

**Bebauungsplan
„Freiheitstraße / Fliederweg“
der Stadt Wildau**

Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB

Entwurfsverfasser:

**C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen**

Stand: Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	2
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	3
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	3
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
4. Begründung der Alternativenauswahl	9

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Ergebnis der eingetretenen und weiter prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wildau besteht das kurzfristige Erfordernis der Errichtung einer Kindertagesstätte. Aufgrund der kommunalen Besiedlungsstruktur und zur Sicherung einer wohnnahen Ausstattung Wildaus mit sozialen Einrichtungen wurde ein Standort innerhalb der Siedlungsbereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in Hoherlehme für notwendig befunden. Im weiteren Befinden über die Standortwahl wurden aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme die Verfügbarkeit potenziell geeigneter Flächen eingestellt. Im Ergebnis der Standortuntersuchungen ist die Errichtung der Kindertagesstätte auf der unbebauten, in kommunalem Eigentum befindlichen Fläche nördlich der Freiheitstraße und westlich des Fiederweges, mit dem Vorzug der unmittelbaren Nachbarschaft zum „Hasenwäldchen“ beabsichtigt.

Die derzeit als Pferdekoppel genutzte Fläche stellt sich als städtebauliche Lücke zwischen der von Osten heranreichenden Wohnsiedlung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus (Hückelhovener Ring) und dem westlich gelegenen Siedlungsbereich der Dorfaue dar.

Mit der Aufstellung des B-Plans ist nunmehr beabsichtigt, den städtebaulichen Übergang zu gestalten. Hierfür ist die Entwicklung eines urbanen Gebietes beabsichtigt, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die erforderliche Kindertagesstätte sowie ergänzenden öffentlichen Freiraum für den Nahbereich ermöglichen soll.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial zu aktivieren, der Daseinsvorsorge Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst 1,89 ha.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wildau:

Flur 3: 958 teilweise
 1173 teilweise (Fliederweg)

Flur 11: 1068 teilweise (Freiheitstraße)

Der Bebauungsplan weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs folgende Nutzungen aus:

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	1,89ha
Bauflächen	5.958 m²
Verkehrsflächen	2.995 m²
Bestand:	
Fliederweg und Freiheitstraße	1.493 m ²
Planung:	
Planstraße A	1.502 m ²
Grünflächen	9.947 m²

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, der als Teil 2 dieser Begründung beigelegt ist.

Darin wurden die planbedingten Auswirkungen dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.

Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft, Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch den Bau einer Kindertagesstätte und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den Baugrundstücken und an den öffentlichen Verkehrswegen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Es verbleibt jedoch ein Defizit von 3.728 m² Neuversiegelung, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Hierzu soll eine Ersatzabgabe in Höhe von 37.280,00 € geleistet werden die in Abstimmung mit der Stadt Wildau und der Berlin-Brandenburg Area Development Company (BADC) in die bereits durchgeführte Maßnahme INKOF BER - 27 einfließt. Hierbei wurden 110 kV Leitungsmasten und deren Fundamente beseitigt. Mit dieser Maßnahme kann das verbliebene Kompensationsdefizit von 3.728 m² ausgeglichen werden. Somit verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Beim Schutzgut Biotope ergeben sich voraussichtlich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen. Vorab zur Umsetzung des B-Plans wird die Sanierung der Altlastenflächen erforderlich. Hierfür bedarf es unvermeidbar der Beseitigung von Bäumen auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich. Über die erforderlichen Baumfällungen ist nach Feststellung des Sanierungskonzeptes gem. Baumschutzsatzung der Stadt Wildau nach dem Grundsatz eines weitgehenden Baumerhalts bzw. des Ersatzes zu befinden, sodass für die künftige Kita eine attraktive baumüberstandene Freifläche zur Verfügung steht.

Die Feststellung der Waldeigenschaft für die Fläche wurde durch die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 24.10.2018 wie folgt zurückgenommen.

„Da bisher nicht bekannt war, dass es sich bei dem als Forstabteilung 5540x12 geführten Teilbereich des Flurstücks 958 der Flur 3 von Wildau um eine registrierte Altlagerstätte handelt, wird die Feststellung der Waldeigenschaft für den Bereich südlich des Waldweges zurückgenommen. Somit ist für Maßnahmen in diesem Bereich keine Waldumwandlungsgenehmigung notwendig.“

Hiernach sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter infolge der geplanten Ansiedlung nicht zu befürchten.

3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung

3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. §3 (1) BauGB und gem. §3 (2) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, die in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB wurde 1 Stellungnahme abgegeben, diese inhaltlich jedoch ohne Planrelevanz.

3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Hinweise und Anregungen nicht in Frage gestellt.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

1 BauGB

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Landkreis Dahme-Spreewald <u>1.1. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>a) Einwendung Auf dem Flurstück 958 der Flur 3 sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des LDS zwei altlastverdächtige Flächen registriert. Dabei handelt es sich um die Altablagerungen „Deponie Haseninsel Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610503) und „Fäkalienvorkipfung im Wäldchen, Wildau“ (Reg.—Nr. 0329610512). Im Rahmen des Planverfahrens sind zunächst orientierende Untersuchungen auf der Grundlage historischer Recherchen einschließlich Luftbildauswertung durchzuführen. Die vorgenannten Untersuchungen werden zur Festlegung des erforderlichen Abstands zwischen der geplanten Wohnbebauung und der der Altablagerungen durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde herangezogen Da der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher keine Erkenntnisse vorliegen, ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem o. g. Flurstück derzeit nicht möglich.</p>	<p>Erarbeitung und Vorlage von Ergebnissen über die, in Abstimmung mit der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, durchgeführten Recherchen einschließlich Luftbildauswertung und die orientierende Untersuchung der Altablagerungen, sowie deren Prüfung durch die Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich der geplanten Nutzung. Der Ergebnisbericht sind in die Begründung einzustellen.</p> <p>Abwägung: Keine Änderung der Planung</p>
<p><u>1.4. Straßenverkehrsamt</u></p> <p>a) Einwendung Die geplante Anbindung der Planstraße C an die Freiheitstraße im Kurvenbereich vor dem Kreisverkehr sowie innerhalb der vorhandenen Busbucht wird aus verkehrlicher Sicht abgelehnt. Eine Befestigung und Widmung der Planstraße C sowie eine mögliche Steigerung des Verkehrs stören in diesem Bereich die erforderliche Verkehrssicherheit.</p>	<p>Auf die Planstraße C als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zu verzichten. Die verkehrliche Erschließung der innerhalb der GB 1-Fläche beabsichtigten Kita ist ausschließlich über die Planstraße A vorzusehen.</p> <p>Abwägung: Änderung der Planung</p>
<p><u>1.10. Amt für Kreisentwicklung</u></p> <p>a) Einwendung Vor Einmündung der Freiheitstraße in den Kreisverkehr befindet sich eine Busbucht, die mit der Planung der Planstraße C durchschnitten werden soll. Diese Busbucht wird als Umstiegshaltestelle durch die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald dringend benötigt. Die Funktion als Umstiegshaltestelle ist nur gewährleistet, wenn zwei Linienbusse gleichzeitig in dieser Bucht stehen können. Der jetzt vorhandene unbefestigte Weg ist hier nicht hinderlich. Eine Befestigung und Widmung als Straße ist jedoch aus Sicht des Landkreises als Aufgabenträger des übrigen ÖPNV ausgeschlossen. Eine Absenkung der barrierefreien Auftrittsfläche einschließlich Bordstein ist nicht möglich.</p> <p>Der Sachverhalt ist in der Begründung zu thematisieren. Die Erschließung des Pferdehofs kann ggf. über die Planstraße A durch Weiterführung in östlicher Richtung erfolgen.</p>	<p>Auf die Planstraße C als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zu verzichten. Die verkehrliche Erschließung der innerhalb der GB 1-Fläche beabsichtigten Kita ist ausschließlich über die Planstraße A vorzusehen.</p> <p>Abwägung: Änderung der Planung</p>
<p>2. Landesamt für Umwelt, Regional- abt. Süd, Hinweise:</p>	

<p>Die Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind um die Betrachtungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) sowie der Immissionen der Chausseestraße und deren Auswirkungen auf die Planung zu ergänzen und in deren Erheblichkeit zu beurteilen. Es ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA eingehalten werden. Bei einer Überschreitung ist die auftretende Konfliktlage mit planerischen Mitteln zu lösen.</p>	<p>Zum Nachweis darüber, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Immissionen zu befürchten sind, ist ein Lärmgutachten einzustellen welches nachweist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Bei ggf. eintretendem Erfordernis von Überschreitungen sind planerische Lösungen in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Begründung ist zu um die Betrachtungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie der Immissionen der Chausseestraße und deren Auswirkungen auf die Planung zu ergänzen.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>
<p>3. Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Einwendung Die begehrte Umwandlungsgenehmigung kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Der Hauptteil der beplanten Fläche ist eine Wiese, die zurzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Im angrenzenden Wald hat sich ein stufiger Waldrand gebildet, der die Funktion hat, den Bestand vor Witterungseinflüssen zu schützen. Bei einem Eingriff in den Bereich des Waldrandes ist der Wind- und Sonnenschutz des dahinterliegenden Bestandes nicht mehr gegeben, wodurch die Standsicherheit der einzelnen Bäume gefährdet wäre. Als Folge sind erhöhte Aufwendungen für den Waldeigentümer bei der Gewährleistung der Verkehrssicherung zu erwarten. Da es sich hier nur um einen relativ geringen Flächenanteil handelt, dessen Inanspruchnahme für die Umsetzung des B-Plans nicht wesentlich erscheint, sollte nicht in das intakte Waldgefüge eingegriffen werden.</p>	<p>Zum Schutz des intakten Waldgefüges ist innerhalb der als WA ausgewiesenen Flächen auf Inanspruchnahme von Wald zu verzichten. Diese Waldflächen sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans auszugliedern. Für die beabsichtigte Kita innerhalb der GB 1-Fläche ist jedoch weiterführend die Inanspruchnahme von ca. 1.160m² durch Umwandlung in Grünfläche beabsichtigt. Für diese Fläche ist vollständiger Baumerhalt (i.S. der Baumschutzsatzung der Stadt Wildau) festzusetzen, sodass für die künftige Kita eine attraktive baumüberstandene Freifläche zur Verfügung steht. Die Waldumwandlung wird in nachfolgenden Verfahren i.V.m. mit zu vereinbarenden Ersatzmaßnahmen geregelt.</p> <p>Abwägung: Änderung der Planung</p>

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Landkreis Dahme-Spreewald <u>1.1. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u> a) Einwendung Gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Hierzu wurde im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung der erforderliche Untersuchungsumfang für die beabsichtigte Planung aufgezeigt. Für die auf dem Flurstück 958 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau gelegenen und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden altlastverdächtigen Flächen „Deponie Haseninsel Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610503) und „Fäkalienverkipfung im Wäldchen, Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610512) sollten orientierende Untersuchungen auf der Grundlage historischer Recherchen einschließlich Luftbildauswertung durchgeführt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind. Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Geländes können Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist es daher notwendig, eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Nachweis der Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung vorzunehmen. Hierzu wurden eine Historische Recherche (13.04.2018) sowie eine Orientierende Untersuchung (03.09.2018) durch die GKU GmbH durchgeführt und dokumentiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich im Plangebiet aufgrund der abgelagerten umfänglichen Abfälle</p>

<p>werden. Die auf den genannten altlastverdächtigen Flächen erforderlichen Untersuchungen waren nach den Anforderungen der BBodSchV durchzuführen, wobei das durchzuführende Untersuchungs- und Analytikprogramm im Vorfeld mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden sollte. In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 20.04.2018) einschließlich Umweltbericht (Teil 2) sind Angaben über eine durchgeführte historische Recherche der beiden o. g. altlastverdächtigen Flächen enthalten und der „Ergebnisbericht zur Historischen Recherche“ vom 13.04.2018 der GKU GmbH ist beigefügt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 17.10.2017 wurde dahingehend geändert, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand 20.04.2018) nunmehr eine altlastverdächtige Fläche registriert ist, welche im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet wird. In der historischen Recherche ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1.3 „Altlasten versus BPlan“) erkennbar, dass die altlastverdächtige Fläche „Fäkalienverkipfung im Wäldchen, Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610512) in den Bereich der geplanten privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes hineinragt und an die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung (Kindertagesstätte) angrenzt. Die in der frühzeitigen Trägerbeteiligung von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geforderten und im Ergebnisbericht der historischen Recherche vom Gutachter aufgeführten erforderlichen orientierenden Bodenuntersuchungen nach BBodSchV sind der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher nicht vorgelegt worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund der geplanten sensiblen Nachnutzung zum Bau einer Kindertagesstätte, für die im nördlichen Bereich (festgesetzte private Grünfläche) gelegene altlastverdächtige Fläche, orientierende Untersuchungen nach den Anforderungen der BBodSchV durchzuführen. Die Ermittlungspflicht und die Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung liegen im Rahmen der Bauleitplanung bei der Stadt Wildau. Das durchzuführende Untersuchungs- und Analytikprogramm ist im Vorfeld mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein Verschieben der Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchungen in die nächste Ebene (Baugenehmigungsverfahren) ist nicht vertretbar.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB, § 4 Abs. 4 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 3 BBodSchV</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Die Vorlage von Ergebnissen, einer in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchgeführten Bodenuntersuchung nach den Anforderungen der BBodSchV, ist erforderlich.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme: Auf dem, den Geltungsbereich betreffenden Flurstück 958 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster</p>	<p>um eine „Altablagerung“ nach §2 Abs. 5 BBodSchG handelt. Hieraus ergibt sich ein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr, weshalb die GKU GmbH weiterführend mit der Erstellung eines Grobkonzeptes zur Erstellung eines Sanierungsplans beauftragt wurde. Das Grobkonzept (08.10.2018) wurde der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur ergänzenden Stellungnahme übersandt. Mit Schreiben vom 22.10.2018 erging hierzu die Stellungnahme wie folgt:</p> <p><i>„Das Grobkonzept umfasst aus jetziger Sicht alle notwendigen weiteren Schritte. Auch noch bestehende Kenntnisdefizite sollen durch weitere Detailerkundung beseitigt werden. Abschließend soll ein Sanierungsplan erstellt werden, welcher den bodenschutzrechtlichen Anforderungen genügt. Hierbei werden 2 Szenarien verfolgt. Einerseits die komplette Beräumung und andererseits die Abdeckung. Aus bodenschutzrechtlicher sind beide Szenarien zur Erfüllung der Anforderungen nach §4 BBodSchG denkbar. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit würde aus behördlicher Sicht jedoch immer das am wenigsten belastende Szenario ausgewählt, welches hier das Szenario der Abdeckung ist. Aufgrund der angedachten Kita bleibt festzustellen, dass aufgrund der direkten räumlichen Nähe und des vorgefundenen Abfallinventars eine Nutzung des Flurstücks auch durch andere sensible Nutzungen ohne vorherige Sanierung nicht befürwortet werden kann.“</i></p> <p>Die weiteren Ergebnisse der Untersuchung und Festlegungen zur Erstellung des Sanierungsplans sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Die Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen der Baufeldfreimachung, vorab zur Realisierung der Baumaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Festsetzung als Grünfläche und weiter als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen nicht grundsätzlich mit den festgestellten Bodenbelastungen unvereinbar ist. Eine unmittelbare Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Die Sanierung ist im Zuge der Baufeldfreimachung des Gebietes technisch machbar und finanziell zumutbar. Für die Konfliktbewältigung im Rahmen des B-Plans ist die Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Die Anordnung der weiteren Maßnahmen, nämlich Untersuchung gemäß vorliegendem Konzept zur Erstellung des Sanierungsplans der GKU GmbH erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung Die Altlastenverdachtsfläche ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Das „Grobkonzept zur Erstellung eines Sanierungsplans für die Altablagerungen im südlichen Hasenwäldchen“ (08.10.2018) ist in die Begründung aufzunehmen.</p>
---	--

<p>des Landkreises Dahme-Spreewald zwei altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG registriert. Dabei handelt es sich um die Altablagerungen „Deponie Haseninsel Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610503) und „Fäkalienverkipfung im Wäldchen, Wildau“ (Reg.-Nr. 0329610512). Nach den vorliegenden Angaben wurden auf der Altablagerung „Deponie Haseninsel Wildau“ Hausmüll, Asche, Schlacke, Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für diese Altablagerung eine Ersteinschätzung der Terra Urbana GmbH aus dem Jahr 2012 und eine Historische Recherche der GKU GmbH vom 13.04.2018 vor. In der historischen Recherche wurde die Betriebszeit der Deponie von ca. 1939 bis 1953 ermittelt und die Lage von zwei Teilflächen (A + B) mit einem Flächeninhalt von 3.085 m² angegeben. Nach den vorliegenden Angaben wurden auf der Altablagerung „Fäkalienverkipfung im Wäldchen, Wildau“ Fäkalien und kommunaler Klärschlamm abgelagert. In der Historischen Recherche wurden die Lage der Verkipfungsfläche (Fläche C) und der ermittelte Flächeninhalt von 7.680 m² angegeben, wobei das Abfallvolumen beider Altablagerungen (Flächen A, B und C) auf ca. 10.000 m³ bis 15.000 m³ geschätzt wurde. Zur Betriebszeit der Fäkalienverkipfung wie auch zur Herkunft und Menge der abgelagerten Schlämme sind in der historischen Recherche keine genaueren Angaben enthalten. Der Gutachter hat im Bereich der Versickerungsfläche Becken- und Gebäudestrukturen vermerkt, die 1953 nicht mehr vorhanden waren und wahrscheinlich verfüllt wurden, sowie eine abgeschobene Fläche gekennzeichnet. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Gutachter weiterhin Schuppen, Bombenrichter und Aufschüttungen vermerkt. Die vom Gutachter durchgeführte Eigentümerückverfolgung weist für das Grundstück ab 1951 Eigentum des Volkes (EDV), Rechtsträger (RT) Rat der Gemeinde Wildau, aus, welche die vermutete kommunale Klärschlammausbringung der Gemeinde Wildau stützt. Zur Klärung des Verdachts von Bodenverunreinigungen durch die Fäkalienverkipfung hat der Gutachter die Durchführung von zwei Rammkernsondierungen oder eines Baggerschurfs genannt. Wegen des großen Flurabstandes von 20 - 23 m wurde vom Gutachter eine Gefährdung des Schutzguts Grundwasser vorläufig als sehr gering bewertet. In der vorläufigen Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Mensch hat der Gutachter auf die aktuell zerstreut herumliegenden Abfälle im Hasenwäldchen hingewiesen. Weiterhin wird auf vorhandene Störfelder (Bauschutt, wilde Abfälle) auch im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplanes hingewiesen. In der Historischen Recherche werden keine Aussagen zum Schadstoffinventar und zur Prüfungsrelevanz der Altablagerungen getroffen. Zur fachlichen Prüfung durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, ob unter Beachtung der geplanten Nutzungen bzw. der Errichtung von Gebäuden und der damit verbundenen sensiblen Nutzung eine Gefährdung der Nutzer durch die Altablagerungen ausgeschlossen werden kann, sind</p>	
---	--

<p>orientierende Bodenuntersuchungen zwingend erforderlich. Da der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher keine Erkenntnisse über erforderliche Bodenuntersuchungen vorliegen, ist eine Ausweisung von Flächen für Parkanlagen und soziale Einrichtungen auf dem o. g. Flurstück derzeit nicht zulässig.</p>	
<p>1.4. Untere Bauaufsichtsbehörde Hinweis: Der Begriff „untergeordnete Gebäudeteile“ in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist eindeutig zu definieren, da er in der BbgBO nicht definiert ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen regelmäßig nicht überschreiten. Aus diesem Grunde kann Satz 2 der textlichen Festsetzung 2.2. entfallen.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>
<p>2. Landesamt für Umwelt, Regionalabt. Süd, Hinweise: Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung ist korrekt und nachvollziehbar. Im Ergebnis des Schallgutachtens wurden die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Fassaden ausgewiesen und festgesetzt. Im Gutachten wird auf eine lärmbewusste Anordnung der Schlaf- und Ruheräume zu den lärmabgewandten Fassadenbereichen angeregt. Es wird empfohlen die belegte Notwendigkeit der Grundrissgestaltung textlich festzusetzen. Bei Umsetzung der gegebenen Hinweise und passiven schallschutzmaßnahmen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Immissionen aus Verkehr wurden die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Schalltechnischen Untersuchung in die Planung eingestellt und festgesetzt. Hiernach sind auch bei lärmzugewandter Ausrichtung von Aufenthaltsräumen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten. Hinsichtlich der erhöhten Anforderungen der räumlichen und funktionalen Zuordnung der vielfältigen Nutzungsbereiche einer Kita sowie im Kontext mit optimierten betrieblichen Abläufen soll eine absolute Ausrichtung von Schlaf- und Erholungsräumen nicht geregelt werden. Die Empfehlung zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen auf die lärmabgewandte Seite ist in der Begründung dargelegt. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für die künftigen Benutzer bedarf es jedoch nicht der zwingenden Festsetzung. Zur Wahrung einer angemessenen planerischen Freiheit ist auf die Festsetzung der lärmabgewandten Ausrichtung von Aufenthaltsräumen entlang der Freiheitstraße zu verzichten. Erhebliche Beeinträchtigungen der künftigen Lebensverhältnisse sind hierdurch nicht zu befürchten.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p>
<p>3. Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Der unteren Forstbehörde wurde das „Grobkonzept zur Erstellung eines Sanierungsplans für die Altablagerungen im südlichen Hasenwäldchen“ per 16.10.2018 zur ergänzenden Stellungnahme übersandt. Hiernach erging folgende Mitteilung vom <u>24.10.2018</u>: Die eingereichten Unterlagen wurden aus forstrechtlicher Sicht erneut geprüft. Da bisher nicht bekannt war, dass es sich bei dem als Forstabteilung 5540x12 geführten Teilbereich des Flurstücks 958 der Flur 3 von Wildau um eine registrierte Altlagerstätte handelt, wird die Feststellung der Waldeigenschaft für den Bereich südlich des Waldweges zurückgenommen. Somit ist für Maßnahmen in diesem Bereich keine Waldumwandelungsgenehmigung notwendig.</p>	<p>Forstrechtliche Belange sind hiernach nicht mehr berührt.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>

4. Begründung der Alternativenauswahl

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereich Wildaus. Es ist an zwei Seiten von Bebauung mit Wohngebäuden umgeben. Mit der Aufstellung des B-Plans soll der Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden, um den wachsenden Bedarf an Kitaplätzen zu decken.

Die Plangebietsfläche bietet aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen Hoherlehmes städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für die beabsichtigte Kindertagesstätte. Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist, eingebunden in die vorhandenen Siedlungsbereiche Baulandbereitstellung für eine Kindertagesstätte möglich. Mit der Entwicklung der Fläche wird für diese eine neue städtebauliche Ordnung begründet.

Aus der örtlichen Lage und dem gegenwärtigen Zustand der Plangebietsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.