

**Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Niederlehme**

Bebauungsplan 05/09 „Spreenhagener Straße“

Begründung

Stand Vorentwurf

November 2010

Planverfasser:
Bachschuster Architektur GmbH
Brodmühlweg 4
85049 Ingolstadt

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2. planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	7
3. örtliche Ausgangssituation	8
3.1 Bebauung und Nutzung	8
3.2 Erschließung	8
3.2.1 Äußere Erschließung	8
3.2.2 Innere Erschließung	9
3.2.3 Erschließung während der Bauzeit	9
3.2.4 Öffentlicher Personenverkehr	9
3.3 Erschließung mit Versorgungsleitungen	9
4. Planungskonzept	10
5. Planinhalt	11
5.1 Begründung der Festsetzungen	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.1.4 Erschließung	11
5.1.5 Örtliche Bauvorschriften	12
5.1.6 Grünordnerische Vorgaben	12
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	13
5.2.1 Bodendenkmale	13
5.2.2 Lagerstätten	13
5.2.3 Landschaftsschutzgebiet	13
5.2.4 Altlastensituation	13
5.2.5 Kampfmittelfreiheit	14
5.2.6 Wasserschutzgebiet	14
5.3 Immissionsschutz	14
5.4 Planunterlage	14

5.5	Rechtsgrundlagen	15
6.	Belange des Umweltschutzes	15
7.	Eingriffsregelung	16
7.1	Natur- und Artenschutz	16
7.2	Bestand und Verwertung des Bestandes	16
7.2.1	Naturräumliche Einordnung	16
7.2.2	Schutzgut: Klima / Luft	16
7.2.3	Schutzgut Wasser	16
7.2.3.1	Oberflächengewässer	16
7.2.3.2	Grundwasser	17
7.2.4	Schutzgut Boden	17
7.2.5	Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften	17
7.2.6	Biotoptypen	17
7.2.7	Fauna	17
7.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	17
7.2.9	Betroffenheit von Schutzgebieten	17
7.3	Konfliktbetrachtung und Eingriffsbewertung	18
7.4.	Freiraumschutz und Ressourcenbewahrung	18

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Königs Wusterhausen nördlich des Ortskerns des Ortsteils Niederlehme.

Es erstreckt sich über die Fläche des ehemaligen Tanklagers.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Spreenhagener Straße“ wird begrenzt von:

- dem Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Industriegebiet Liepnitzenberg“) im Süden
- dem Bodenabbaugebiet im Osten
- Kiefern- und Kiefern–Mischwäldern im Norden
- dem Kleinsiedlungsgebiet (Schrebergärten) im Westen.

Folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Niederlehme liegen im Plangebiet:

Flst.Nr. 232, 233, 234, 259, 276, 277, 278, 279, 281, 296.

Das Plangebiet ist rund 32 ha groß.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Gegenstand der Planung ist die sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 296 und zu einem kleinen Teil auf dem Grundstück Fl.Nr. 259 befindliche Konversionsfläche. Sie wurde bis 1989 von der NVA als zentrales Tanklager für Kampfflugzeuge, Werkstätten, Lagerflächen und Kasernen- und Wohngebäude für das dort tätige militärische Personal genutzt.

Es handelt sich um eine ursprünglich der Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche. Diese Fläche wurde 1994 von der Treuhand aus Anlass des Verkaufs mit einem Metallzaun erneut eingefriedet.

Die Liegenschaft des ehemaligen Tanklagers im Norden des Ortsteils Niederlehme befindet sich im Eigentum der Log Homes Berlin Vermögensverwaltung GmbH mit dem Sitz in Ingolstadt. Die Gesellschaft hat die Liegenschaft im Jahre 2004 von einer GmbH erworben, die ihrerseits die Liegenschaft aus dem Bestand der Treuhand im Jahre 1994 gekauft hatte, ihre Pläne zur Nutzung des Grundstücks allerdings nicht umsetzen konnte.

Die Log Homes GmbH beabsichtigte beim Kauf des Geländes den Bau und Betrieb einer hochwertigen Hotelanlage in der Nähe des neuen Flugplatzes, wobei vor allem einzeln stehende Bungalows innerhalb eines besonders gesicherten Bereich zur Verfügung stehen sollten. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf wurde nicht weiter verfolgt. Nach der Eingemeindung von Niederlehme in die Stadt Königs Wusterhausen wurden bis zum Jahre 2008 keine weiteren Versuche der Grundstücksnutzung unternommen.

Allerdings sind seit 2007 erhebliche Vandalismusschäden zu verzeichnen. Hinzu kam, dass durch die Ablagerung von privatem und kommerziellem Müll das Gelände permanent belastet wurde. Die Eigentümerin hat sämtliche Belastungen von der Liegenschaft entfernen lassen. Das Ergebnis ist aber fragil, weil eine effektive Bewachung des über 32 ha großen Areals nicht möglich ist.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für eine künftige Nachnutzung des ehemaligen Militärstandortes geschaffen werden.

Die Grundstückseigentümerin hat bereits einen detaillierten Plan erarbeitet, nach dem die vorhandenen Gebäude beseitigt und die mit dem Umweltamt des Landkreises abgesprochenen Maßnahmen zur Beseitigung von Verunreinigungen durchgeführt werden.

Unter Beachtung des öffentlichen Interesses an der Schonung und Verbesserung des Waldbestandes soll eine städtebaulich vertretbare Nutzung stattfinden, und das im Wesentlichen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Planung liegt folgende städtebauliche Überlegung zu Grunde:

Der Entwurf beinhaltet ein Konzept zur Umnutzung des ehemaligen, militärisch genutzten Geländes mit dem Ziel einer landschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Der Entwurf stellt die natürliche Verbindung zwischen Bebauung und Natur in den Vordergrund. Ausgehend von den Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete entwickeln sich die Waldgebiete weiter in das Quartier hinein und prägen es maßgeblich. Dieser bewusste Umgang mit der Natur soll zum einen die bestehenden Waldgebiete ergänzen und zum anderen das Quartier beleben und zonieren. An bestimmten Punkten treffen diese Freibereiche aufeinander und werden miteinander verbunden.

Durch die organische städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes werden keine harten Grenzen zu den angrenzenden Bereichen gezogen, sondern ein fließender Übergang zwischen diesen geschaffen. Dadurch werden die zu bebauenden Quartiere harmonisch in die Umgebung eingefügt und Teil der Natur. Es entstehen organische, städtebauliche Strukturen, die sich entgegen den vorhandenen Strukturen harmonisch in die Natur einfügen. Dies gereicht zum Vorteil für die angrenzenden bestehenden Bereiche und die städtebauliche Gesamtentwicklung von Königs Wusterhausen.

Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Sondergebieten sollen die vorhandenen Potentiale für eine bauliche Nachnutzung genutzt werden. Zusammenhängende vorhandene Waldflächen, sowie innergebietliche Grünzüge sollen gesichert werden.

Die Nähe des Flughafens Schönefeld und die besondere Lage zu den überörtlichen Verkehrswegen einerseits und den Waldgebieten und den für den Wassersport geeigneten Fluss- und Seenflächen andererseits, lässt für die geplante Hotel- und Freizeitanlage eine in sich geschlossene konzeptionelle Lösung und ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen erwarten.

Vorgesehen sind:

Ein oder zwei Hotelbauten, zwei Boardinghäuser, zwei Ferienhausanlagen, eine mögliche hochwertige Rehaeinrichtung, Versorgungseinrichtungen, sowie die erforderlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kinderspielplätze, Parkflächen und Grünanlagen und eventuell eine Sommerrodelbahn bis hin zu einer Freilichtarena, wobei die bestehenden Höhenunterschiede im Gelände zur optimalen Situierung und Gestaltung der baulichen und ergänzenden Anlagen genutzt werden sollen.

Die Maßnahme soll eine Verbesserung der Infrastruktur, Investitionen und dadurch Sicherung von Arbeitsplätzen bei örtlichen Betrieben, Schaffung von Arbeitsplätzen in den neuen Einrichtungen und somit insgesamt eine positive Entwicklungen im Raum Königs Wusterhausen mit sich bringen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben steht mit den Forderungen des Raumordnungsgesetzes in Einklang, da gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 5 des Raumordnungsgesetzes sind verdichtete Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Nachnutzung der bereits vorhandenen Versiegelungsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht den Vorgaben dieses Gesetzes.

Königs Wusterhausen wurde im LEP B-B (gültig seit dem 15. Mai 2009) als Mittelzentrum festgesetzt.

Nach dem LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Entsprechend dem Grundsatz 4.4 zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist.

Demzufolge stehen der Planung keine festgesetzten Ziele der Raumordnung entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Teilflächennutzungsplanes 1 der ehemaligen Gemeinde Niederlehme. Die beabsichtigte Planung entspricht nicht mehr den ursprünglichen Darstellungen dieses Teilflächennutzungsplanes. Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes eine Änderung erforderlich.

Diese Änderung hat der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen vom 14.12.2009 vorgesehen.

3. Örtliche Ausgangssituation

3.1. Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist unregelmäßig bewaldet, der Baumbestand ist gekennzeichnet von einer relativ dünnen Kiefernbealdung. Der im Bereich der Konversionsfläche vorhandene Baumbestand ist zufällig entstanden und wird von baumlosen Flächen, aber insbesondere solchen Flächen unterbrochen, die aus Gründen der militärischen Nutzung als Teer- oder Betonstraßen und –plätze ausgebildet worden sind. Hinzu kommt eine Vielzahl von unterirdischen Lagerbauten und insbesondere von drei großen Tanks.

Die bebauten oder der Erschließung dienenden Flächen befinden sich im nördlichen, mittleren und westlichen Teil des zentralen Grundstücks (Teilfläche der Fl. Nr. 296). Im Osten des Gesamtgrundstücks befindet sich eine nur teilweise bewaldete Fläche (Fl.Nr. 276, 277). Zunächst hatte der Voreigentümer, die Freizeit- und Erholungspark Niederlehme GmbH, einen Teil der Werkhallen in Pferdeställe umgebaut. Die Wohnhäuser waren auch nach dem Eigentümerwechsel bewohnt.

Die Eigentümerin hat im Juni 2009 eine umfassende Beseitigung der Abfälle und auf dem Gelände gelagerter, umweltgefährdender Baustoffe sowie die Reinigung des Geländes vornehmen lassen und dafür Sorge getragen, dass das Gelände nicht mehr über die vorhandenen Zufahrten angefahren werden kann. Dennoch kam es immer wieder zu illegalen Müllablagerungen. Daher wurden weitere Schutzmaßnahmen eingeleitet die allerdings kein nachhaltiges Hindernis darstellen werden.

3.2. Erschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Die künftige Erschließung durch eine direkte Zufahrt über die künftige Ortsumfahrung L 30 von der BAB-Anschlussstelle Niederlehme ist für die Fahrtzeit der präsumtiven Nutzer vom Flughafen zur Wohnung unabdingbar und bringt gleichzeitig die Sicherheit, dass der Ortsteil Niederlehme nicht durch Such- und Durchgangsverkehr gestört wird. Die Planung der Ortsumfahrung Niederlehme der L 30 erfolgt durch die Landesbehörden.

Eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz des Ortsteiles Niederlehme ist in erster Linie an der Verträglichkeit des hereinzubringenden Verkehrsaufkommens mit den Vorstellungen der Bürger und dem Vorhandensein ausreichender Wegeführungen zu messen, wobei jeweils auf Art und Umfang des hinzukommenden Verkehrs zu achten ist. Grundsatz sollte sein, dass für kurze Strecken Rad- und Fußwege geschaffen werden und grundsätzlich der motorisierte Verkehr über eine Anbindung an die Ortsumfahrung der L 30 im Süden des Planungsbereichs geführt werden soll.

Eine Erschließung durch die vorhandene Karl-Marx-und Spreenhagener Straße, weiter durch die Reaktivierung des unmittelbaren Zugangs des Grundstücks Fl. Nr. 296 im westlichen Teil zur Karl-Marx-Straße ist grundsätzlich denkbar, sie sollte jedoch auf den unmittelbaren

Verkehr zwischen den Beherbergungsbetrieben und den Erholungs- und Freizeiteinrichtungen an den Dahme-Seen und auf den Rad- und Fußgängerverkehr beschränkt werden.

3.2.2 Innere Erschließung

Die Planung erfolgt nach dem Grundsatz, dass so viel Fußgänger- und Radwegverbindungen wie möglich und nur so viel Fahrstraßen wie notwendig (insbesondere unter Berücksichtigung der Notwendigkeit von Rettungswegen) vorzusehen sind. Die Verknüpfung von Anlieferungs-, An- und Abfahrtszonen werden raumsparend genutzt. Dabei wird auf die Erhaltung bzw. Neugestaltung von zusammenhängenden Grünräumen Bedacht genommen.

3.2.3 Erschließung während der Bauzeit

Die Erschließung während der Bauzeit kann erfolgen durch eine Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Niederlehme und durch eine Fortführung des Anschlusses für das im Süden des Grundstücks gelegenen Gewerbegebiet und über die von den Gewerbebetrieben östlich des Planungsbereichs genutzten Privatstraßen, wobei Nutzungsvereinbarungen angestrebt werden.

Die gegenwärtige Erschließung durch die Karl-Marx-Straße und Spreenhagener Straße soll für die Bauvorbereitung und –durchführung nicht genutzt werden.

3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist als bevorzugte Form der Mobilität zu suchen. Über die in der Wernsdorfer Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an den Haltepunkt Niederlehme der Strecke Königs Wusterhausen – Frankfurt / Oder und den Bahnhof Königs Wusterhausen angebunden.

3.3 Erschließung mit Versorgungsleitungen

Die Erschließung des Grundstücks mit Strom, Trinkwasser, Telefon und die Entsorgung des Abwassers war im Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung gegeben. Es wird mit den Medienträgern untersucht werden, inwieweit die noch vorhandenen Leitungen für die neue Planung nutzbar sind. Die erforderlichen Medien liegen im Grundstück selbst, jedenfalls aber in der Wernsdorfer Straße westlich des Plangebietes.

4. Planungskonzept

Die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind weitgehend zerstört und ruinös. Sie lassen sich für das vorhandene Nutzungskonzept nicht verwenden und sind zu beseitigen. Eine Ausnahme hiervon wird nur für solche Gebäude bzw. Gebäudeteile in Frage kommen, die ihrer bisherigen Nutzung entsprechend auch für die neuen Einrichtungen zur Unterbringung von technischen Anlagen brauchbar sind. Dies wird unter Umständen für die Technikräume unterhalb der beiden großen Tanks der Fall sein.

Nicht beseitigt werden sollen die beiden großen Tanks, die bedeckt und begrünt sind. Sie stellen eine Belebung der Grundstücksstruktur dar und können nach Angabe des Umweltamtes des Landkreises mit Sand gefüllt verbleiben. Nach sicherer Versiegelung der Einstiege stellen sie keine Gefahr für die Öffentlichkeit dar.

Das Gewerbegebiet GE 1 ist für ein oder zwei Hotels gedacht und wird im Nordosten als Arena ausgebildet und Sport-, Wasser- und Spielflächen enthalten und für Freiluftevents zur Verfügung stehen,

das Sondergebiet SO 2 ist für hotelergänzende Beherbergungsanlagen (Bungalows) und Ferienhäuser vorgesehen, dort ist auch eine qualifizierte Reha-Einrichtung denkbar,

das Sondergebiet SO 3 soll Sport- und Spielflächen erhalten,

das Sondergebiet SO 4 ist für hotelergänzende Beherbergungsanlagen (Bungalows) und Ferienhäuser vorgesehen,

das Gewerbegebiet GE 5 wird für Boardinghäuser genutzt,

das Sondergebiet SO 6 soll hotelergänzende Beherbergungsanlagen, Ferienhäuser und Flächen für Sport- und Spielanlagen erhalten,

das Gewerbegebiet GE 7 ist für Boardinghäuser vorgesehen.

Die einzelnen Bereiche sind grün umrahmt und durchgrünt. Im unbebauten Bereich entlang der Grundstücksgrenzen sollen die vorhandenen Waldflächen gesichert werden.

Die besondere Situation des Grundstücks bedarf einer sorgfältigen Planung und Einfügung von Neuem.

5. Planinhalt

5.1. Begründung der Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, die Konversionsfläche einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen.

Die Lage des Plangebietes bietet sich für eine Nutzung mit dem Schwerpunkt Freizeit und Erholung an. Entsprechen den Planungen erfolgt die Festsetzung für GE bzw. SO.

Im Plangebiet sollen zur Sicherung des Wohnwertes nur solche Verkehrswege gebaut werden, die unverzichtbar sind. Sie sollen so gestaltet werden, dass lediglich die Nord-Süd-Magistrale mit dem Anschluss in West-Ost und dann in Ost-West-Richtung zur BAB „überörtlichen“ Verkehr aufzunehmen hat, während die Verbindung zur Wernsdorfer Straße inhaltlich und zeitlich beschränkt sein soll.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den Sondergebieten sollen in eingeschränkten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, welche die übrigen Nutzungen nicht wesentlich stören.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich Grundflächenzahl und Geschossigkeit an den Erfordernissen der geplanten Baulichkeiten.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

5.1.4. Erschließung

Auf dem Grundstück selbst bzw. an der Wernsdorfer Straße liegen alle zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderliche Medien an. Es wird mit den Medienträgern untersucht werden, inwieweit die noch vorhandenen Leitungen für die neue Planung nutzbar sind.

Die Verkehrsflächen werden wie unter 3.2 dargestellt, auf das Notwendige reduziert, um Versiegelungsflächen weitestgehend zu minimieren.

Die als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen, nämlich

Fahrbahnart und Bauklasse	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)
Hauptstraße III	378,00	12,00	4536,00
Hauptstraße III	448,01	12,00	5376,12
Nebenstraße Erschließung Baufeld F, G IV	148,00	10,00	1480,00
Erschießungsstraße Erschließung Baufeld D IV	138,31	4,50	622,40
Erschießungsstraße Erschließung Baufeld E IV	127,08	4,50	810,00
Einfahrten/Erschließung zu Baufeldern Baufeld A (3), B (2), C (1), F (2), G (1) - á 20 m IV	180,00	4,50	810,00
Storkower Weg Ausbau III	642,16	5,50	3531,88
Werden insgesamt	2.061,56 m lang sein und		16.928,26 m ²

benötigen.

Sie bieten ausreichend Platz, erforderliche Leitungsverlegungen sind im unbefestigten Randstreifen zur Straße durchzuführen.

Die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen sollen nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden.

Die entsprechend der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Wendeanlagen der Stichstraßen sind so auszubilden, dass eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge und die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

5.1.5.Örtliche Bauvorschriften

Durch die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse soll die gestalterische Einbindung des Baugebietes in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden.

5.1.6.Grünordnerische Vorgaben

Der Wald war bisher nie Zweck der Nutzung, vielmehr dienten die zufällig anwachsenden Bäume allenfalls der Deckung militärischer Anlagen, in der Folgezeit war die Waldentwicklung dem Zufall überlassen. Es fand keine Waldbewirtschaftung und -pflege statt.

Hingegen soll nach Auffassung der Eigentümerin der bessere Weg gegangen werden, indem eine umfassende Verbesserung des Waldbestandes auf den nicht zu bebauenden Flächen im Sinne einer „silviculture“, bei der im vorliegenden Fall auf ihre Kosten umfassende Zupflanzungen in den als Wald verbleibenden Teilen mit Eichen- und Buchenschößlingen vorgenommen werden, um einen wertvolleren Mischwald zu gewinnen.

Zu derartigen Maßnahmen wird sich die Eigentümerin verpflichten.

Das Grundstück Fl.Nr. 276 ist für Aufforstungszwecke vorgesehen.

Besonders dominante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und nach natürlichem Abgang zu ersetzen. Für die sonstigen Bäume im Plangebiet außerhalb der Waldbereiche gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen auf Grund der Empfehlung noch zu erarbeitenden naturschutzrechtlichen Fachplanungen.

5.2. Nachrichtliche Übernahmen

5.2.1 Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

5.2.2 Lagerstätten

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hingewiesen.

5.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Unter die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelespree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ vom 6. November 2006 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 31 vom 20. Dezember 2006 (LSGVO) fällt lediglich ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 259. Dieses Grundstück ist jedoch, wie aus dem beigegebenen Plan ersichtlich, als Teil der Konversionsfläche mit Unterkunftsgebäuden bebaut und durch Verkehrswege und einen größeren Abstellplatz genutzt.

Im weiteren Verfahren werden die in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen geklärt.

5.2.4 Altlastensituation

Bei einem Ortstermin mit dem Umweltamt des Landkreises wurden folgende Punkte zur Erledigung durch den Grundstückseigentümer vereinbart:

1. Abbau eines zerstörten Daches
2. Rückbau von zwei verfüllten Pumpschächten
3. Entsorgung von druckimprägnierten Bodenschwellen und imprägniertem Bauholz als A-IV-Holz
4. (optional) Verfüllung der Hochtanks, Domschacht ist dauerhaft zu verschließen
5. Ehemalige Produktleitungen können im Boden verbleiben
6. Havariemessstellen rund um die Hochtanks können rückgebaut werden
7. Nicht benötigte Feuerlöschbrunnen sind fachgerecht zurückzubauen
8. LFA 2,3 und 4 können gereinigt zurückgebaut werden
9. Im Abstrom der Hochtanks sind nach Freigabe des B-Planes und mit dem Beginn der neuen Nutzung des Geländes zwei Grundwassermessstellen zu errichten und in einem Monitoringprogramm zu überwachen (BTEX und MKW)

Etwaige weitere Anforderungen werden im Verfahren geklärt.

5.2.5 Kampfmittelfreiheit

Nach dem Ortstermin mit dem Umweltamt (siehe Punkt 5.2.4) ist davon auszugehen, dass das Gebiet nicht Kampfmittelbelastet ist.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach §3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und –Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gem. §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb des zukünftigen Wasserwerkes Niederlehme / Wernsdorf. Die Bohrbrunnen der potentiellen Trinkwasseraufbereitung befinden sich weit nördlich des Planbereiches im Wald.

Die Ausweisung der Trinkwasserschutzgebiete erfolgte in der Zeit der ehemaligen DDR und gilt auf der Grundlage des Brandenburgischem Wassergesetzes und des Einigungsvertrages weiter.

Es handelt sich hier um eine Reservefläche des MAWV, die bei steigendem Wasserbedarf und nach Ausschöpfung der Reserven der Wasserwerke Eichwalde und Königs Wusterhausen in Nutzung genommen werden kann.

Baumaßnahmen werden in dieser Schutzzone zugelassen.

5.3.Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich. Etwaige weitere Anforderungen werden im Verfahren geklärt.

5.4. Planunterlage

Als Plangrundlage dient die Vermessung vom 10.05.2010.

Gemäß § 1 PlanzV 90 kann die einwandfreie Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit gewährleistet werden.

5.5. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen folgende Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 m.W.v. 01.03.2010

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 [Nr.17])

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenverordnung 90 in der Fassung der Bek. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) i.d.F. vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)

in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 79)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S.154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung von überörtlicher Prüfung und allgemeiner Kommunalaufsicht sowie zur Änderung des Landesrechnungshofgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Juni 2005 (GVBl. I/05 S. 210)

6. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden in den noch aufzustellenden naturschutzrechtlichen Fachplanungen untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

7. Eingriffsregelung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

7.1 Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren untersucht.

7.2 Bestand und Bewertung des Bestandes

7.2.1 Naturräumliche Einordnung

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Ostbrandenburgischen Seen- und Heidegebietes im Dahme Seen Gebiet. Ausgedehnte Talsandflächen mit flachwelligen Platten, mittelsteilen kiesigen Hügeln, Rinnentälern, breiten Talniederungen und Seen sind hier prägend. Die Höhen liegen zwischen 35 und 60 m über NN. Die von Süden nach Norden aneinander gereihete Seenkette vom Teupitzer bis zum Zeuthener See entwickelte sich in einer großen glazialen Rinne, in der Toteisblöcke verspätet abgeschmolzen sind. Das Plangebiet liegt im Bereich pleistozäner Sandgebiete.

7.2.2 Schutzgut: Klima/ Luft

Großklimatisch liegt der Untersuchungsraum im ostdeutschen Binnenklima.

Jahresmittel der Lufttemperatur: 8,6 °C

Mittlere Julitemperatur: 17,5 °C

Mittlere Januartemperatur: -1

Mittlere jährliche Niederschlagssumme: 530 – 580 mm

Die große Amplitude zwischen der mittleren Juli und Juni Temperatur macht den Kontinentalen Einfluss deutlich. Niedrige Wintertemperaturen und hohe Sommertemperaturen charakterisieren kontinentales Klima.

Kleinklimatisch unterliegt der Standort unterschiedlichen lokalklimatischen Wirkungsbereichen. Das ehemalige Kasernengelände besitzt in den großflächig versiegelten Bereichen im Norden des Plangebietes ein Kleinklima wie verdichtete Ortslagen. Die hohe Versiegelung und die massive Bebauung verfügen über ein hohes Wärmespeichervermögen und strahlen in die Umgebung zurück. Die bewaldeten Bereiche im Süden des Plangebietes werden im Zusammenhang mit den Waldflächen der Umgebung durch ein ausgeglichenes Waldklima bestimmt.

7.2.3 Schutzgut Wasser

7.2.3.1 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Oberflächengewässer. Ca. 400 m westlich des Plangebietes ziehen sich die Dahme – Seen in Richtung Norden.

7.2.3.2 Grundwasser

Der norddeutsche Raum ist hydrogeologisch von einer mächtigen flächenhaft ausgebildeten Lockergesteindeckung gekennzeichnet. Prinzipiell lassen sich acht regionale Grundwasserleiter und Grundwasserstauer entsprechend der Vereisungsstadien mit unterschiedlicher Schichtmächtigkeit erkennen. Das reichliche Vorkommen von Kiesen und Sanden quartären Ursprungs ermöglicht eine auf Grundwasser basierende Wasserversorgung. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 2 – 5 m. Die Hauptfließrichtung geht nach Westen.

7.2.4 Schutzgut Boden

Das ehemalige Militärgelände ist nach dem Altlastenkataster des Landkreises ein Altlastenstandort. Daraus ergeben sich nach der stattgefundenen Begehung (siehe 5.2.4) keine negativen Folgen für die beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten.

7.2.5 Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften

Die gemäß § 42 BNatSchG zu berücksichtigenden Arten des besonderen Artenschutzes werden gesondert untersucht.

7.2.6 Biotoptypen

Eine Analyse der Biotoptypen erfolgt im weiteren Verfahren

7.2.7 Fauna

Auf Grund der Biotopstruktur aus Waldbereichen, flächiger Versiegelung ist nicht damit zu rechnen, dass die Planung Auswirkungen auf weitere Standardartengruppen hat.

7.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch das verwildert wirkende Tanklagergelände in Verbindung mit der dem vorhandenen ruinösen Baubestand und den verunstaltenden Veränderungen infolge des geübten Vandalismus in einer nicht sehr ursprünglich wirkenden Weise anthropogen überprägt.

7.2.9 Betroffenheit von Schutzgebieten

Das B-Plangebiet liegt im Wesentlichen nicht im Landschaftsschutzgebiet (siehe oben 5.3.2).

7.3 Konfliktbetrachtung und Eingriffsbewertung

Wesentliche Merkmale des Vorhabens, Art und Ausmaß des Eingriffs sind:

Für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Tanklagergeländes wird die vorhandene Struktur der Bebauung verändert.

Dafür werden innerhalb der festgesetzten Baugebiete Gebäude beseitigt, Gebäude und Wege neu errichtet

Abgeleitet aus der Lage und dem Charakter des Bauvorhabens ergeben sich einige Aspekte, nach denen eine Betrachtung hinsichtlich von Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden.

- Die Realisierung des B-Planes ist planmäßig nicht mit einem offenen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden.
- Das Vorhaben erzeugt keine neuartigen Einflüsse auf das durch die Bebauungsstruktur vorgeprägte Standortklima.
- Das Vorhaben ist planmäßig nicht mit einer Beeinträchtigung des nahe gelegenen Landschaftsschutzgebietes verbunden.
- Die Beanspruchung der durch großflächige Versiegelung vorbelasteten Fläche stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotoptypen dar.

Beeinträchtigungen			
Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Boden	☹☹	---	---
Wasserhaushalt	---	---	---
Klima/Luft	---	---	---
Arten/Lebensgemeinschaften	☹☹	☹☹	---
Landschaftsbild	---	---	---
Betroffenheit Schutzgebiete	---	---	---
●● nachhaltig bzw. erheblich ☹☹ zeitweilig bzw. geringfügig --- keine Beeinträchtigung absehbar			

7.4 Freiraumschutz und Ressourcenbewahrung

Der Grundsatz „Freiraum schützen und Ressourcen bewahren“ und das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung (LEP B-B GVBl. S. 190) werden gewährleistet.

Dies schon deshalb, weil das Grundstück an bebauten bzw. gewerblich genutztes Gelände sowohl im Westen wie im Osten anschließt, im Zentrum gewerblich bzw. für militärische Zwecke genutzt war und zum Teil bebaut war und ist.

Eine Störung der nach § 6 LEPro 2007 besonders geschützten Freiraumentwicklung wird durch eine bauliche Nutzung des Grundstücks bei weitgehender Einbindung in bestehendes Grün und eine gleichzeitige Verbesserung der Waldstruktur auf dem gesamten Grundstück vermieden und stellt eine sinnvolle Abrundung an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet

dar. Sie dient dem Bestand und Erscheinungsbild des Waldes mehr als ein Bestehenlassen der zufälligen und dem Stand einer ordentlichen Waldkultur nicht entsprechenden Reihung von Kiefern zum Sichtschutz nach der seinerzeitigen Zweckbestimmung als militärisches Vorrats- und Kasernengelände. Auf diese Weise werden auch die Ziele der Landesplanung beachtet:

„Entsprechend der raumordnerischen Leitvorstellung zur nachhaltigen Raumentwicklung sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang gebracht und eine dauerhafte und großräumig ausgewogene Ordnung geschaffen werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.“ (LEPro 2007).

Eine Veränderung der Rahmenbedingungen findet nicht statt. Die Planungen berühren die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht.