

Stadt Wildau

**Begründung
zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I"**

Entwurf vom 18. Oktober 2018

Stand: Vorlage Billigungsbeschluss

Anlage 3 zu Beschluss-Nr.: S 24/418/18

Planungsträger

Stadt Wildau
Volkshaus Wildau
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Begründung

Planungsträger: Stadt Wildau
(Landkreis Dahme-Spreewald)
Bauverwaltung/ Facility Management
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau
Ansprechpartner: Herr Kolb, Frau Paul
Tel.: 03375 - 505415
E-Mail: w.kolb@wildau.de
k.paul@wildau.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M.Sc. Philipp Hössel

Landschaftsplanung
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Stand: 18. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einführung | 5 |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung | 5 |
| 1.3 Planverfahren | 6 |
| 2. Ausgangssituation | 7 |
| 2.1 Bebauung und Nutzung | 7 |
| 2.2 Erschließung | 7 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3. Planungsbindungen | 8 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 3.2 Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 9 |
| 4. Planungskonzept | 10 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung | 10 |
| 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 4.3 Planungskonzept | 10 |
| 5. Planinhalt | 12 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 5.4 Verkehrsflächen | 15 |
| 5.5 Fläche für Nebenanlagen | 16 |
| 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 16 |
| 5.7 Flächenübersicht | 17 |

| | |
|--|-----------|
| 6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 18 |
| 6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen | 18 |
| 6.2 Wesentliche Wirkungen | 19 |
| 6.3 Untersuchungsraum und Methoden | 20 |
| 6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens | 21 |
| 6.5 Konfliktanalyse | 31 |
| 7. Verfahren | 34 |
| 7.1 Aufstellungsbeschluss | 34 |
| 7.2 Billigungsbeschluss Entwurf | 34 |
| 7.3 Beteiligung der Behörden | 34 |
| 7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit | 34 |
| 7.5 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden | 34 |
| 7.6 Satzungsbeschluss | 35 |
| 8. Rechtsgrundlagen | 36 |
| 9. Quellenverzeichnis | 37 |
| Textliche Festsetzungen | 38 |
| Anhang | 40 |

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Wildau nördlich der Freiheitsstraße. Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" von 1993 und umfasst mit Ausnahme von Straßen unbebaute Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten durch die "Fichtestraße ", dahinter Mehrfamilienhäuser,
- im Norden durch Freiflächen, dahinter der Röhthepfuhl,
- im Osten durch Freiflächen sowie Einzel- und Reihenhäuser,
- im Südosten durch ein Wirtschaftsgebäude, dahinter Freiflächen,
- im Süden durch die Straße „Finkenschlag“,
- im Südwesten durch Freiflächen der ehemaligen 110-kV-Leitung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 615 (tlw.), 617*, 637* (tlw.), 638, 639*, 641 (tlw.), 836 und 838 der Flur 3 der Gemarkung Wildau.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,00 ha (*Abb. 1*).

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Entwurf vom 19. August 2015 verändert. Das WA-18 wurde aus dem Plangebiet herausgenommen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für das Plangebiet waren im Ursprungsbebauungsplan Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" von 1993 drei Allgemeine Wohngebiete (W16, W17 und W21), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und öffentliche Grünflächen festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sollen u. a. die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) angesiedelt werden. Dies soll hauptsächlich in den südlichen Wohngebäuden des Quartiers WA-16, hier insbesondere in den unteren Geschossen des Eckgebäudes an der Fichtestraße, die den Freiraum der Promenade prägen, ermöglicht werden. Den unterschiedlichen Anforderungen an das heutige Wohnen soll durch eine Mischung verschiedener Wohntypologien Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) und zu der überbaubaren Grundstücksfläche sollen verändert werden.

Am 28. April 2015 fasste die Stadt Wildau den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I".

*

Die Flurstücke 617, 637 und 639 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau sind im Laufe des Änderungsverfahrens neu geordnet worden. Die Flurstücke 617 und 639 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau sind im September 2015 zum neuen Flurstück 1171 vereint worden. Das Flurstück 637 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau ist im Oktober 2017 im neuen Flurstück 1187 aufgegangen.

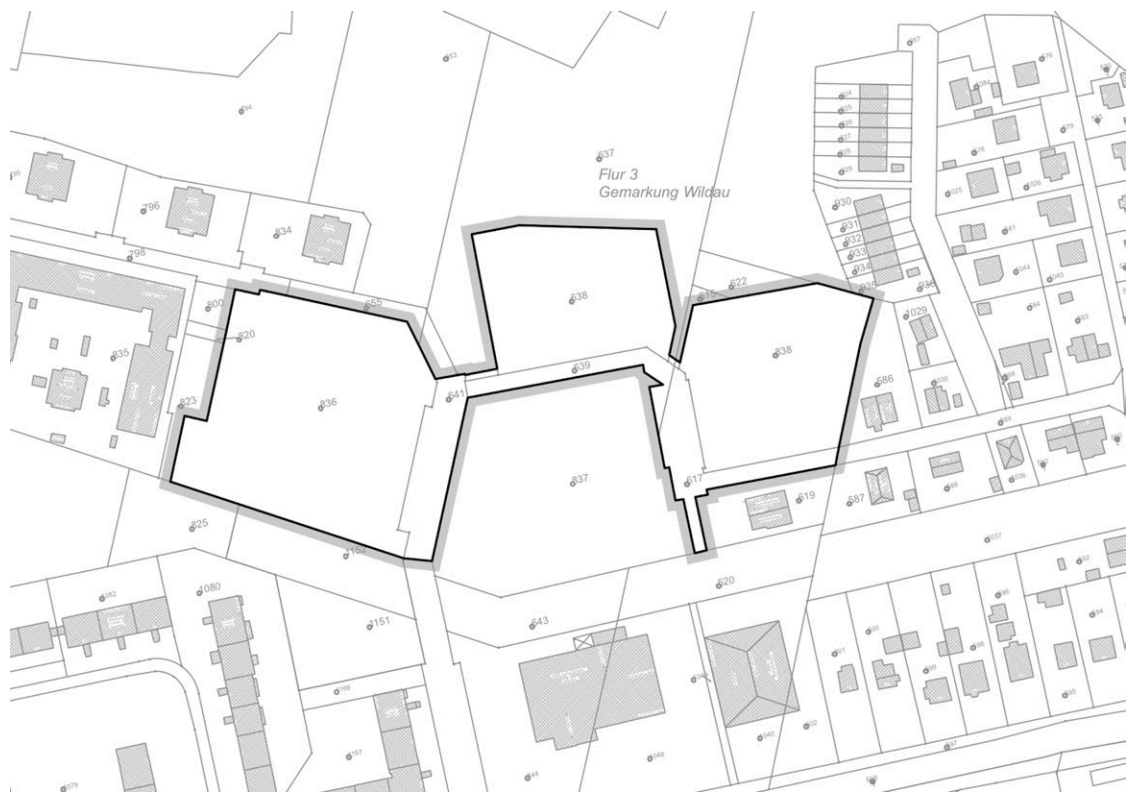
Begründung

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Planverfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und um kurzfristig das Planungsrecht für die beabsichtigte Wohnbebauung zu sichern, wird die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB genutzt, die Planänderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist, bis auf die Straßen Finkenschlag und Fichtestraße, derzeit unbebaut und stellt sich als ausgedehnte Brachfläche dar. Die Straßen sind zum größten Teil asphaltiert, die Gehwege und Parktaschen sind gepflastert. Die Straßen wurden im Zuge der Umsetzung von Teilgebieten des Bebauungsplans Mitte der 1990er Jahre fertig gestellt und sind überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Die nähere Umgebung des Plangebiets dient bereits der Wohnnutzung. Im Südwesten und Westen befinden sich fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit höherer städtebaulicher Dichte. Im Nordwesten grenzen viergeschossige Stadtvillen an. Östlich des Gebietes wurden zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser realisiert. Direkt nördlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an, welche als Parkanlage genutzt wird. In dieser Parkanlage liegt der namensgebende Teich Röthepfuhl, der als Flächennaturdenkmal eingestuft ist. Südlich des Plangebietes wurde ein großflächiger Lebensmittel- und Drogeriemarkt errichtet. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Parkanlage, auf der sich eine in Ost-West-Richtung verlaufende oberirdische Starkstromleitung verlief. Diese wurde im Jahre 2011-2013 unter die Erde verlegt.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Freiheitstraße an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Wildau sowie an die Bundesautobahn A 10 angebunden. Die BAB-Anschlussstelle 10 "Königs Wusterhausen" befindet sich in 2 km Entfernung. Die innerhalb des Plangebiets liegende und bereits fertig gestellte Fichtestraße gewährleistet eine gute verkehrliche Erschließung auf Quartiersebene. Das Plangebiet ist vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Fichtestraße wird durch drei Buslinien bedient.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind in den Straßen Finkenschlag und Fichtestraße vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum, die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Wildau.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" vom 4. März 1993. Für diesen Teilbereich treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft. Der nicht überplante Teil des gültigen Bebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" bleibt weiterhin rechtskräftig. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird somit gemäß § 30 BauGB beurteilt. Das Baugebiet im Ursprungsbebauungsplan ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 26. November 2015 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt¹. Für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP B-B relevant:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007).
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007).
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist in dem nach Festlegungskarte 1 LEP B-B bestimmten Gestaltungsraum Siedlung möglich (Ziel 4.5 LEP B-B).
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).
- Im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER, zu dem auch die Stadt Wildau gehört, besteht infolge der Flughafenentwicklung besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten gemeindeübergreifenden Umfeldentwicklung (u.a. Stärkung der zentralörtlichen Funktion, Konzentration der Siedlungsentwicklung) (Grundsätze 10 und 11 LEP FS).

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund getroffen. Die Stadt Wildau bildet zusammen mit der Gemeinde Schönefeld ein Mittelzentrum in Funktionsteilung (Ziel 2.9 LEP B-B) und gehört zum Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 4.5 LEP B-B.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) vom 22. August 2014, welcher am 9. Juni 2015 von der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald genehmigt und am 10. Juli 2015 öffentlich bekanntgemacht wurde, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" verfolgt die Stadt Wildau folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß Baugesetzbuch

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan Wildau entwickelt werden (siehe Abb. 2).

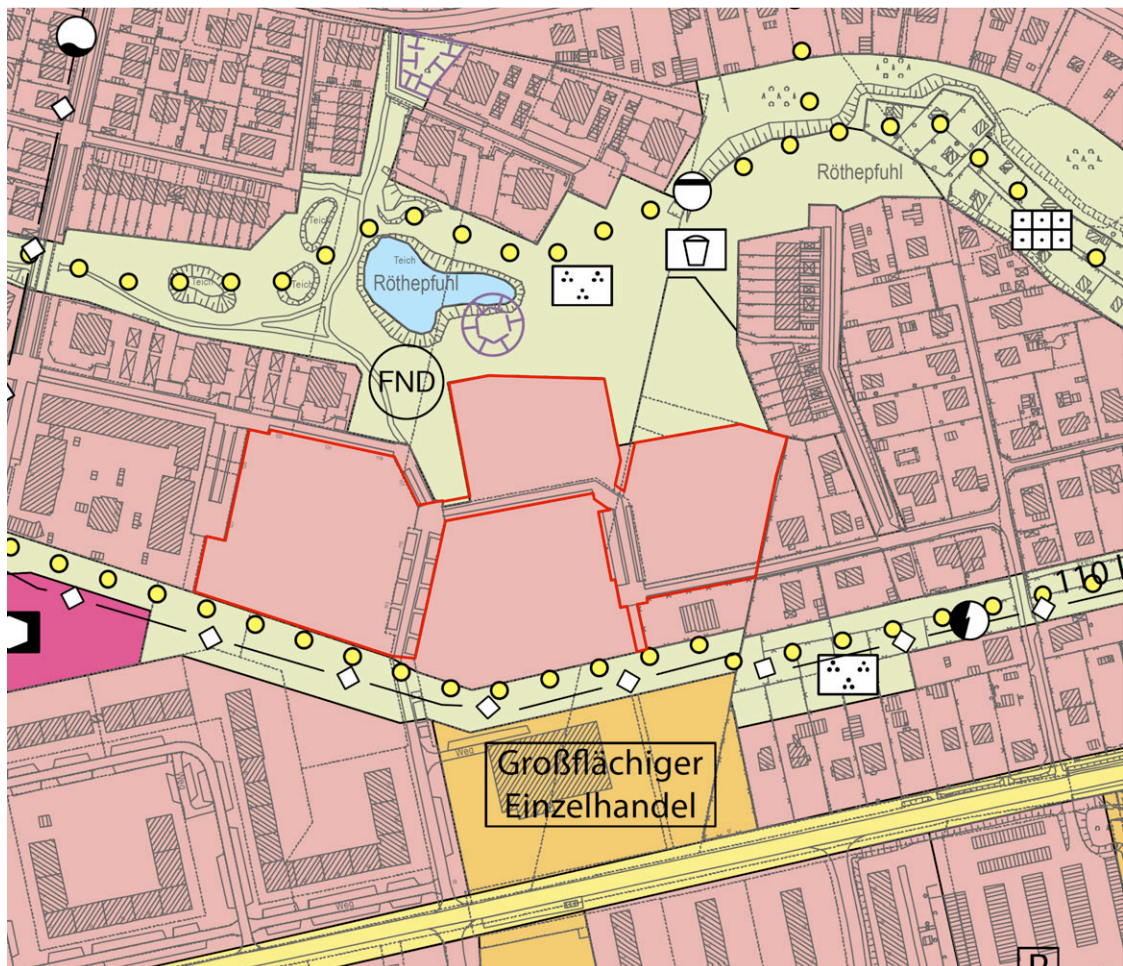


Abb. 2: Flächennutzungsplan vom 22. August 2014 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

4.3 Planungskonzept

Auf den bisher unbebauten Flächen WA-16, WA-17 und WA-21 ist die Umsetzung verschiedener Wohntypologien vorgesehen. "Im WA-16 [...] entsteht eine aufgebrochene Blockstruktur, die eine Weiterführung und zugleich eine Neuinterpretation des westlich angrenzenden Wohnblocks darstellt. Prägend sind zeilenartige Geschoss-

Begründung

wohnungsbauten im Norden und Süden der Bebauungsfelder. In der Regel sind diese Gebäude mit fünf Geschossen konzipiert, wobei an der südlichen Kreuzung der Promenade mit der Fichtestr. eine Betonung durch die Ausführung mit sechs Geschossen, die dem platzartigen Charakter des Ortes Rechnung trägt. [...] An den Ost- bzw. West-Grenzen der Grundstücke wird die offene Blockstruktur durch eine viergeschossige Zeilenbebauung bzw. durch eine mögliche Reihung von Townhäusern (WA-16 östlich) vervollständigt. [...] Auf dem Grundstück WA-17 werden vier gleichartige Stadtvillen platziert, die als Fortführung der östlich bereits realisierten Gebäude gesehen werden. Die Typologie der Stadtvilla ermöglicht flexible Grundrissvarianten. Das Grundstück hat einen unmittelbaren Bezug zum nördlich angrenzenden Grünraum mit dem Weiher Röhthepfuhl, so dass das Thema des Wohnens im Grünen hier prägend ist. [...] Das östliche Grundstück WA-21 ist mit einer Bebauung verschiedener Typologien geplant. Im nördlichen Teil sind in Fortführung zu WA-17 zwei Stadtvillen, die auch wieder das Thema des Wohnens im Grünen aufnehmen, vorgesehen. Straßenbegleitend zum Finkenschlag ist ein Geschosswohnungsbau in Form eines Zeilenbaues gesetzt. Im östlichen Teil ist parallel dazu eine Reihe von Townhäusern geplant."²

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA-16, WA-17 und WA-21) mit einer Größe von insgesamt 1,60 ha festgesetzt. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen und der unzureichenden Verkehrserschließung nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Stadt Wildau Zulassungsmöglichkeiten. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt gewahrt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkante bestimmt.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die zulässige Geschossfläche der baulichen Anlagen angegeben. In der 5. Änderung des Bebauungsplans wird von einer Festsetzung der Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) abgesehen, da weitere Maßzahlen wie GRZ, Vollgeschosse und Oberkante zur Regulierung der Bebauung festgesetzt werden und die Angabe einer GFZ somit nicht zwingend notwendig ist.

Grundflächenzahl

Im festgesetzten Bebauungsplan von 1993 wurde in den WA-16 und WA-17 eine GRZ von jeweils 0,75 festgesetzt. Im WA-21 war eine GRZ von 0,6 zulässig. Die GRZ wird in der 5. Änderung reduziert. Bei der Festsetzung der GRZ werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Die GRZ beträgt im WA-17 und WA-21 0,3. Im WA-16 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die leicht erhöhte GRZ des WA-16 ist durch die Flächenabtretungen der Wohngebiete von insgesamt ca. 1 ha im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche begründet (siehe auch Kap. 5.4).

Begründung

Durch die Erhöhung der GRZ im WA-16 kann eine im Vergleich zur vormaligen Grundstücksgröße ähnliche Baumasse erreicht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt, dass durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in den Baugebieten WA-16 und WA-21 zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert, im Baugebiet WA-17 um bis zu 75 vom Hundert, stattfinden darf. Für den Stellplatznachweis und die Sicherung aller untergeordneten Bauteile innerhalb der zulässigen Grundfläche wird im Baugebiet WA-17 eine zusätzliche Überschreitung der GRZ für die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen vorgesehen. Die Beschränkung der zusätzlichen Ausnahme auf das Baugebiet WA-17 ist darin begründet, dass es sich um das kleinste Allgemeine Wohngebiet handelt, für das die GRZ mit 0,3 festgesetzt wird. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und mit einer Bodenschicht von mindestens 0,6 m, auf 50 % der Tiefgaragenfläche mit einer Bodenschicht von mindestens 0,8 m abzudecken und dauerhaft zu begrünen, sofern auf der Tiefgarage keine baulichen Anlagen errichtet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die zulässige Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--|--------------------------------|----------------|
| WA-16 | 0,76 ha x GRZ 0,35 zzgl. 100 % | 0,53 ha |
| WA-17 | 0,40 ha x GRZ 0,3 zzgl. 125 % | 0,27 ha |
| WA-21 | 0,44 ha x GRZ 0,3 zzgl. 100 % | 0,26 ha |
| zulässige Grundfläche im Plangebiet | | 1,06 ha |

Die maximal zulässige GRZ von 0,8 wird nicht überschritten. Im Plangebiet ist eine Bebauung von maximal 1,06 ha zulässig.

Trotz der Überschreitung der GRZ reduziert sich die mögliche Versiegelung im Gegensatz zum festgesetzten Bebauungsplan von 1993 um 0,14 ha. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (siehe Kap. 6.4.3).

Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet WA-16 sind größtenteils fünf Vollgeschosse zulässig. Im südöstlichen Bereich des WA-16 sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig. An dieser Stelle ist die Entwicklung einer besonderen Platzsituation vorgesehen, die durch sechsgeschossige Gebäude betont werden soll. Im WA-17 sind im südlichen Teilbereich maximal fünf Vollgeschosse und im nördlichen Teilbereich maximal vier Vollgeschosse zulässig. Da sich nördlich des WA-17 eine Grünfläche befindet und dort keine weitere Bebauung vorgesehen ist, soll die Geschossigkeit Richtung Norden geringer werden um einen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen zu erzeugen. Im WA-21 sind im westlichen Teilbereich bis zu vier Vollgeschosse und im östlichen Teilbereich bis zu drei Vollgeschosse zulässig, da sich östlich angrenzend an das WA-21 eine kleinteilige Bebauung, bestehend aus Reihen- und Einfamilienhäusern mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen, befindet.

Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante über einen Bezugspunkt als Höchstmaß in Metern angegeben. Im Bebauungs-

Begründung

plan wird die maximale Höhe differenziert in den Baugebieten festgesetzt. Ziel ist grundsätzlich die Verringerung der Gebäudehöhen bzw. -volumen zur angrenzenden Grünfläche im Norden bzw. zur Einfamilienhaussiedlung im Osten. Im Bebauungsplan wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA-16 und WA-17 eine maximale Höhe von 18,0 m festgesetzt. Da entlang der Grünfläche bzw. Promenade / Ecke Fichtestraße, südlich des WA-16 eine Kreuzung mit platzartigem Charakter und höheren Gebäuden ausgebildet werden soll, wird im südwestlichen Teilbereich des WA-16 eine Oberkante von 21,0 m festgesetzt. Um mit den Geschossen in Richtung der angrenzenden Grünfläche etwas abzufallen, wird im nördlichen Teilbereich des WA-17 eine Oberkante von 15,0 m festgesetzt. Gegenüber dem Entwurf vom 19. August 2015 wurde der Verlauf der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ("Knotenlinie") verändert, um die aktuelle Entwurfsplanung zu berücksichtigen.

Diese Staffelung der Geschosse und somit die Anpassung an die Höhen der Bestandsbauten in der Umgebung wird im WA-21 fortgesetzt. Dort ist eine Oberkante von 15,0 m und 12,0 m im östlichen Teilbereich zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die festgesetzten nächstgelegenen Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

In der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kam seitens des Landkreises Dahme-Spreewald mit Schreiben vom 1. Dezember 2015³ der Hinweis, dass es im Bereich der sechsgeschossigen Gebäude nicht möglich sei, die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 6 BbgBO einzuhalten. Die Abstandsflächen der im Baugebiet WA-16 liegenden sechsgeschossigen Gebäude werden nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Jedoch fallen die Abstandsflächen jeweils auf eine öffentliche Grünfläche. Die öffentliche Grünfläche, welche sich südlich des Baugebietes befindet, ist im Flächennutzungsplan vom 22. August 2014 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Auf dieser Grünfläche verlief eine oberirdische Hochspannungsleitung, welche 2013 unter die Erde verlegt wurde. Diese Grünfläche ist zukünftig von einer Bebauung freizuhalten. Östlich des Baugebietes WA-16 fallen die Abstandsflächen zum Teil auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Diese Anforderungen werden erfüllt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA-16, WA-17 und WA-21 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser Gebäudelängen bis 50 m möglich. Im WA-17 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung einer Baugrenze. Im Ursprungsbebauungsplan

von 1993 wurden bereits großflächige Baufenster festgesetzt. Diese werden in leicht veränderter Form in der 5. Änderung übernommen. Die zulässige Grundfläche ist innerhalb der Baufenster vollständig realisierbar und umfasst eine Fläche von insgesamt 1,06 ha.

Im Baugebiet WA-17 wurde die Baugrenze gegenüber dem Entwurf vom 19. August 2015 verändert, um die aktuelle Entwurfsplanung zu berücksichtigen.

5.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Im Ursprungsbebauungsplan von 1993 sind Teilflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" inklusive Fahrbahn, Gehweg auf gleicher Ebene sowie Parkbuchten und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Verkehrsflächen wurden bereits im Zuge der Errichtung der anderen Teilbereiche hergestellt. Da die Fahrbahnbreite von 3,90 m zuzüglich Gehstreifen auf beiden Fahrbahnseiten von jeweils 1,15 m für den erwarteten Verkehr im Plangebiet zu schmal ist, werden die Verkehrsflächen verbreitert. Die Ergänzung der 2,5 m breiten Flächen ist neben den schmalen Bestandstraßen auch dadurch zu begründen, dass zum Zweck der Schulwegsicherung separate Gehwege notwendig sind, damit Schulkinder nicht auf gemischten Verkehrsflächen ohne klare Abtrennung der Straßen und Gehwege laufen müssen. Diese Gehwege sollen durch Hochborde getrennt von der Fahrbahn errichtet werden. Durch die Verlegung der bisherigen Gehwege von der Straße auf die neuen Bereiche, wird die bestehende Fahrbahn westlich des WA-16 und östlich des WA-21 auf 6,50 m verbreitert, südlich des WA-17 verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,0 m. Die Fahrbahn verfügt damit über eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr. Bisher waren die Gehwege nur optisch durch eine andere Pflasterung von der Straße getrennt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Stellplätze, Rand- und Versickerungsbereiche ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung vorzunehmen und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Gegenüber der bisherigen Planung wird für die Verkehrsfläche keine besondere Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, da eine bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgen soll.

Stellplätze

Oberirdische Parkplätze sind bereits in Längs- und Querausrichtung entlang der Fichtestraße und des Finkenschlags realisiert. Alle weiteren notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, die in jedem Baugebiet separat errichtet werden sollen. Um mehr oberirdische Parkplätze zu generieren, sollen die bestehenden Stellplätze in Längsausrichtung an der Straße Finkenschlag in quer ausgerichtete Stellplätze umgebaut werden. Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich somit 2,75 m breiter als im Bebauungsplan von 1993. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs findet die Stellplatzsatzung Wildau⁴ Anwendung.

Verkehrsgutachten

Für das Gebiet wurde ein Verkehrsgutachten vom 11.02.2016⁵ erstellt. Die Verkehrserhebungen bzw. auch die Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastungen auf den nächstgelegenen Straßen zur Gebietserschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" mit den geplanten 369 Wohneinheiten zeigen nur eine geringe Verkehrsbelastung an einem durchschnittlichen Wochentag (in der Un-

Begründung

tersuchung wurde auch das angrenzende WA-18 berücksichtigt). Somit lassen sich die zusätzlichen gebietsbezogenen Fahrten, die sich mit der Planung ergeben, auch nach Erhöhung der Wohneinheiten gut abwickeln. Allein die Fichtestraße, über die die Freiheitsstraße als Hauptverkehrsstraße erreicht wird, weist im durchschnittlichen werktäglichen Verkehr eine Steigerung von +350 Kfz/Tag bzw. 37 % auf, was aber in der Summe für den Tag eine geringe zusätzliche Belastung darstellt. Auch der Finkenschlag, welcher mit 75 % die größte prozentuale Steigerung erfährt (von 200 Kfz/Tag auf 350 Kfz/Tag), kann dies problemlos abfangen. Insgesamt weisen die betrachteten Straßen noch große Kapazitätsreserven auf.

Die Straßen Fichtestraße und Finkenschlag sind derzeit als Wohnweg gestaltet. Mit der Gebietsentwicklung ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsstärke, sodass innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 01-03-02 eine Änderung der Straßenraumgestaltung im Sinne einer Wohnstraße mit seitlichem Gehweg entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) empfohlen wird.

Da zum Zeitpunkt der verkehrlichen Untersuchung vom Februar 2016 eine Umleitungsrouten über den Knotenpunkt Freiheitsstraße / Fichtestraße geführt wurde, konnte seinerseits nicht abschließend bewertet werden, ob die Kreuzung mit Umsetzung der Planung weiterhin unsignalisiert (es besteht lediglich im westlichen Knotenarm eine Ampelanlage für Fußgänger) leistungsfähig bleibt oder ob eine Vollsignalisierung über alle Knotenarme notwendig wird. Eine ergänzende Untersuchung vom 23.02.2018⁶ kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit der geplanten Erweiterung des Wohngebietes das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Freiheitsstraße / Fichtestraße geringfügig erhöht, aber die einzelnen Zufahrten des Knotenpunkts weiterhin nahezu identisch zum Bestand mit einer sehr guten bzw. guten Qualitätsstufenbewertung für den Verkehrsabfluss eingestuft werden. Auf Grundlage dieser Bewertung ist die Einrichtung einer stationären Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Freiheitsstraße / Fichtestraße nicht erforderlich.

5.5 Fläche für Nebenanlagen

Erforderliche Spielplatzflächen sind innerhalb der Wohngebiete anzulegen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss des WA-16, WA-17 und WA-21 zulässig. Aus dem Bebauungsplan von 1993 wird die textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind und mit einer Bodenschicht von mindestens 0,6 m, auf 50 % der Tiefgaragenfläche mit einer Bodenschicht von mindestens 0,8 m abzudecken und dauerhaft zu begrünen sind, sofern auf der Tiefgarage keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 2). Die Garagen-geschosse werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf allen Baugrundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Be-

Begründung

festigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Erschließungsanlagen von höhergelegenen Bauteilen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Damit soll sichergestellt werden, dass ein barrierefreier Zugang, wie Rollstuhlrampen, zu höhergelegenen Bauteilen auch in einer wasser- und luftundurchlässigen Bauweise realisiert werden kann.

Diese Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. bzw. kann je nach Auslastungsgrad des öffentlichen Regenwasserkanals in diesen über eine Drosselung eingeleitet werden. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss abgeleitet werden.

5.7 Flächenübersicht

| Fläche | Größe in ha |
|------------------------|--------------------|
| Geltungsbereich | 2,00 |
| Allgemeine Wohngebiete | 1,60 |
| davon WA-16 | 0,76 |
| WA-17 | 0,40 |
| WA-21 | 0,44 |
| Verkehrsfläche | 0,40 |

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung

Der Bebauungsplan "Wohnpark - Röthegrund I" der Stadt Wildau, Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg wird zum 5. Mal geändert. Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Wildau nördlich der Freiheitsstraße. Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" von 1993 und umfasst mit Ausnahme von Straßen unbebaute Flächen.

Der Geltungsbereich wird räumlich begrenzt:

- im Nordwesten durch die Fichtestraße, dahinter Mehrfamilienhäuser,
- im Norden durch Freiflächen, dahinter der Röhthepfuhl,
- im Osten durch Freiflächen sowie Einzel- und Reihenhäuser,
- im Südosten durch ein Wirtschaftsgebäude, dahinter Freiflächen,
- im Süden durch die Straße Finkenschlag, im Südwesten durch Freiflächen der ehemaligen 110-kV-Leitung.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,00 ha.

6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und um kurzfristig das Planungsrecht für die beabsichtigte Wohnbebauung zu sichern, wird die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB genutzt, die Planänderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Ein ausführlicher Fachbeitrag dazu ist im Anhang C

zu finden. Die Ergebnisse daraus sind zusammenfassend in der Darstellung der Umweltbelange integriert (Kap. 6.4.5 und 6.4.6).

Baumschutzsatzung der Stadt Wildau

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen der Gemeinde Wildau (heute Stadt Wildau). Sie soll dazu dienen, einheimische standortgerechte Laub- und Nadelgehölze zu pflegen, erhalten, neu zu pflanzen und schützen.

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
- Mehrstämmige Bäume, wenn der dickste Stämmling mindestens 30 cm Umfang hat.
- Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Walnuss, Stechpalme und Edeleberesche ab StU von 30 cm.
- Besonders seltene Einzelbäume und Baumreihen gemäß der Baumschutzsatzung.
- Gehölzbestände als flächenhafter Bewuchs und Baumgruppen (auch in parkähnlichen Anlagen), bei denen die Einzelgehölze nicht das oben beschriebene Maß erreichen, die aber ein geschlossenes Gesamtbild vermitteln und somit ökologisch wertvoll sind. Hierzu zählen grundsätzlich auch kleinere Gehölze heimischer Natur.
- Alle Großsträucher ab einer Höhe von 3 m sowie alle Hecken, worunter unterschiedlich hohe Sträucher aus einheimischen Arten zu verstehen sind, die einen dichten Gehölzbestand bilden oder Flächen auf Wohn- und Erholungsgrundstücken bzw. in der freien Landschaft linienförmig unterteilen oder begrenzen.
- Alle Bäume, Großsträucher und Hecken, die auf Grund der Festsetzung in Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu erhalten sind sowie solche, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Eschenahornbäume und -sträucher, Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich.

6.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)⁷. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus voraussichtlich erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Begründung

Baubedingte Wirkungen

| | |
|--|---|
| optische und akustische Reize, Erschütterungen | durch Baupersonal und -maschinen |
| temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren | durch Baufeldräumung und Materiallagerung |

Anlagebedingte Wirkungen

| | |
|---|--|
| Versiegelung | durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen |
| dauerhafte Beseitigung oder Änderung von Bauwerken, Gehölzen, Gras- und Staudenfluren | durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche oder von Bauwerken |

Betriebsbedingte Wirkungen

| | |
|---|---|
| vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung) im Geltungsbereich | durch das Verkehrsaufkommen und den Betrieb von Anlagen und Maschinen |
|---|---|

6.3 Untersuchungsraum und Methoden**6.3.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind⁷. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung vom 13.01.2015
- Biotoptypenkartierung 04.06.2015
- Vermessung vom 18.02.2015
- Landschaftsprogramm⁸
- Landschaftsplan⁹
- Kartendienst zu Schutzgebieten¹⁰

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung"¹¹. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Eine

Begründung

spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

| Wertstufe | Beschreibung |
|----------------------|---|
| besondere Bedeutung | wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten Schutzgebiete und geschützte Objekte |
| allgemeine Bedeutung | keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " |
| keine Bedeutung | keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen |

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

| Wertstufe | Beschreibung |
|----------------------|---|
| besondere Bedeutung | wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten |
| allgemeine Bedeutung | keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten |
| keine Bedeutung | keine wesentliche Bedeutung für Arten |

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

| Wertstufe | Beschreibung |
|----------------------|--|
| besondere Bedeutung | geschützte Bereiche oder Objekte |
| allgemeine Bedeutung | keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang |
| keine Bedeutung | keine Bedeutung für den Umweltbelang |

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

6.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne Räumliche Gesamtplanung

1. Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes "Wohnpark - Röthegrund I"

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans "Wohnpark Röthegrund I". Der bisher gültige B-Plan setzte für seine Fläche im Geltungsbereich seiner 5. Änderung folgende Flächen fest:

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,6 und 0,75
- Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

Außerdem treffen folgende Festsetzungen zu, die für die Darstellung der Umweltbelange planungsrelevant sind.

Begründung

Oberirdische Stellflächen

Die Stellflächen für Kfz (Parkplatzbuchten) im öffentlichen Straßenraum sind mit einer Laubbaum (Heister)-/ Strauchgruppe je 3 Stellplätze zu überstellen (siehe 4. Artenliste)

Es sind unversiegelte Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m zu erstellen und so zu schützen, dass der offene Erdbereich nicht überfahren werden kann. Die Stellflächen für Kfz sind aus nicht versiegelndem Material (Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) herzustellen.

Änderung:

Je vier Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der Qualität 3xv, STU 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzscheibe muss eine Größe von 4 qm aufweisen. Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Kinderspielplätze:

Spielplätze für die Altersgruppe der 3 - 6-jährigen, Mindestgröße 60 m². Auf den Baugrundstücken müssen die erforderlichen Kinderspielplätze für Kinder dieser Altersgruppe hergestellt werden.

Änderung: Entfällt. Kinderspielplätze sind nach Maßgabe der Bauordnung Brandenburg herzustellen.

Begrünung im privaten Bereich

Für Hausgärten ist das Artenspektrum (siehe 4. Artenliste) soweit nicht anders angegeben, um die gängigen Ziergehölze zu erweitern. Generell ausgeschlossen ist die Pflanzung von Fichte, Tanne und exotischen Koniferen über 3 m Höhe.

Blockbebauung

Vorgärten: offen, ohne Zaun. Es ist ein Baum je 7 lfm zu pflanzen. Arten: Birke, Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Weißdorn, Linde.

Wohnhöfe: Pro 150 qm ist ein Baum der 4. Artenliste zu pflanzen. Es sind mindestens 65 % der Freifläche zu begrünen. Befestigte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, z.B. Pflaster in Sandbett mit Rasenfuge. (Keine Verbundsteine)

Änderung:

Je 150 qm nicht durch oberirdische Gebäude überbauter Fläche ist ein Baum der Qualität Hochstamm StU 16-18 cm 3 xv gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Wegeflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. (Textliche Festsetzung Nr. 8)

Die Änderung dient der Vereinfachung der Maßgabe. Der notwendige Ausgleich durch die Pflanzungen und die Art der Versiegelung ist weiterhin gegeben.

Begrünung von Wandflächen:

Als Begrünung der Fassaden wird vorgeschlagen: für Geschosswohnungsbau mindestens für 1/5 der Fassadenlänge. Menge: 1 Pflanze pro 5 lfdm Fassade.

Begründung

Arten: Selbstklimmer: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie. Schlinger für Spaliere, Balkone Pergolen: Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Glycinie, Kletterrose, Pfeifenwinde

Änderung:

Da diese Festsetzung nur Empfehlungscharakter hat, wird sie nicht übernommen.

Tiefgaragen

Die Überdeckung bei Tiefgaragen wird für die Hälfte der Fläche mit mindestens 0,8 m und für den anderen Teil mit mindestens 0,6 m festgesetzt.

Änderung:

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und mit einer Bodenschicht von mindestens 0,6 m, auf 50 % der Tiefgaragenfläche mit einer Bodenschicht von mindestens 0,8 m abzudecken und dauerhaft zu begrünen, sofern auf der Tiefgarage keine baulichen Anlagen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Sonstige räumliche Gesamtplanungen

Die Aussagen der räumlichen Gesamtplanung werden in Kap. 3 aufgeführt. Der Bebauungsplan steht diesen Planungen nicht entgegen.

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Region "Mittlere Mark". Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland. Außerdem gelten der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung.

Als schutzgutbezogenes Ziel für Arten und Lebensgemeinschaften wird genannt:

- Erhalt von Sukzessionsdynamik in zentralen Teilbereichen sowie Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen,
- Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide).

Die 5. Änderung liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans, der ein Wohngebiet und eine Straße vorsieht. Die Ziele des Landschaftsprogramms treffen somit nicht zu.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Dahme-Spreewald ist von 1994. Er wird als veraltet eingestuft¹² und daher nicht ausgewertet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan macht folgende Aussagen zum Bestand des Plangebietes:

- Entwicklungsziele: landschafts- und umweltverträgliche Entwicklung von Neubaugebieten
- Eingriffs- und Ausgleichsflächen: es handelt sich um eine Eingriffsfläche in einem gültigen Bebauungsplan.

Die 5. Änderung liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Grünordnerische Festsetzungen daraus werden übernommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wildau macht folgende Aussagen zu übergeordneten Planungszielen für das Gebiet:

- Vorbereitung der Umsetzung des Leitbildes "Zukunfts(S)TADT Wildau" vom Juni 2012 und der darin formulierten Ziele
- "Gewährleistung einer hohen Lebensqualität"
- Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen
- Berücksichtigung der Planungsvorgaben (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, sonstige Satzungen)
- Berücksichtigung anderer Planungskonzepte wie z. B. Masterplan "Sport- und Freizeitpark" (2011), INSEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2007), Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2007)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Geltungsbereich befindet sich laut Landschaftsplan kein Schutzgebiet. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene Natura 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 4,6 km das FFH-Gebiet "Tiergarten" (DE 3747-302). Aufgrund der Merkmale des Vorhabens, seiner hohen Entfernung und der umgebenden Nutzungen besteht nicht die Gefahr, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich das FND Röthepfuhl. Direkte Auswirkungen auf das FND sind nicht abzusehen. Auswirkungen auf dort lebende Amphibien werden in Kapitel 5.4.6 behandelt.

Gemäß der *Baumschutzsatzung* geschützte Gehölze werden in Kap. 6.4.5 behandelt. Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.4.5 und 6.4.6.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte.

6.4.3 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm schlägt eine nachhaltige Sicherung der Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden, d.h. eine bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden vor.

Die 5. Änderung liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans, die ein Wohngebiet und eine Straße vorsieht. Das Ziel des Landschaftsprogramms trifft somit nicht zu.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Es handelt sich um einen diluvialen Boden aus einer lehmigen Sanddecke mit Lehmnestern. Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmäler⁹. Die Bedeutung des Umweltbelangs Boden ist im Geltungsbereich als allgemein einzustufen. Die Erschließungsstraßen sind überwiegend bereits hergestellt.

Begründung

Auswirkungen

Die GRZ in den Wohngebieten wird reduziert:

- Im WA-16 von 0,75 (maximale Überbauung mit Nebenanlagen 0,8) auf 0,35 (maximale Überbauung mit Nebenanlagen 0,7),
- im WA-17 von 0,75 (max. 0,8) auf 0,3 (max. 0,675) und
- im WA-21 von 0,6 (max. 0,8) auf 0,3 (max. 0,6).

Dadurch reduziert sich die zulässige Versiegelung um insgesamt ca. 0,14 ha. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

| WA | Fläche | GRZ max alt | versiegelt ha | GRZ max neu | versiegelt ha | Differenz ha |
|--------|--------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| 16 | 0,76 | 0,8 | 0,62 | 0,7 | 0,53 | -0,09 |
| 17 | 0,40 | 0,8 | 0,23* | 0,675 | 0,27 | +0,04 |
| 21 | 0,44 | 0,8 | 0,35 | 0,6 | 0,26 | -0,09 |
| Gesamt | | | | | | -0,14 |

*Im bestehenden B-Plan war das WA-17 nur 0,29 ha groß. Die Restfläche war als private Grünfläche dargestellt. Die versiegelte Fläche bezieht sich auf die 0,29 ha WA.

6.4.4 Wasser**Fachplanerische Ziele und Hinweise**

Das Landschaftsprogramm setzt die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten sowie die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz fest.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich liegt im Wassereinzugsgebiet der Spree. Der Landschaftsplan zeigt eine relativen Schutz gegenüber einer Grundwasserverschmutzung durch einen Flurabstand von > 10 m (Grundwasser in Versickerungszone, bindiger Anteil 20-80 %). Aufgrund dieses relativen Schutzes ist der Umweltbelang insgesamt betrachtet von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die verminderte Versiegelung verglichen zum bisher gültigen Bebauungsplan wirkt sich positiv hierauf aus.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagwasser wird auf den Grundstücken versickert. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser muss abgeleitet werden.

6.4.5 Pflanzen und Biotoptypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 04. Juni 2015 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007)¹³. Aufgrund der Zwischennutzung durch einen Zirkus konnte ein Teil der Fläche nicht vollständig begutachtet werden. Die Kartierung erfolgte bis zu der Biotoptypenebene, bis zu der eine abschließende Einstufung zum Schutz gem. Naturschutzrecht oder Baumschutzsatzung möglich war. Weitere Untergliederungen und Beschreibungen wurden vorgenommen, wenn es aus tierökologischer Sicht sinnvoll ist. Zusätzlich wurden - falls vorhanden - gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten und andere bewertungsrelevante Strukturen kartiert.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise zu diesem Umweltbelang sind in Kap. 6.4.1 genannt. Darüber hinaus gibt es keine.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die potentielle natürliche Vegetation wäre ein Kiefern-Traubeneichenwald⁹.

Biotoptypen

Das B-Plangebiet ist durch großflächig ausgebildete Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs sowie Laubgebüsche, die überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen zusammengesetzt sind, bewachsen. Im Norden ist ein dichter Robinien-Vorwald ausgebildet. Der südliche Teil wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung durch einen Zirkus genutzt. Im gesamten B-Plangebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG i.V. § 18 BrbgNatSchAG geschützten Biotope sowie keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützten Pflanzenarten und keine Arten der Roten Liste Brandenburg (Ristow et al. 2006) nachgewiesen. Die Pflanzenliste ist im Anhang B angegeben.

RCS / 03210: Landreitgrasfluren:

Fast der gesamte Geltungsbereich besteht aus einer Brache, die durch Landreitgras dominiert und von teils ruderalen Stauden und Gräsern begleitet wird. Es ist ein mosaikartiger, spotaner Gehölzaufwuchs von u.a. Robine, Weiden, Eschenahorn und Traubenkirsche zu beobachten. Im Westen und Südosten treten flächige Gehölzaufwüchse auf, welche als separate Biotoptypen erfasst wurden. In den Übergangsbereichen zwischen Offenland und Gehölzbestand, variiert der Gehölzaufwuchs. Am westlichen Gebietsrand gibt es eine zur Zeit ausgetrocknete Rinne, welche vermutlich durch Straßenentwässerung gespeist wird. Hier wachsen wenige Pflanzen von Waldsimse und Gilbweiderich.

RSB / 03240: Zwei und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren

Dieser Biotoptyp ist großflächig im Süden, Osten und Westen des Planungsgebietes ausgebildet und lediglich im nördlichen Bereich, nur schwach ausgeprägt. Charakteristisch ist der zerstreute Aufwuchs verschiedener Gehölze wie beispielsweise Robinie, Eschenahorn, und Traubenkirsche. Größere Gehölzbereiche auf dem Gebiet wurden aufgrund ihrer Flächenausdehnung als separate Biotoptypen. Die Krautschicht des Biotoptyps setzt sich aus verschiedenen Ruderalarten wie beispielsweise

Begründung

Landreitgras, Quecke, Goldrute und Brennnessel zusammen. Sporadisch treten Grünlandarten wie Gamander-Ehrenpreis, Rotklee oder Weißes Labkraut auf. In einigen Bereichen wachsen kleinflächig Chinaschilf und ein auffallend blaugraues und hochwüchsiges Landreitgras. Vermutlich handelt es sich hierbei um Gartenflüchtlinge, ebenso wie bei den auftretenden Gehölzen Kolkwitzie, Spierstrauch, Flieder, Schneebeere und Weißer Hartriegel.

RSBX / 03249: Zwei u. mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren, sonstige ruderale Staudenfluren

Ein kleiner Teil des B-Plangebietes werden von einer artenarmen, zum Teil lückigen Ruderalflur eingenommen. Größere Bereiche werden von Bastard-Luzerne dominiert. Weitere häufige Arten sind Rotschwengel, Knaulgras, Natternkopf und Ampfer.

BLMN / 071022: Laubgehölze frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten

Unter diesem Biotoptyp werden alle flächenmäßig größeren Gebüsche und Gehölzbestände unterschiedlicher Dichte zusammengefasst. Sie setzen sich überwiegend aus Aufwuchs von Robinie, Eschenahorn, Pappeln und Traubenkirsche zusammen. Dabei handelt es sich selten um Reinbestände, überwiegen treten Mischbestände auf, in denen auch einheimische Arten wie Zitterpappel, Weiden oder Hartriegel zu finden sind. Nur im Westen des Gebietes treten Weiden etwas häufiger auf. Die Krautschicht setzt sich je nach Dichte der Gebüsche aus verschiedenen Ruderalarten wie beispielsweise Landreitgras, Quecke, Kratzbeere und Klettlabkraut zusammen.

WVTR / 082814: Robinien Vorwald trockener Standort

Im Norden des B-Plangebietes ist ein dichter Robinien-Vorwald ausgebildet, dem nur sehr wenige andere Gehölze beigemischt sind. Nur kleine Bereiche sind noch gehölzfrei. Hier sind Ruderalfluren ausgebildet, die im Nordosten teilweise von einem Brombeergestrüpp überwachsen sind. Im Robinien-Vorwald wachsen vor allem Nitrophyten wie Klettlabkraut, Brennnesseln und Hain-Ehrenpreis.

OT / 12500: Ver- und Entsorgungsanlagen

Dieser Biotoptyp wird durch eine kleine Transformatorenstation am nordöstlichen Rand der südlichen Fläche repräsentiert.

OVSF / 12612: Straßen mit Asphalt und Betondecken

Unter diesen Biotoptyp fallen die im B-Plangebiet verlaufenden Straßen Finkenschlag und Fichtestraße.

OVPVB / 126431: Parkplätze versiegelt, mit regelmäßigem Baumbestand

Dieser Biotoptyp wird durch zwei Parkplätze im Bereich der Fichtestraße repräsentiert.

OVWO / 12651: Unbefestigter Weg

Zwei im westlichen Bereich des B-Plangebietes verlaufende Trampelpfade werden

Begründung

unter diesem Biotoptyp dargestellt.

Gehölze der Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gibt es keine gem. der Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorkommen oder die Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Pflanzenarten (Anhang C).

Sonstige Belange

Sonstige gefährdete oder planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet.

6.4.6 Tiere**Fachplanerische Ziele und Hinweise**

Fachplanerische Ziele und Hinweise zu diesem Umweltbelang sind in Kap. 6.4.1 genannt. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Ziele und Hinweise.

Erfassungsmethode und Bewertung der Datenbasis

Zur Einschätzung des Umweltbelangs wurde eine Kartierung durchgeführt. Als potenziell planungsrelevant wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Artengruppen eingestuft:

- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Europäische Brutvögel
- Amphibien

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die Tierarten werden ausführlich im Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Anhang C) behandelt, dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG*Zauneidechsen*

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der Geltungsbereich ein Lebensraum von Zauneidechsen ist. Bei der Kartierung konnten keine Individuen erfasst werden.

Fledermäuse

Der Geltungsbereich ist ein Jagdgebiet von Fledermäusen. Auf der Fläche des Bebauungsplanes konnten in allen Beobachtungsnächten Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) in großer Zahl, ausdauernd jagend, Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) vereinzelt und Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) vereinzelt nachgewiesen und beobachtet werden. Eine Besonderheit des Untersuchungsgebietes war im Sommer 2015 das Vorkommen einer großen Zahl Junikäfer, die von Großen Abendseglern intensiv gejagt wurden.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Verbotstatbeständen:

- Quartiere für Fledermäuse anbringen

Begründung

Europäische Brutvögel

Baumhöhlungen sind nicht vorhanden. Gehölze, extensive Gras- und Staudenflure sind eine potenzielle temporäre Fortpflanzungsstätte. Sicherlich ist der Geltungsbereich Nahrungsfläche für Vögel der Siedlungen. Potenzielle dauerhafte Fortpflanzungsstätten wie Baumhöhlen gibt es nicht. Die Gehölze sind zu jung für solche Strukturen. Die Gehölze und die Brache bieten Möglichkeiten für temporäre Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln. Aufgrund der Biotopausstattung und der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen (Wohngebiete, Hundeauslauf) zeigt der Geltungsbereich keine Anhaltspunkte für einen Lebensraum von Arten der Roten Liste Brandenburgs. Arten, die auf Bäume und Höhlen angewiesen sind, waren auch bei der Kartierung auf der Untersuchungsfläche nicht nachzuweisen. Für sie existiert kein ausreichendes Brutplatzangebot. Nachzuweisen waren nur weniger anspruchsvolle Arten.

Insgesamt ist die Fläche von allgemeiner Bedeutung für Brutvögel. Die geplante Versiegelung verkleinert den Lebensraum und die Nahrungsflächen für Vögel. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Verbotstatbeständen:

- Nisthilfen für Brutvögel anbringen

Amphibien

Am Röthegrundpfuhl und an dem westlich davon gelegenen kleinen, wahrscheinlich künstlich angelegten Gewässer ist das Vorkommen von Amphibien sicher nachgewiesen. Es waren zu beobachten: Teichmolche, Erdkröten, Teichfrosch.

Von Erdkröten und Teichfröschen waren Laich zu finden. Ein Laichen von Teichmolchen war zwar nicht nachzuweisen, ist aber sicher zu erwarten. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Landlebensraum war nicht nachweisbar. Es ergaben sich auch keine Hinweise dafür. Ein Ausgleich ist deshalb nicht notwendig.

Sonstige Belange

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass andere wild lebende Tiere, Pflanzen oder Lebensstätten ohne vernünftigen Grund erheblich beeinträchtigt werden.

6.4.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität¹⁴.

Fachplanerische Ziele und Hinweise, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Da in der näheren Siedlungsumgebung keine besonderen Biotope zu vermuten sind, ist auch im Bestand keine Bedeutung für den Biotopverbund zu erkennen.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Maßnahmen speziell für diesen Umweltbelang sind daher nicht notwendig.

6.4.8 Klima und Luft

Schalltechnische Belange werden in Kap. 6.4.11 dargestellt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor⁸.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Landschaftsplan als klimatischer Belastungsraum mit Ortslagen mit geringer Bebauungsdichte und damit schwacher Wärmespeicherung bewertet. Seine Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft ist allgemein.

Auswirkungen

Verglichen zum bisher gültigen Bebauungsplan vermindert sich die Versiegelung. Das hat eine positive Wirkung auf das Klima.

6.4.9 Landschaftsbild

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm stellt die Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit, die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung und den Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung dar. Das Landschaftsprogramm legt als Entwicklungsziel die Verbesserung des vorhandenen Potentials (bewaldet fest). Die 5. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans, der ein Wohngebiet und eine Straße vorsieht. Die Ziele des Landschaftsprogramms treffen somit nicht zu.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich des B-Plans ist durch den Landschaftsplan als siedlungsgeprägter Raum mit geringem Erholungs- und / oder Erlebniswert definiert. Er hat dadurch insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

Der bisher gültige Bebauungsplan setzte bereits ein Wohngebiet mit der teilweisen höheren GRZ wie die Änderung fest. Der Landschaftsbildtyp und die Erlebniswirksamkeit ändern sich dadurch nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen somit nicht.

6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es gibt keine Anhaltspunkte und damit auch keine Auswirkungen auf planungsrelevante Kultur- und sonstige Sachgüter⁸.

6.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Erlebniswirksamkeit stellt Kap. 5.4.9 dar.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerischen Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Untersuchungsmethode, Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan trifft keine schalltechnischen Festsetzungen für den Geltungsbereich seiner 5. Änderung. Daher wird angenommen, dass die Schallemissionen der angrenzenden Straßen und Einkaufsmärkte das geplante Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigen.

6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.5 Konfliktanalyse

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Im Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

6.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang C). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden¹⁵.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1.3. und 30.9. entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Ausgleichsmaßnahmen

Nisthilfen für Brutvögel anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Im Geltungsbereich sind nach Fertigstellung des ersten Gebäudes Nisthilfen im folgenden Umfang anzubringen und bei Beschädigung zu ersetzen:

- 9 Nisthilfen für Mauersegler
- 3 Nisthilfen für Nischenbrüter.

Die Nisthilfen sind fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich aufzuhängen. Sofern die Bauanleitung nichts anderes beschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2 - 3 m anzubringen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

Quartiere für Fledermäuse anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Neun Ersatzquartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind vor der Baufeldräumung fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten im Geltungsbereich anzubringen und zu erhalten. D.h. sie sind ab einer Höhe von 5 m so aufzuhängen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Damit die Quartiere wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden aus den bisher gültigen Bebauungsplänen übernommen. Die Eingriffe der 5. Änderung gelten im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bäume an Stellplätzen pflanzen (Festsetzung)

Für je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Baum der Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume im Wohngebiet pflanzen (Festsetzung)

Je 150 qm nicht durch oberirdische Gebäude überbauter Fläche ist ein Baum der Qualität Hochstamm StU 16-18 cm 3 xv gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Verkehrsflächen nur mit Hecken einfrieden (Festsetzung)

Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Hecken mit Arten der Pflanzliste ausgeführt werden und nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinwachsen.

Tiefgaragen begrünen (Festsetzung)

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und mit einer Bodenschicht von mindestens 0,6 m, auf 50 % der Tiefgaragenfläche mit einer Bodenschicht von mindestens 0,8 m abzudecken und dauerhaft zu begrünen, sofern auf der Tiefgarage keine baulichen Anlagen errichtet werden.

6.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gibt es keine gemäß der Baumschutzsatzung geschützten Gehölze.

6.5.5 Kompensation nach LWaldG

Teile des Plangebietes (0,85 ha) sind Wald gem. § 2 LWaldG. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 LWaldG eine Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde erforderlich. Gemäß Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)¹⁶ steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Als Waldumwandlungsflächen wurden 8.500 m² Wald in der Gemarkung Reicherskreuz Flur 2, Flurstück 5 (Gemeinde Schenkendöbern, Landkreis Spree-Neiße) als

Begründung

Erstaufforstung festgesetzt. Des Weiteren wurde auf 6.375 m² ein ökologischer Waldumbau mit Traubeneiche in der Gemarkung Neuendorf (Brück) Flur 3, Flurstück 45/2 (Gemeinde Brück, Landkreis Potsdam Mittelmark) umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen und die Anrechnung auf den Verlust der Waldflächen wurde vertraglich im Juni 2016 geregelt. Die Untere Forstbehörde hat die Maßnahme mit Schreiben vom 6. Februar 2017 als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Mit dem Schreiben vom 21. Februar 2018 erteilte die Untere Forstbehörde die Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf den Flurstücken 615, 637 (neu 1187), 638 und 838 der Flur 3 der Gemarkung Wildau im Umfang von 8.500 m² unter Nennung von weiteren Nebenbestimmungen. Die vertraglichen Unterlagen sowie die Schreiben der Unteren Forstbehörde vom 6. Februar 2017 und vom 21. Februar 2018 sind der Begründung als Anhang F beigefügt.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 28. April 2015 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" gefasst (Beschluss-Nr. S 05/98/15).

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 13. Oktober 2015 den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" i. d. F. vom 19. August 2015 gebilligt (Beschluss-Nr. S 07/150/15).

7.3 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 26 Behörden und sonstige Stellen sowie Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 4. Dezember gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 16. November 2015 bis einschließlich 18. Dezember 2015 wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Ergänzend sind Anregungen aus einer Vorstellungs- und Erörterungsveranstaltung zu der Planung am 20. September 2016 dokumentiert worden.

7.5 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 5. Februar 2018 sind zwei Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung erneut beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von 14 Tagen gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben alle eine Stellungnahme abgegeben.

7.6 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am den geänderten Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" i. d. F. vom gebilligt (Beschluss-Nr.).

7.7 Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB Behörden und sonstige Stellen sowie Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

7.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom bis einschließlich wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.9 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" als Satzung beschlossen.

Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, Nr. 5).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09 S. 186).

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäumen, Hecken und Sträuchern) in der Gemeinde Wildau) vom 26.02.2013.

Flächennutzungsplan der Stadt Wildau. Genehmigte Neufassung vom 22.08.2014.

9. Quellenverzeichnis

- ¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Stellungnahme vom 26.11.2015
- ² BBP, Schokostudio, 2015: Städtebaulicher Rahmenplan südlicher Röthegrund in Wildau
- ³ Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde: Stellungnahme vom 1.12.2015
- ⁴ Satzung über die Herstellung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Wildau (Stellplatzsatzung) i. d. F. vom 15. November 2007
- ⁵ Abschlussbericht - BV Wohnpark Röthegrund I in Wildau, Verkehrliche Untersuchung vom 11.02.2016, LK Argus GmbH
- ⁶ Freiheitsstraße / Fichtestraße, Leistungsfähigkeitsuntersuchung, Ergänzende Verkehrliche Untersuchung vom 23.02.2018, LK Argus GmbH
- ⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁸ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2001: Landschaftsprogramm Brandenburg
- ⁹ Stadt Wildau, 2014: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Wildau.
- ¹⁰ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf am 23.02.2015, http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_viewer.htm
- ¹¹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- ¹² Landkreis Dahme-Spreewald, 2014: Telefonische Mitteilung von Fr. Puff (Untere Naturschutzbehörde) vom 14.07.2014.
- ¹³ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2011: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. Stand 9.3.2011.
- ¹⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ¹⁵ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ¹⁶ Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 18. Mai 2005 (AbI./05, Nr. 25 S. 682 geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juni 2006 (AbI./06 Nr. 24, S. 434)

Textliche Festsetzungen

1.

In den allgemeinen Wohngebieten WA-16, WA-17 und WA-21 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. In den Baugebieten WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf in den Baugebieten WA-16 und WA-21 zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert, im Baugebiet WA-17 um bis zu 75 vom Hundert, stattfinden. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und mit einer Bodenschicht von mindestens 0,6 m, auf 50 vom Hundert der Tiefgaragenfläche mit einer Bodenschicht von mindestens 0,8 m abzudecken und dauerhaft zu begrünen, sofern auf der Tiefgarage keine baulichen Anlagen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14, 19 und 21 a BauNVO)

3.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die festgesetzten Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016. Es gilt jeweils der Bezugspunkt, der der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der erschließenden Straßenverkehrsfläche am nächsten liegt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.

Erforderliche Spielplatzflächen sind innerhalb der Wohngebiete anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Erschließungsanlagen von höhergelegenen Bauteilen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Begründung

7.

Für je 4 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Baum der Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.

Je 150 qm nicht durch oberirdische Gebäude überbauter Fläche ist ein Baum der Qualität Hochstamm StU 16-18 cm 3 xv gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Wegeflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.

Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Hecken mit Arten der Pflanzliste ausgeführt werden und nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinwachsen. (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

10.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Anhang

- Anhang A: Biotope und Pflanzen
- Anhang B: Pflanzenliste
- Anhang C: Fachbeitrag zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
- Anhang D: Pflanzliste
- Anhang E: Verkehrliche Untersuchungen
- Anhang F: Unterlagen zur Waldumwandlung