-  Weg unbefestigt, OWWO
-  Weg versiegelt, OVWW
-  sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen, RRX (von Wildschweinen aufgewühlt)
-  ruderele Pionierassen, RSA
-  zwei- und mehrjährige ruderele Stauden- und Distelfluren, RSB
-  Solidago-Bestände auf ruderalen Standorten, RSBS
-  Landreitgrasfluren, RSC
-  *Armeria maritima* (Sand-Grasnelke); besonders geschützt nach BNatSchG
-  *Dianthus giganteus* (Riesen-Nelke); (Einzelstandorte) besonders geschützt nach BNatSchG
-  Geltungsbereich

Situationsplan Biotoptypen

**B-Plan Nr. E 29 - 1. Änderung
"An der Strasse zur Döberitzer Heide"
Gemeinde Wustermark - Ortsteil Elstal GW / OTW**

Plan 1 Maßstab: 1 : 2000 (i.O.) Datum: 23.08.2011