

1. Änderung des Bebauungsplanes 02/00 Funckerberg 2/Schulweg der Stadt Königs Wusterhausen

BEGRÜNDUNG

Stand Satzungsbeschluss 17.09.2012

DIPL. ING. MORITZ KOCK
Büro für Architektur
und Stadtplanung
Dahlmannstraße 26
10629 Berlin

1. Änderung:
AHNER/BREHM
Ingenieurbüro
Schulweg 15
15711 Königs Wusterhausen

Inhalt

0.	Vorbemerkungen	4
0.1	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes	4
0.2	Beteiligte Planungs- und Ingenieurbüros	4
0.3	Erläuterungen zur vorliegenden Begründung	5
1.	Planungsziele und planerische Vorgaben	6
1.1	Anlass und Ziel der 1. Änderung	6
1.2	Flächennutzungsplan	6
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.	Plangebiet / Teilbereich der 1. Änderung.....	8
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
3.1	Städtebauliches Konzept.....	9
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	12
3.4	Verkehr	12
3.4.1	Äußere Erschließung.....	12
3.4.2	Innere Erschließung	12
3.4.3	Fuß- und Radweg.....	13
3.4.4	Straße Funckerberg	13
3.4.5	Stellplätze	13
3.4.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	14
3.4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
3.5	Schallschutz	14
3.5.1	Ergebnisse.....	15
3.5.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	16
4.	Planänderungen	18
4.1	Städtebauliches Konzept.....	18
4.2	Innere Struktur der Baugebiete	18
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	19
4.5	Verkehr	19
4.5.1	Äußere Erschließung.....	19
4.5.2	Innere Erschließung	19
4.5.3	Fuß- und Radweg.....	20
4.5.4	Straße Funckerberg	20
4.5.5	Stellplätze	20
4.5.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	20
4.5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20
4.6	Schallschutz	20
4.7	Infrastruktur.....	20
4.8	Grünordnung	21
4.8.1	Öffentliche Grünflächen.....	21
4.8.2	Erhaltung von Bäumen	21
4.9	Flächenbilanz	21
5.	Verfahrensübersicht.....	22

6.	Umweltbericht	23
6.1	Einleitung	23
6.1.1	Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes	23
6.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen ihre Berücksichtigung	25
6.2.1	Fachgesetze	25
6.2.2	Fachplanungen	25
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.3.1	Schutzgut Boden	289
6.3.2	Schutzgut Wasserhaushalt.....	29
6.3.3	Schutzgut Klima / Luft.....	29
6.3.4	Schutzgut Biotop- und Artenschutz	30
6.3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	311
6.3.6	Schutzgebiete	311
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
6.3.8	Schutzgut Mensch (Gesundheit/ Lärm, Erholung/ Freizeit)	31
6.3.9	Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur- / Sachgüter.....	322
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
6.4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der 1. Änderung	32
6.4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der 1. Änderung	32
6.5	Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	32
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
6.7	Zusätzliche Angaben	34
6.7.1	Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	34
6.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	34
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
7.	Quellenverzeichnis	367

0. Vorbemerkungen

0.1 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird geändert auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Der gemäß § 2a Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

0.2 Beteiligte Planungs- und Ingenieurbüros

Für die einzelnen Fachplanungen sind die folgenden Büros verantwortlich:

Fachbereich	Büro
(Ursprungs)- Bebauungsplan	Dipl.-Ing. Moritz Kock Büro für Architektur und Stadtplanung Dahlmannstraße 25 10629 Berlin
Umweltbericht	Ingenieurbüro Ahner & Brehm Schulweg 15 15711 Königs Wusterhausen
Vermessung	ÖBVI Horst Möhring Hauptstraße 7 15234 Frankfurt / Oder
Schalluntersuchung	AFI Arno Flörke Ingenieurbüro Kolpingstraße 6 45721 Haltern am See
1. Änderung	Ingenieurbüro Ahner & Brehm Schulweg 15 15711 Königs Wusterhausen

0.3 Erläuterungen zur vorliegenden Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, dass nach Darstellung von Anlass und Ziel der 1. Änderung und sonstigen Planungsvorgaben die wesentlichen Inhalte der ursprünglichen Planfassung dargelegt werden (Abschnitt 1). Nach der Beschreibung der zu ändernden Teilfläche des Plangebietes (Abschnitt 2) folgt die Darstellung der wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes (Abschnitt 3), wobei hierbei den Empfehlungen der ‚Arbeitshilfe Bebauungsplanung‘ des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung gefolgt wird. Auf diese Weise soll die ursprüngliche Planintention verdeutlicht werden und es soll nachvollzogen werden können, weshalb der überwiegende Teil der Festsetzungen unverändert bleibt.

Im daran anschließenden Abschnitt 4 werden schließlich die eigentlichen Änderungen dargestellt und erläutert. Im Abschnitt 5 schließlich erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Verfahrensschritte des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens. Dieser Abschnitt wird je nach aktuellem Stand ständig fortgeschrieben.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan noch als ‚A‘ - ‚G‘ bezeichneten Planstraßen wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 29.08.2011 mit Namen versehen. Dieses wird bei der vorliegenden 1. Änderung bereits berücksichtigt.

1. Planungsziele und planerische Vorgaben

1.1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Am 24.10.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/00 "Funkerberg 2 / Schulweg" gefasst, wobei es sich um einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes handelt.

Die 1. Änderung erfolgt aus folgenden Gründen:

Der Bebauungsplan 02/00 ist seit dem 28.10.2009 in Kraft. Gegenwärtig erfolgt der Bau der Erschließungsanlagen und die Vermarktung der Grundstücke.

Der Eigentümer ist mit einem Planungsersuchen zur Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich an die Stadt herantreten. Auf Grund der gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept vergrößerten Grundstücksflächen sollen die festgesetzten Baufelder für die Wohngebiete verändert werden.

Darüber hinaus soll den Planungen der Stadt entsprechend die Trassenführung des Radweges von der Berliner Straße zum Funkerberg geändert werden. Die dadurch entfallenden Verkehrsflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dementsprechend wird die Planänderung mit folgenden Zielen durchgeführt:

- Änderung der Festsetzungen für die Wohnbauflächen
- Reduzierung der Verkehrsflächen

1.2 Flächennutzungsplan

Infolge der Gebietsreform im Jahre 2003, durch die das Stadtgebiet um mehrere angrenzende Siedlungsbereiche erweitert wurde, verfügt die Königs Wusterhausen zur Zeit noch über mehrere Teil-Flächennutzungspläne. Diese sollen zukünftig zu einem einheitlichen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt zusammengeführt werden. Für das Plangebiet gilt der Teil-Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Deutsch-Wusterhausen und Königs Wusterhausen, rechtskräftig seit Oktober 2003. Dieser stellt den Bereich des Funkerberges in seinen Randbereichen nördlich der Berliner Straße als Wohnbaufläche dar. Ansonsten werden Grün- und Freiflächen dargestellt (zu großen Teilen Flächen für Wald), die den Erhalt der naturhaushaltlich wertvollen Vegetationsflächen gewährleisten sollen. Neben der Funktion des Funkerberges als Erholungsgebiet ist auch die Funktion für den Luftaustausch und das Stadtklima von wesentlicher Bedeutung. Der Bereich des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird hierzu ausgeführt:

Nordöstlich der Berliner Straße / Weg am Funckerberg ist eine Neubebauung der brachliegenden Ackerflächen sowie eine Umnutzung von Grabelandparzellen geplant. Diese in günstiger Entfernung zur Innenstadt geplanten Wohnbauflächen sollen überwiegend zur Einfamilien- und Doppelhausbebauung genutzt werden.

Die dominierenden Baukörper der alten Sendeanlagen sowie die vorhandene Wohnbebauung westlich der Straße „Funckerberg“ sollen in den städtebaulichen Entwurf eingebunden werden.

Der Übergang von den ausgewiesenen Bauflächen in die umgebende Landschaftsstruktur erfolgt durch intensive Durchgrünung.

In Verbindung mit der Gestaltung der Waldflächen des Funckerberges als Erholungswald soll auch im Bereich des Berliner Berges die Vielgestaltigkeit der Landschaft erlebbar gemacht werden.

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den Ausbau der Kreuzung Berliner Straße / Schulweg, über die auch das Gebiet westlich des Kirchplatzes erschlossen werden soll. Die vorhandene Straße „Funckerberg“ dient gleichzeitig der geplanten Radwegeverbindung über den Funckerberg nach Wildau.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Königs Wusterhausen und Deutsch Wusterhausen enthaltenen Darstellungen.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach der am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB), ist Königs Wusterhausen als alleiniges Mittelzentrum festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem im LEP-BB enthaltenen „Gestaltungsraum Siedlung“ zuzuordnen, in dem gemäß dem Ziel 4.5 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist. Nach der Begründung zum Ziel 4.5 stellt der festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und im Gestaltungsraum Siedlung bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum in den Mittelpunkt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen.

2. Plangebiet / Teilbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Königs Wusterhausener Stadtkerns, hat jedoch innerhalb der gesamtstädtischen Struktur eine zentrale Lage. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1 km. Königs Wusterhausen wiederum ist etwa 30 km von Berlin Mitte entfernt. Die Stadt bildet den vorläufigen Endpunkt einer vom Berliner Stadtzentrum ausgehenden Agglomerationsachse "Süd-Ost" über Treptow, Schöneeweide und Grünau, die dem Verlauf der Trasse der Görlitzer Bahn folgt. Königs Wusterhausen ist Endbahnhof der Berliner S-Bahn.

Der Teilbereich der 1. Änderung umfasst das ursprüngliche Plangebiet „Funckerberg 2 / Schulweg“ mit folgenden Ausnahmen:

- im Nordosten die Wohnbaufläche ‚WA 3‘ mit umgebenden Waldflächen bis zur Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche ‚B‘,
- im Südosten die Wohnbaufläche ‚WA 13‘ mit östlich angrenzendem Teil der Planstraße A.

Entsprechend dem Liegenschaftskataster mit Stand vom November 2011 umfasst das Planänderungsgebiet folgende Flurstücke:

- Aus der Flur 1 die Flurstücke 23/1, 24/1, 25/1, 64 (teilweise), 91, 95-102
- sowie aus der Flur 9 die Flurstücke 1 und 30 (Berliner Straße teilweise).

Die Gesamtfläche des Teilbereiches der 1. Änderung beträgt ca. 6,19 ha.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie in den Vorbemerkungen bereits angemerkt, folgt nachfolgend die Darstellung der wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes. Auf diese Weise soll die ursprüngliche Planintention verdeutlicht werden und es soll nachvollzogen werden können, weshalb der überwiegende Teil der Festsetzungen unverändert bleibt.

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes wird von verschiedenen Randbedingungen bestimmt. Insbesondere sind hier zu nennen:

- das Landschaftsbild mit seiner ausgeprägten Topographie,
- der denkmalgeschützte Komplex der ehemaligen Sendeanlage (Sendehaus 1) nördlich des Geltungsbereiches,
- die weiträumigen, ökologisch wertvollen, teilweise gesetzlich geschützten Flächen im Nordosten des Plangebiets sowie daran angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs,
- der ehemalige Wasserturm westlich des Plangebietes als weithin sichtbares Wahrzeichen,
- die teilweise stark prägende, ebenfalls denkmalgeschützte Bebauung westlich der Straße „Am Funckerberg“.

Das Plangebiet wurde bis ca. 2002 als Kleingartenfläche genutzt. Nach der planungsrechtlichen Sicherung neuer Kleingartenflächen im benachbarten Plangebiet Funckerberg 1 soll hier im Zusammenhang mit dem Bereich Berliner Berg eine Wohnsiedlung entstehen.

Der städtebauliche Entwurf nimmt auf die außerhalb des Verfahrensgebietes liegenden alten Sendeanlagen (Haus 1 mit den vorgelagerten Masten) sowie auf den westlich des Plangebiets gelegenen Wasserturm Bezug. Ferner werden vorhandene Sichtbeziehungen (insbesondere in Richtung Kirchturm Königs Wusterhausen) in der Straßenführung berücksichtigt. Die östliche Angrenzung der Baugebiete orientiert sich an den Grenzen der dort vorhandenen Waldflächen, die gleichzeitig gesetzlich geschützte Biotope sind. Im südlichen Teil des Plangebietes, wo vergleichbare Bezugspunkte fehlen, orientiert sich die Bebauung an der Hanglage sowie am städtebaulichen Ziel, einen Übergang zum südlich angrenzenden Stadtkernbereich mit Altbaubestand herzustellen.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Abs. 3 sollen ausgeschlossen werden, um eine Störung der Wohnnutzung zu vermeiden. Andererseits soll auch kein reines Wohngebiet festgesetzt werden, um eine zu starke Einschränkung des Gebietes zu verhindern und die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie Speisewirtschaften, kleiner Handwerksbetrieben oder Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke zu ermöglichen. Eine solche Nutzungsstruktur entspricht auch der unmittelbaren Nachbarschaft zum Sendehaus 1 und dem dort vorhandenen Funkmuseum, das auf Grundlage einer neuen Konzeption eine überregionale Anziehungskraft entwickeln soll.

Die südlich des Schulweges gelegenen Flächen, die unmittelbar an den Altstadtbereich grenzen, werden mit Ausnahme des Eckgrundstücks Schulweg/Berliner Straße ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter als stadtkernnahes Wohngebiet und werden deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Alle übrigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Städtebauliches Ziel ist im Rahmen der WA-Festsetzung eine möglichst lebendige und vielfältige Nutzungsstruktur.

Zwischen den Baufeldern WA 11 und WA 9 im Süden des Plangebietes, d.h. an der Nahtstelle zwischen Einfamilien-/Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ziel ist die Ausbildung einer Pufferzone zwischen beiden Bereichen. Eine weitere Grünfläche befindet sich zentral gelegen, nördlich des WA 8. In diesem Bereich sind einige zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das zwischen Schulweg und Berliner Straße gelegene Grundstück wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der starken Lärmbelastung im Bereich der Kreuzung soll dort – abgesehen von einer ggf. erforderlichen Betriebswohnung - kein Wohnen zulässig sein. Eine Bebauung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erwünscht, um das Entstehen einer unattraktiven Restfläche zu vermeiden. Angestrebt ist hier insbesondere die Errichtung eines Büro- oder Geschäftshauses.

Zulässig sind hier demzufolge Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Ergebnis han-

delt es sich um solche Nutzungen, die auch im Mischgebiet zulässig wären. Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der geringen Größe dieser Fläche werden Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dagegen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, während Vergnügungsstätten hier ausgeschlossen werden, weil auch sie nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter entsprechen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet gibt es vier Bereiche unterschiedlicher baulicher Dichte, wobei der für Einfamilienhausbebauung (optional auch Doppelhausbebauung) vorgesehene Bereich deutlich überwiegt. Es werden unterschiedliche GRZ festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt überwiegend bei II. Allerdings soll eine flexible Dachausbildung ermöglicht werden, um dadurch insbesondere familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit entspricht ferner dem Gebot des flächensparenden Bauens.

Festgesetzt wird für zwei- und dreigeschossige Gebäude außerdem eine maximal zulässige Traufhöhe im Verhältnis zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Zu diesem Zweck sind innerhalb der Bauflächen Geländehöhenpunkte als Bezugspunkte eingetragen. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,40 m für zweigeschossige Gebäude, ebenfalls 6,40 m für dreigeschossige Gebäude mit Mansarddach sowie 9,00 m für dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen. Die 9,00 m beziehen sich auf die Traufe des Staffelgeschosses. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die Höhenentwicklung der Gebäude der teilweise sehr bewegten Topografie folgt.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung. Dies entspricht dem aktuellen Bedarf. Doppelhäuser sind zwar zulässig, nach derzeitigem Stand jedoch nicht geplant. Eine Option für die Errichtung von Doppelhäusern soll dennoch aufrecht erhalten werden, um einer entsprechenden Nachfrage ggf. Rechnung tragen zu können, zumal sich Doppelhäuser in das städtebauliche Konzept prinzipiell einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form straßenbegleitender Baufenster festgesetzt, die in der Regel 13 m tief sind. Dadurch verbleibt ein ausreichender Spielraum für die spätere Parzellierung, gleichzeitig wird aber die Struktur des städtebaulichen Entwurfes gesichert. Tiefere Baufenster sind in den Baufeldern WA 5, 10, 11 und 12 festgesetzt. Im Baufeld WA 5 soll aus städtebaulichen Gründen eine gewisse Flexibilität (Möglichkeit, die Gebäude ggf. etwas zu drehen) gesichert werden, in den Baufeldern WA 11 und 12 ist eine Baukörpertiefe von 15 m bzw. 17 m für die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung erforderlich.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird das Baufenster so festgesetzt, das sich die Bebauung in Richtung Berliner Straße orientiert

3.3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Bebauungsplan werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen, damit in diesem relativ großen Baugebiet ein ausreichender Spielraum für eine lebendige architektonische Gestaltung verbleibt. Um ein im Grundsatz ortstypisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, müssen im Allgemeinen Wohngebiet Fassaden entweder als Putzfassade oder mit einer Ziegel/Klinkerverblendung ausgebildet werden. Festgesetzt wird außerdem, dass Dächer, Fassaden und Fenster einzelner Häuser von Hausgruppen oder Doppelhäusern einheitlich gestaltet werden müssen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Berliner Straße und den Schulweg, der an der Südgrenze des Plangebietes verläuft und zukünftig auch den Bereich westlich des Kirchplatzes erschließen soll. Der Schulweg erhält eine Breite von 11,00 m. Die Fahrbahn soll 5,50 m breit angelegt werden (ausreichend für den Begegnungsfall LKW/LKW), hinzu kommt ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen für Straßenbäume mit dazwischenliegenden Parkplätzen. Die verbleibenden 3,00 m reichen für die Anlage eines Fußweges sowie ggf. eines Fuß-/Radweges und der Flächen für die Straßenentwässerung aus. Östlich der Einmündung der Dr.-Hans-Bredow-Straße wird der Querschnitt auf 9,00 m reduziert. Diese Breite ist angesichts der westlich des Kirchplatzes geplanten Bebauungsdichte ausreichend. Eine Durchbindung des Schulwegs bis zum Kirchplatz ist nicht beabsichtigt.

Der Knotenpunkt Berliner Straße / Schulweg / Funckerberg muss neu gestaltet werden. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat einem Ausbau dieser Kreuzung als vierarmigen Knotenpunkt, d.h. Anbindung des Schulweges und der Straße Funckerberg grundsätzlich zugestimmt.

3.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch eine in leichten Kurven geführte Wohnsammelstraße (Dr.-Hans-Bredow-Straße). Diese Straße bildet das Rückgrat des gesamten Baugebietes und gleichzeitig die Klammer zwischen den beiden Bereichen Funckerberg und Berliner Berg. Sie wird ebenfalls mit 11,00 m Breite festgesetzt und soll im klassischen Separationsprinzip, d.h. mit Fahrbahn und Gehwegen, ausgebaut werden. Vorgesehen sind wiederum eine 5,50 m breite Fahrbahn

und ein 2,00 m breiter Pflanz-/Parkstreifen, die verbleibenden 3,50 m ermöglichen die Anlage zweier Fußwege bzw. eines Fuß-/Radweges. Die Dr.-Hans-Bredow-Straße zweigt vom auszubauenden Schulweg ab, führt zum Sendehaus 1 und mündet in die Straße Funckerberg. Von dieser Haupterschließungsstraße zweigen verschiedene, im Wesentlichen ringförmig geführte Stichstraßen ab. Die Isolde-Hausser-Straße ist auf den Wasserturm ausgerichtet und bildet in Verlängerung durch den Fuß- und Radweg eine Sichtachse auf den Turm.

Die Dr.-Hans-Bredow-Straße und Alexander-Popow-Straße werden als normale Verkehrsfläche festgesetzt, wobei die Alexander-Popow-Straße eine Breite von 7,00 m aufweist. Alle übrigen Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnbereiche festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich). Straßenverkehrsrechtlich bedeutet dies eine Ausweisung als Spielstraßen (Verkehrszeichen 325/326): Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung von Fußgängern, Parken lediglich auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen. Das planerische Ziel, familiengerechten Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen, soll durch die Gestaltung eines entsprechenden Wohnumfeldes unterstützt werden. Diese Straßen haben eine Breite von 6,00 oder 7,00 m und werden als Mischverkehrsflächen hergestellt.

3.4.3 Fuß- und Radweg

Innerhalb des Plangebiets wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Gebiet durchquert. Dieser Weg ist Teil einer überörtlichen Radwegeverbindung, die zukünftig von Königs Wusterhausen nach Wildau führen soll.

3.4.4 Straße Funckerberg

Die Straße Funckerberg wird bestandsgemäß als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen. soll die Straße nun jedoch der Erschließung des zukünftigen Museums dienen und entsprechend ertüchtigt werden. Da das Museum ausgebaut und zu einem Anziehungspunkt innerhalb der Region entwickelt werden soll, ist mit einem steigenden Besucheraufkommen zu rechnen. Dieser Besucherverkehr soll über die Straße Funckerberg abgewickelt werden, um das Wohngebiet nicht zu belasten.

3.4.5 Stellplätze

In den für Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Bereichen sind keine gesonderten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze sind dort entweder auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen oder in Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bemisst sich der Stellplatzsatzung der Stadt KW (ein Stellplatz je WE bei unter 100 m² Wohnfläche, zwei Stellplätze bei über 100 m² Wohnfläche. Die Gebiete werden so konzipiert, dass für jede Wohneinheit zwei Stellplätze angelegt werden können.

3.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Königs Wusterhausen verfügt über einen S- und Fernbahnhof, der etwa 1km vom B-Plangebiet entfernt liegt. Es gibt eine Stadtbuslinie, die die im westlich gelegenen Baugebiet entstandene Wohnbebauung an den S-Bahnhof anbindet. Dieser Bus kann zukünftig auch das Baugebiet Funckerberg 2 / Schulweg über die Berliner Straße erschließen.

3.4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet werden zwei Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Sie sichern zukünftig in beiden Fällen die derzeitige Erschließung zugunsten von angrenzenden Flurstücken.

Eine Fläche (A) am Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes wird zugunsten des südlich angrenzenden Flurstücks 31/1 belastet.

Die zweite Fläche (B) verläuft entlang des bereits vorhandenen Weges und erfolgt zugunsten der östlich, außerhalb des Plangebietes liegenden ehemaligen „Postratsvilla“ auf dem Flurstück 70.

3.5 Schallschutz

Das Plangebiet ist in verschiedener Hinsicht von Lärmimmissionen betroffen. Um diese Immissionen bewerten und die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz treffen zu können, wurde im Rahmen des im Jahr 2000/2001 durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet (*Schalltechnische Beurteilung des B-Planes 02/00 Funckerberg 2/Schulweg in Königs Wusterhausen, afi – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 45721 Haltern am See*). Dieses Gutachten wurde an die zwischenzeitlich geänderten Prognosezahlen für die Verkehrsbelastung sowie an das in Teilen geänderte städtebauliche Konzept angepasst. Die wesentlichen Aussagen und Empfehlungen werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Die für das Plangebiet relevanten Schallquellen sind:

- die nördlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A 10 Berliner Ring,
- die Berliner Straße (B 179), die im Bereich des Knotenpunktes Schulweg nachrichtlich in den Bebauungsplan einbezogen wurde,
- der Schulweg auch in seiner zukünftigen Funktion als neue Erschließungsstraße für das Gebiet zwischen Berliner Straße und Kirchplatz sowie die Haupteerschließungsstraße im Gebiet selbst (Dr.-Hans-Bredow-Straße),
- das nördlich angrenzende Museum im Sendehaus 1,

- das Café im Wasserturm an der Straße Funckerberg westlich des Plangebietes,
- das etwa 1 km westlich gelegene Gewerbegebiet „Königspark“.

Für die Prognose der Lärmimmissionen des Schulwegs wurde die zukünftige Verkehrsbelastung durch die Stadt abgeschätzt. Dabei wurde die zukünftige Erschließungsfunktion für den Bereich westlich des Kirchplatzes berücksichtigt.

Die Lärmquellen Autobahn, B 179 und der Gewerbelärm (Museum, Café, Königspark) sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu bewerten, der auszubauende Schulweg zusätzlich nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV). Hier handelt es sich um den Neubau bzw. eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße, von der vorhandene Bebauung betroffen ist, für die ggf. Anspruch auf baulichen Schallschutz besteht.

3.5.1 Ergebnisse

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die errechneten bzw. prognostizierten Immissionswerte für Gewerbelärm bleiben unterhalb der Richtwerte der DIN 18005.
- Für die Bestandsgebäude im Bereich des Schulweges bleibt die Immissionsbelastung unterhalb der Werte der hier maßgeblichen 16. BImSchV. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Schallschutz.
- Überschreitungen der Werte der DIN 18005 liegen vor hinsichtlich des Verkehrslärms, dies betrifft die Lärmimmissionen der Autobahn, der B 179 sowie des Schulwegs auf die neu geplante Wohnbebauung.

Die Situation stellt sich folgendermaßen dar:

Tagsüber wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) zumeist eingehalten. Es kommt zu Überschreitungen in den Randbereichen des Plangebiets: in den nördlichen Teilen der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 aufgrund der Autobahn A 10, im Baufeld WA 11 aufgrund der Lärmemissionen der B 179 und im Baufeld WA 13 durch den Schulweg.

Nachts ergeben sich nahezu flächendeckend Überschreitungen insbesondere durch die Emissionen der A 10 und der B 179 (Berliner Straße). Lediglich an einigen Südfassaden Baufeldern WA 3, WA 4 und WA 7(neu) und 9 werden die Orientierungswerte eingehalten. Pegel von bis zu 66 dB(A) tagsüber und 57 dB(A)

nachts ergeben sich an der Berliner Straße unmittelbar am Kreuzungsbereich.

Aktiver Lärmschutz wäre weder an der Autobahn noch an der Berliner Straße sinnvoll. Entlang der Autobahn wäre aktiver Lärmschutz aufgrund der dann erforderlichen Länge einer Schallschutzwand in Anbetracht der Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere am Tage unverhältnismäßig. An der Berliner Straße ist aktiver Schallschutz aufgrund der Kreuzungssituation ohnehin nicht möglich. Am Schulweg würde sich die Situation deutlich entspannen, wenn Asphaltbelag gewählt wird und eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet wird. Da es sich um eine kommunale Straße handelt, liegen sowohl Verkehrsregelung als auch Straßenausbau in der Kompetenz der Stadt. Insofern kann die Stadt gewährleisten, dass die entsprechenden Vorschläge des Gutachtens umgesetzt werden, da sie planungsrechtlich nicht festgesetzt werden können.

Aus der Problematik des aktiven Schallschutzes ergibt sich, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für die Freiflächen hingenommen werden müssen. Dies ist insgesamt vertretbar. Die Überschreitungen beschränken sich auf die Randbereiche und betreffen außerdem zumeist die Nord- und Ostseiten der Gebäude, d.h. nicht die Gartenseiten.

Dies gilt allerdings nicht für die Baufelder WA 8(neu) und 11(neu) nördlich des Kreuzungspunktes B 179/Schulweg, da hier die Außenwohnbereiche der Schallquelle zugesandt sind. Eine Schallschutzwand an der südlichen Grenze des Baufeldes müsste allerdings eine Höhe von 3,00 m über Gelände haben, um einen Pegel von 55 dB(A) oder weniger in den Außenwohnbereichen zu gewährleisten. Dies würde zu städtebaulich unerwünschten Ergebnissen führen. Es käme zu einer Verschattung der Grundstücke, zudem wäre das Ziel, eine attraktive Eingangssituation in das neue Wohngebiet zu schaffen, nicht mehr zu erreichen. Deshalb wird auch hier kein aktiver Schallschutz festgesetzt.

Eine geschlossene Bauweise im WA 8 und 11 brächte bei reiner Nordorientierung im Vergleich zur offenen Bauweise eine leichte Verbesserung des Freiflächenschutzes. Dieser ist aber auch bei einer offenen Bauweise erreichbar, sofern die Gartenbereiche nach Norden bzw. Nordwesten orientiert werden. Hinsichtlich der Belichtungssituation bringt die offene im Vergleich zur geschlossenen Bauweise wiederum Vorteile. Im Bebauungsplan wird auch für die WA 8 und 11 eine offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würde einen Maßstabsbruch zu den dahinter liegenden, für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücke bewirken, der nicht gewollt ist. Der dann entstehende Riegel wäre wiederum keine angemessene Eingangssituation für das Wohngebiet. Im Verhältnis dazu können die geringfügigen Vorteile der geschlossenen Bauweise hinsichtlich des Freiflächenschutzes nicht überwiegen.

3.5.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der nahezu flächendeckenden Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit ist passiver Schallschutz in Form des Einbaus schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für alle Schlafräume erforderlich, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Dies wird im B-Plan für alle WA-Gebiete festgesetzt (Festsetzung Nr. 10).

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte nachts sowie tagsüber im Norden der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie WA 8 und 11 erforderlich. Notwendig ist ein Dämm-Maß von 30 dB(A) bzw. 35 dB(A). Diese werden nach heutigem Stand der Technik bei Neubauten in der Regel erreicht, weshalb von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen werden kann. Ab einem erforderlichen Schall-Dämm-Maß von 35 dB(A) ist jedoch die Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen nicht nur für Schlafräume, sondern für alle Aufenthaltsräume notwendig, um eine ungestörte Kommunikation im Raum zu gewährleisten. Dies betrifft die Baufelder im WA 8 und 11. Für diese Flächen wird eine entsprechende Festsetzung getroffen (Festsetzungen 11, 12.1 und 12.2, Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit den Bezeichnungen LS 1, und LS 3).

Das Grundstück an der Berliner Straße südlich des Schulweges ist den Schallimmissionen der B 179 am stärksten ausgesetzt. Deshalb wird dieses als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnen ist dort – abgesehen von Betriebswohnungen - unzulässig. Gemäß Schallgutachten haben Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Betriebswohnungen ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB(A) einzuhalten. Aufenthaltsräume, deren Fenster einen Winkel $\leq 90^\circ$ zur Berliner Straße aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Auch dies wird in den Bebauungsplan übernommen, um dem Belang gesunder Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden (Festsetzung 13).

4. Planänderungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept erfolgt eine Vergrößerung der Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen.

4.2 Innere Struktur der Baugebiete

Die innere Struktur der Baugebiete ändert sich geringfügig wie folgt:

1. Der spitz zulaufende Teil im Nordwesten der Wohnbaufläche WA 5 wird begradigt und die entstehende Fläche - einschließlich der dort verlaufenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (B) - als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
2. Durch Wegfall der Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen den Wohnbauflächen 6, 7 und 8 entsteht eine zusammenhängende Wohnbaufläche WA 7.
3. Zwischen den südlichen Baufeldern der Wohnbaufläche WA 11 wird eine neue Wegeverbindung geschaffen. Die ursprünglich zusammenhängende Wohnbaufläche wird dadurch zweigeteilt. Der westliche Teil erhält die Bezeichnung WA 8
4. Bei den Wohnbauflächen WA 2 und WA 4 werden die Baufelder dahingehend zurückgenommen, dass eine Bebauung des Inneren der Wohnbauflächen ausgeschlossen wird.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

- keine Änderungen -

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

- keine Änderungen -

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Während es bei der festgesetzten Bauweise keine Änderungen gibt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt geändert:

1. Wohnbaufläche WA 2: Wegfall der Bauflächen im Innern der Wohnbaufläche, Anpassung der Baugrenzen an der Nordwestseite des Baufeldes

2. Wohnbaufläche WA 4: Wegfall der Bauflächen im Innern der Wohnbaufläche, Anpassung der Baugrenzen an der Nordwestseite des Baufeldes
3. Wohnbaufläche WA 7 (ehemals WA 6): Wegfall eines nicht mehr erhaltenswerten Baumes, dort Begradigung der Baugrenze des Baufeldes
4. Wohnbaufläche WA 7: Vereinigung der beiden Baufelder nach Wegfall einer Wegeverbindung
5. Wohnbaufläche 10: Verlängerung des Baufeldes an seiner Südseite bis zu einem Abstand von 3 m zur Grenze der Nutzungstrennung
6. Wohnbaufläche WA 11: Aufweitung des Abstandes der beiden südlichen Baufelder auf 11 m für einen 5 m breiten Grünstreifen mit Weg zuzüglich beidseitig 3 m als Abstandsraum

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- keine Änderungen -

4.5 Verkehr

4.5.1 Äußere Erschließung

Am Knotenpunkt Berliner Straße / Schulweg / Funckerberg wird der Schulweg an seiner Einmündung auf 12 m aufgeweitet, so dass die Anlage eines um 1 m verbreiterten Gehweges an seiner Südostseite möglich ist.

4.5.2 Innere Erschließung

Am Einmündungsbereich der Heinrich-Hertz-Straße in die Ferdinand-Braun-Straße werden – entsprechend der bereits vorliegenden Straßenplanung – die Ecken für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgerundet.

Die Ferdinand-Braun-Straße wird in Richtung Nordwesten um 6,95 m verlängert, um die Erschließung des dortigen Grundstückes zu sichern.

4.5.3 Fuß- und Radweg

Der Verlauf des im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radweges wird so geändert, dass eine Nutzung der Ferdinand-Braun-Straße erfolgt und eine neue Wegeverbindung zwischen den Baufeldern im WA 11 geschaffen wird.

4.5.4 Straße Funckerberg

- keine Änderungen -

4.5.5 Stellplätze

- keine Änderungen -

4.5.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- keine Änderungen -

4.5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet sind drei Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Sie sichern die derzeitige Erschließung zugunsten von angrenzenden Flurstücken (A und B) sowie die Zufahrt für die Waldbewirtschaftung (C).

Während die Fläche (B) unverändert bleibt, wird die Fläche (A), welche sich am Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes befindet, entsprechend der bereits eingetragenen Dienstbarkeit auf den parallel zu den Flurstücken 31/1 und 31/2 verlaufenden Abschnitt verkürzt und auf 4,00 m verbreitert.

Zusätzlich übernommen wurde die Fläche (C) innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes, die entsprechend der Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung die Zufahrt für die Bewirtschaftung der Waldflächen des Klinikums Dahme- Spreewald sichern soll.

4.6 Schallschutz

- keine Änderungen -

4.7 Infrastruktur

- keine Änderungen -

4.8 Grünordnung

4.8.1 Öffentliche Grünflächen

Einige als öffentliche Grünflächen festgesetzte Streifen folgen dem Verlauf von Fuß- und Radwegen. Entsprechen der oben bereits genannten Änderungen der Wegeverbindungen werden die Weg begleitenden Grünflächen dementsprechend geändert:

Eine Vergrößerung von öffentlichen Grünflächen erfolgt am spitz zulaufenden Teil im Nordwesten der Wohnbaufläche WA 5. Dieser wird begradigt und die entstehende Fläche - einschließlich der dort verlaufenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (B) - als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.8.2 Erhaltung von Bäumen

Im Rahmen der Planänderung wurde ein Baum innerhalb der Wohnbaufläche WA 7 (ehemals WA 6) als nicht mehr erhaltenswert eingestuft. Die entsprechende Festsetzung entfällt an dieser Stelle.

4.9 Flächenbilanz

Nachfolgende Flächenbilanzierung stellt die Änderungen den ursprünglichen Planfestsetzungen gegenüber:

Gesamtbilanzierung	Satzung Mai		Differenz
	2009	1. Änderung	
Wohngebiete	39.018	39.217	199
Gewerbegebiet	883	849	-34
Ver- und Entsorgung	25	25	0
Straßenverkehrsfläche	14.319	14.427	108
Fuß- und Radwege	1.026	688	-338
Bundesstraße 179	1.653	1.653	0
Grünflächen	4.684	4.740	56
Wald	334	334	0
	61.942	61.933	

Die um 9 m² abweichenden Gesamtsummen ergeben sich aus Rundungsdifferenzen.

Die Bilanzierung zeigt eine geringe Erhöhung der Bau- und Grünflächen und eine Verminderung der Verkehrsflächen.

5. Verfahrensübersicht

1. Am 24.10.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen die Durchführung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes 02/00 "Funckerberg 2 / Schulweg" beschlossen.
2. Im Zeitraum vom 07.11.2011 bis zum 21.11.2011 erfolgte die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet
4. Am 16.04.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 07.05. bis einschließlich 08.06.2012 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2012 über die Planung informiert und von der Offenlegung benachrichtigt.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gemäß Baugesetzbuch ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (AHNER/BREHM 20012) auf.

6.1.1 Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Am 24.10.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/00 "Funkerberg 2 / Schulweg" gefasst, wobei es sich um einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes handelt.

Die 1. Änderung erfolgt aus folgenden Gründen:

Der Bebauungsplan 02/00 ist seit dem 28.10.2009 in Kraft. Gegenwärtig erfolgt der Bau der Erschließungsanlagen und die Vermarktung der Grundstücke.

Der Eigentümer ist mit einem Planungsersuchen zur Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich an die Stadt herantreten. Auf Grund der gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept vergrößerten Grundstücksflächen sollen die festgesetzten Baufelder für die Wohngebiete verändert werden.

Darüber hinaus soll entsprechend den Planungen der Stadt die Trassenführung des Radweges von der Berliner Straße zum Funkerberg geändert werden. Die dadurch entfallende Verkehrsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dementsprechend wird die Planänderung mit folgenden Zielen durchgeführt:

- Änderung der Festsetzungen für die Wohnbauflächen
- Reduzierung der Verkehrsflächen

Im Detail ergeben sich folgende Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung (siehe auch die Übersichtskarte nach Seite 23):

1. Bei den Wohnbauflächen WA 2 und WA 4 werden die Baufelder dahingehend zurückgenommen, dass eine Bebauung des Inneren der Wohnbauflächen ausgeschlossen und dort damit eine ansprechende Freiraumgestaltung ermöglicht wird.
2. Der spitz zulaufende Teil im Nordwesten der Wohnbaufläche WA 5 wird begradigt und die entstehende Fläche - einschließlich der dort verlaufenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(B) - als öffentliche Grünfläche festgesetzt. WA 5 wird hierbei verkleinert.

3. Die Rad- und Fußwegeverbindungen, welche die vormaligen Wohnbauflächen 6, 7 und 8 voneinander trennten, entfallen. Damit soll die vormalige, zu intensive Zergliederung der Wohnbaugebiete aufgehoben werden; dafür entsteht eine zusammenhängende Wohnbaufläche WA 7. Die Baugrenzen der vormaligen WA 6 und 7 werden dabei vereinigt. Im westlichen Teil der Wohnbaufläche entfällt die Erhaltungsfestsetzung für einen nicht mehr erhaltenswerten Baum; damit entfällt die dortige, städtebaulich problematische Einengung des Baufeldes.
4. Zwischen den südlichen Baufeldern der Wohnbaufläche WA 11 wird eine neue Wegeverbindung geschaffen, um den durch das westliche Plangebiet geführten Fuß- und Radweg südlich anzubinden. Die ursprünglich zusammenhängende Wohnbaufläche wird dadurch zweigeteilt. Der westliche Teil erhält die Bezeichnung WA 8
5. Bei der Wohnbaufläche 10 wird das Baufeld an seiner Südseite bis zu einem Abstand von 3 m zur Grenze der Nutzungstrennung verlängert, um für die dort geplante Einfamilienhausbebauung die Flächen besser nutzen zu können.
6. Am Knotenpunkt Berliner Straße / Schulweg / Funckerberg wird der Schulweg an seiner Einmündung auf 12 m aufgeweitet, so dass die Anlage eines um 1 m verbreiterten Fuß- und Radweges an seiner Südostseite möglich ist. Dort soll der unter 4. genannte Fuß- und Radweg fortgeführt werden.
7. Am Einmündungsbereich der Heinrich-Hertz-Straße – vormals Planstraße F - in die Ferdinand-Braun-Straße – vormals Planstraße G – werden, entsprechend der bereits vorliegenden Straßenplanung, die Ecken für das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgerundet.
8. Die Ferdinand-Braun-Straße – vormals Planstraße G – wird in Richtung Nordwesten um 6,95 m verlängert, um die verkehrliche Erschließung des dortigen Grundstückes zu sichern.
9. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der mit (A) bezeichneten Fläche, welche sich am Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes befindet, wird auf den parallel zum Grundstück 31/1 verlaufenden Abschnitt verkürzt und auf 3,00 m verbreitert. Die Fläche wird zugunsten des angrenzenden Flurstücks 31/1 belastet. Da das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ohnehin nur dem vorgenannten Grundstück dient, ist die ursprünglich geplante Weiterführung des Wegerechtes bis zum Schulweg funktionslos.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Änderungen auf die Umwelt bzw. die entsprechenden Schutzgüter behandelt.

6.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen ihre Berücksichtigung

6.2.1 Fachgesetze

Als gesetzliche Grundlagen werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Planvorhaben von Bedeutung sind, benannt. Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 26.05.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, dort insbesondere die Paragraphen 1 über Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die folgenden, aus diesem übergeordneten Entwicklungsziel abgeleiteten, Paragraphen,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, dort insbesondere § 1 Absatz 6 Nr. 7 über die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, § 1a über ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz betreffend den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.05.2009, darin insbesondere § 1 über die nachhaltige Sicherung des Waldes aufgrund seiner Schutz- und Erholungsfunktionen,
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004, darin insbesondere § 1 über die Grundsätze zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Denkmalen.

Auf die Ziele und Umweltbelange für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan reagiert und im Zusammenhang der folgenden Kapitel erläutert.

6.2.2 Fachplanungen

An übergeordneten Planungen wurden für den Umweltbericht ausgewertet:

Nach der am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB), ist Königs Wusterhausen als alleiniges Mittelzentrum festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem im LEP-BB

enthaltenen „Gestaltungsraum Siedlung“ zuzuordnen, in dem gemäß dem Ziel 4.5 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist. Nach der Begründung zum Ziel 4.5 stellt der festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und im Gestaltungsraum Siedlung bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum in den Mittelpunkt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), der in der Fassung vom 30.05.2006 am 16.06.2006 in Kraft getreten ist, ist für die Stadt Königs Wusterhausen insofern von Bedeutung, das die Ortsteile Königs Wusterhausen, Niederlehme, Zernsdorf und Wernsdorf zum gemeineübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ gehören (G 10).

Für den gemeindeübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ sind die Stärkung der zentralörtlichen Funktion, der Ausgleich funktionaler Defizite und flughafeninduzierter Belastungen, die Konzentration der Siedlungsentwicklung, ein ökologisch wirksame Aufwertung der Landschaft, eine Gewerbeflächensicherung und -entwicklung sowie die Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung als Handlungsgründe und Handlungsziele maßgeblich. Die vom Flughafen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen als flughafeninduzierter Bedarf ausgewogen auf den engeren und weiteren Wirkbereich ausgerichtet werden. Derartige räumlich ausgewogene und zwischengemeindlich abgestimmte Erfordernisse können auch zu einer behutsamen und schrittweisen bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz im unmittelbaren Siedlungsanschluss und bei strukturellem Erhalt des Freiraumverbundes herangezogen werden (G 11).

Im Dezember 2006 haben sich die Landesregierungen von Berlin und Brandenburg auf ein Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg-International (GSK FU-BBI) geeinigt, welches für das Umfeld des zukünftigen Großflughafens planerische Leitbilder darstellt. Diese Leitbilder sollen u.a. der Bauleitplanung als Grundlage dienen und beinhalten die Verkehrsinfrastruktur, die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie die Sicherung, Aufwertung und Entwicklung der Naturräume als Beitrag zur Lebensqualität im Flughafenumfeld (G10, G 11 LEP FS). Für den Bereich des Plangebietes in Königs Wusterhausen sind die Raumkategorien „Siedlungsflächen“, „wertvolle Natur- und Erholungsräume“ sowie und „Entwicklungspotentiale für Natur- und Erholungsräume“ dargestellt. Als Teil der Verkehrsinfrastruktur sind sonstige Bundes- und Landesstraßen dargestellt.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2000 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen

Brandenburgs. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind von Behörden und öffentlichen Stellen, deren Planungen und Maßnahmen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berühren können, zu berücksichtigen.

Als allgemeine Entwicklungsziele gelten:

Die Freiflächen außerhalb der Siedlungsflächen werden der Entwicklung der „Freiräume im Berliner Umland“ zugeordnet. Wald und Landwirtschaftsflächen im Plangebiet sind mit dem Ziel „Erhalt und Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen“ dargestellt, wobei „Erhalt“ nachrangig zu betrachten ist. Für die Siedlungsflächen wird eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität angestrebt.

Folgende schutzgutbezogene Ziele werden formuliert:

Arten und Lebensgemeinschaften: „Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen aus Düngemitteln und Bioziden“ für die Freiflächen im Plangebiet; „Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich“ für die Siedlungsflächen.

Boden: „Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden“ gilt als Ziel für die Landwirtschaftsflächen des Plangebietes.

Wasser: Überwiegend im Plangebiet steht das Grundwasser unter vorwiegend durchlässigen Deckschichten an. Außerhalb der Siedlungsflächen, in Gebieten mit überdurchschnittlicher Neubildungshöhe, gilt die „Priorität Grundwasserschutz“, das heißt, es werden „Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung und Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen“ gefordert.

Klima/ Luft: ohne Aussagen zum Schutzgut. Die vorhandenen Siedlungen werden als Wirkungsräume bezeichnet.

Landschaftsbild: Es wird die „Verbesserung des vorhandenen Potentials“ gefordert. Als Entwicklungsschwerpunkte werden benannt: eine kleinteiligere Flächengliederung, eine stärkere räumliche Gliederung mit gebietstypischen Strukturelementen, eine landschaftliche Einbindung von Verkehrswegen und die Vermeidung weiterer Zerschneidung durch Verkehrswege, die Verhinderung weiterer Zersiedlung und die Schaffung klarer Raumgrenzen.

Erholung: Das gesamte Plangebiet ist als Schwerpunktraum mit dem speziellen Ziel des Erhalts der Erholungseignung der Landschaft belegt. Der siedlungsnaher Freiraum ist für die Naherholung zu entwickeln, wobei derzeit die Offenflächen als Kulturlandschaft mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit gelten.

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf vor (Stand 26.06.1999) und ist nicht rechtskräftig.

Zentrale Aussagen für das Plangebiet sind:

Die bestehende Siedlungsfläche wird als zu sichern dargestellt. Zusätzliche Siedlungsentwicklungsflächen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Offenflächen sind als landwirtschaftliche Vorrangflächen dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen umfasst die ehemaligen Kreisgebiete und stammt aus dem Jahr 1994. Seine Entwicklungsziele wurden örtlich von der realen Entwicklung überholt, die Bestandsinformationen sind fortschreibungsbedürftig. Übergeordnete Planungsaussagen aus LEP eV und Regionalplan kann der LRP nicht berücksichtigen, da er zeitlich vor den genannten Plänen erstellt wurde.

Für das Stadtgebiet werden im Entwicklungskonzept die Siedlungsbereiche in ihren bestehenden Abmessungen einschließlich der bis 1994 genehmigten Bestandserweiterungen dargestellt. Im Bereich des „Funckerberges“ wird im Wesentlichen als Entwicklungsziel der vorrangige Erhalt naturnaher Waldgebiete ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2003) der Stadt Königs Wusterhausen wird das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ansonsten werden die überwiegenden Flächen des Funckerbergs als Grün- und Freifläche (zu großen Teilen Waldflächen) zum Erhalt der für den Naturhaushalt wertvollen Vegetationsflächen. Der Funckerberg fungiert als Erholungsgebiet, aber auch für den Luftaustausch und als Ausgleichsort für das Stadtklima.

Der Landschaftsplan, der seit 1998 nicht fortgeschrieben wurde, weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertungen gemäß den Vorgaben in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Es wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen und die im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen

6.3.1 Schutzgut Boden

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Bodenversiegelung wird bei den Baugebieten unter Heranziehung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) ermittelt, wobei die zulässige

Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen hinzugerechnet wird. Bei den Wohngebieten ergibt sich daraus ein Versiegelungsanteil von $0,3 + 50 \% = 45 \%$, beim Gewerbegebiet von $0,5 + 50 \% = 75 \%$. Bei den Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades von ursprünglicher Planung und 1. Änderung führt zu folgendem Ergebnis (Angaben in m²):

<u>Versiegelungsbilanz</u>	Satzung Mai		
	2009	1. Änderung	Differenz
Wohngebiete	17.558	17.648	+90
Gewerbegebiet	662	637	-26
Ver- und Entsorgung	25	25	0
Verkehrsflächen	16.998	16.768	-230
	35.243	35.077	-166

Somit führen die Planänderungen zu einer um 166 m² geringeren Versiegelung als die ursprüngliche Planung. Anderweitige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge der 1. Änderung sind nicht erkennbar.

6.3.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Königs Wusterhausen. Die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

Aufgrund der geringeren Bodenversiegelung erhöht sich gegenüber der ursprünglicher Planung der Anteil versickerungsfähiger Flächen. Anderweitige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt infolge der 1. Änderung sind nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises vorgebrachte Anregung zur Niederschlagsentwässerung wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellt, dass das unbelastete Regenwasser auf den Baugrundstücken versickert wird.

6.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Infolge der 1. Änderung sind keine merklichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

6.3.4 Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Gegenüber der ursprünglichen Planung wird infolge der geänderten Festsetzungen 1 Baum zusätzlich entfallen. Dabei handelt es sich um eine zweistämmige Birke (*Betula pendula*) in der Wohnbaufläche WA 7, vormals WA 6, mit einem Stammumfang von 1,60 bzw. 1,30 m.

Für den Verlust dieses Baumes ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen¹ eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Anhand des Stammumfanges ermittelt sich ein Kompensationssoll von 2 Bäumen - unter der Maßgabe, dass die Pflanzung mindestens mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm erfolgt.

In der Summe sind nunmehr 10 Ersatzpflanzungen zu leisten, da bei der ursprünglichen Planfassung insgesamt 8 Ersatzpflanzungen vorzunehmen waren. Dieses wurde durch Pflanzfestsetzungen von insgesamt 230 Bäumen im Plangebiet ausreichend kompensiert.

An der Birke konnten weder Höhlungen noch Niststätten frei brütender Vogelarten festgestellt werden. Damit besteht keine Gefahr der Tötung oder Verletzung von Entwicklungsformen (Eier, Jungtiere) von Vogelarten. Eine Gefahr für Alttiere besteht ohnehin nicht, diese könnten problemlos ausweichen. Die vorhabenbedingt ausgelösten Verbotstatbestände der Verletzung / Tötung wildlebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die Brutvögel des Offenlandlandes werden durch die Festlegung des Baubeginns vermieden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann also ausgeschlossen werden.

Der gesamte Bereich unterliegt aufgrund der laufenden Baustellentätigkeit und der Nachbarschaft zur stark befahrenen Bundesstraße sowie zu Siedlungsflächen einem deutlichen Störpotenzial. Erhebliche baubedingte Störungen werden durch die Limitierung der Baufeldfreimachung vermieden. Verbleibende bau- und betriebsbedingte Störungen sind zwar nicht auszuschließen können sich aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population auswirken. Eine baubedingte Zerstörung von dauerhaften Niststätten ist nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen im direkten Umfeld des Baufeldes geeignete Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Insofern wird im Gesamtkontext die ökologische Funktion der vom Eingriff potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Avifauna ist nicht anzunehmen. Damit ist

¹ Baumschutzsatzung der Stadt Königswusterhausen in der Fassung vom 04.09.2006 (Amtsblatt von Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 27.09.2006)

das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG auszuschließen.

6.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Infolge der 1. Änderung sind keine merklichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch die Zurücknahme der inneren Baugrenzen der Wohngebiete WA 2 und 4 wird dort eine ansprechende, das Ortsbild aufwertende Freiraumgestaltung ermöglicht.

Der Wegfall eines prägenden Baumes im Wohngebiet WA 6 wird durch Neupflanzungen von 230 Bäumen im gesamten Plangebiet ausreichend kompensiert.

6.3.6 Schutzgebiete

Da sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche innerhalb der Änderungsfläche befinden, sind infolge der 1. Änderung keine merklichen Auswirkungen zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Infolge der 1. Änderung sind keine merklichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dies betrifft insbesondere das nördlich des Plangebietes gelegene ehemalige Funkamt Königs Wusterhausen, welches gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist.

6.3.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit/ Lärm, Erholung/ Freizeit)

Die infolge der 1. Änderung getroffenen bzw. veränderten Festsetzungen folgen zum überwiegenden Teil der Intention, die Wohnbedingungen der späteren Anwohner der Siedlungsflächen zu optimieren. Dies betrifft vor allem folgende Änderungen:

- Durch die Zurücknahme der inneren Baugrenzen der Wohngebiete WA 2 und 4 wird dort eine ansprechende, das Ortsbild aufwertende Freiraumgestaltung ermöglicht und somit die Attraktivität des Wohnumfeldes erhöht.
- Die Aufhebung der Zergliederung der vormaligen Wohnbaugebiete WA 6, 7 und 8 – jetzt WA 7 - durch Wege bewirkt eine Beruhigung des Wohnumfeldes in diesem Bereich.
- Die Eckausrundung im Einmündungsbereich der Heinrich-Hertz-Straße in die Ferdinand-Braun-Straße erleichtert das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ohne störendes Rangieren.

Durch die Umverlegung einiger Fuß- und Radwege wird der Erholungsverkehr lediglich umgelenkt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind infolge der 1. Änderung nicht zu erwarten.

6.3.9 Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur- / Sachgüter

Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern sind infolge der 1. Änderung nicht zu erwarten.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehen im wesentlichen folgende Änderungen im Hinblick auf den Umweltzustand einher:

- Verminderung der Flächenversiegelung um 166 m²
- Beseitigung eines Baumes
- voraussichtliche Verbesserung der Wohnbedingungen in den Wohngebieten WA 2, 4 und 7

6.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der 1. Änderung

Ohne die 1. Änderung des Bebauungsplanes würden auch die oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zum Tragen kommen.

Folgende Problempunkte im Hinblick auf das Schutzgut Mensch blieben erhalten:

- mögliche Bebauung der Innenbereiche der Wohngebiete WA 2 und 4, dadurch Minderung der dortigen Wohnbedingungen
- Zergliederung der (ehemaligen) Wohngebiete WA 6, 7 und 8 durch Wege – dadurch Belastung der dortigen Grundstücke durch Verkehr von 2 Seiten
- schwierige Verkehrsverhältnisse im Einmündungsbereich Heinrich-Hertz-Straße / Ferdinand-Braun-Straße, dadurch zusätzliche Verlärmung durch rangierende Ver- und Entsorgungsfahrzeuge

Der Baum im ehemaligen Wohngebiet WA 6 bliebe zunächst erhalten.

6.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den festgelegten Ausgleichmaßnahmen zum Ursprungsbebauungsplan waren außerhalb des Plangebietes 13602 m² Fläche zu entsiegeln. Als schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme war in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Sanierung der Tonteiche in Neue Mühle vorgesehen. Hierzu wurde zwischen der Stadt Königs

Wusterhausen und der BADC – Berlin- Brandenburg Area Development Company GmbH im April 2011 ein Vertrag abgeschlossen. Die Planungen für die Umsetzung der Maßnahme sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Umsetzung soll in 2012 beginnen.

Mit Bescheid vom 18.01.2011 wurde von der unteren Forstbehörde die dauernde Umwandlung von Wald in Gebäude- und Freifläche Wohnen für das Plangebiet genehmigt. Die Durchführung der Ersatzaufforstung wurde zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg vertraglich vereinbart.

Absehbare Beeinträchtigungen infolge der 1. Änderung durch die planerische Konzeption sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Entstehende Wertverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen ergeben sich Zielforderungen lediglich für den Teilbereich Biotop- und Artenschutz.

Im Hinblick auf den Verlust eines einzelnen Baumes erscheint dessen Kompensation im Rahmen der unveränderten Festsetzung der Neupflanzung von 230 Bäumen im Plangebiet als sichergestellt.

Bei der Betrachtung des Artenschutzes ist zunächst anzumerken, dass seit der Genehmigung des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahre 2009 im Plangebiet rege Bautätigkeit herrscht. Es gibt nur wenige Teilbereiche, vor allem Offenlandflächen, die noch nicht durch direkte Bautätigkeit – d.h. Erdarbeiten in Anspruch genommen wurden. Allerdings sind werden diese Bereiche durch die Bautätigkeiten verlärm und laufend betreten. Um dennoch artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind die nachfolgenden Hinweise - da bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar - zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Störungen von im Offenland brütenden Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten im Bereich der noch bestehenden Offenflächen vor der Brutsaison (Ende März / Anfang April) zu beginnen.
- Die zu beseitigende Birke ist vor Rodungsbeginn erneut auf Niststätten und Bruthöhlen zu kontrollieren. Eine Beseitigung des Baumes ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ist durch die Realisierung des B-Plans nicht zu erwarten. Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist derzeit nicht gegeben.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderungen betreffen einen bereits genehmigten Bebauungsplan. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage im Verzicht auf die Änderung oder in einer andersartigen Änderung. Da die vorliegenden Änderungen bereits das Ergebnis intensiver Diskussionen und Abwägungen sind werden Alternativen oder Varianten zur 1. Änderung nicht vorgelegt.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die aktuelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zurück. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint. Dabei kann die Gemeinde bestehende Monitoringsysteme anderer (Fach-)Behörden nutzen.

Insbesondere betrifft dies den besonderen Artenschutz. Hier müssen im Rahmen des konkreten Ausführungsprojektes (Zugriffstatbestand) die erforderlichen Maßnahmen art- und nutzungsspezifisch konkretisiert und in der Baugenehmigung festgesetzt werden. Die Wirksamkeit der Maßnahme auf die Art bezogen ist nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit, die Durchführung der Überwachungsmaßnahmen auf den jeweiligen Vorhabenträger zu übertragen.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 02/00 „Funckerberg 2/ Schulweg“ wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, ein neues Wohngebiet mit einer kleinen Gewerbegebietsfläche in einer attraktiven Lage von Königs Wusterhausen zu schaffen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im Zuge der weiterführenden Planung und Verwirklichung der Bebauung wurde festgestellt, dass es Sinn macht einige kleine Korrekturen am Bebauungsplan vorzunehmen.

So sollen durch stellenweise Zurücknahme und Begradigung der Grenzen, innerhalb derer gebaut werden darf, teils die Wohnbedingungen der zukünftigen Bewohner verbessert, teils die technische Bebaubarkeit optimiert werden.

An anderer Stelle werden zur besseren Anbindung des Funckerberges an die Stadt die Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger verändert.

Weiterhin sind an zwei Straßen innerhalb des Plangebietes kleine Anpassungen erforderlich, um dort die verkehrliche Erschließung zu verbessern.

Der Gesamtcharakter des Baugebietes wird durch die Änderungen nicht verändert.

Die Umweltauswirkungen der Änderungen sind nicht erheblich:

Es entfällt eine Birke an einer Stelle, wo dies die Bebauung erschwert hätte. Da für das gesamte Plangebiet bereits Neupflanzungen von insgesamt 230 Bäumen vorgesehen sind, fällt dieser Verlust nicht ins Gewicht.

Auf der anderen Seite verbessert sich die Versiegelungsbilanz für den Boden. So werden infolge der Änderungen 166 m² Boden weniger versiegelt, als ursprünglich vorgesehen war.

Trotz der bereits laufenden Bauarbeiten im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass sich geschützte Tierarten im Plangebiet aufhalten. Um deren Schutz zu gewährleisten, sind bestimmte Dinge zu vermeiden bzw. bestimmte vorausschauende Maßnahmen zu treffen.

7. Quellenverzeichnis

AHNER/ BREHM 2012: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zur 1. Änderung Bebauungsplan 02/ 00 „Funkerberg 2/ Schulweg“. Königs Wusterhausen

AHNER/ BREHM 1998: LANDSCHAFTSPLAN KÖNIGS WUSTERHAUSEN (ENTWURF). KÖNIGS WUSTERHAUSEN

KOCK, BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG 2009: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 02/ 00 „FUNKERBERG 2/ SCHULWEG“ DER STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN. BERLIN

L.A.U.B. GMBH POTSDAM 1994: LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DER LANDKREISE TELTOW-FLÄMING, TEILBEREICH ZOSSEN UND DAHME-SPREEWALD, TEILBEREICH KÖNIGS WUSTERHAUSEN. 2 BÄNDE. POTSDAM

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR) 1998: GEMEINSAMER LANDESENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM BRANDENBURG-BERLIN – LEP eV. POTSDAM

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG / SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG DES LANDES BERLIN 2006: GEMEINSAMES STRUKTURKONZEPT FLUGHAFENUMFELDENTWICKLUNG BBI (GSK FU-BBI). POTSDAM, BERLIN.

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG / SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG DES LANDES BERLIN 2006: VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN FLUGHAFENSTANDORTENTWICKLUNG (LEP FS). POTSDAM, BERLIN

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG: ARBEITSHILFE BEBAUUNGSPLANUNG. FASSUNG VOM NOVEMBER 2007. 4. ERGÄNZUNG VOM NOVEMBER 2009. POTSDAM

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MUNR) 2000: LANDSCHAFTSPROGRAMM BRANDENBURG. POTSDAM

REGIONALE PLANGEMEINSCHAFT LAUSITZ-SPREEWALD 1999: REGIONALPLAN LAUSITZ-SPREEWALD (ENTWURF). COTTBUS