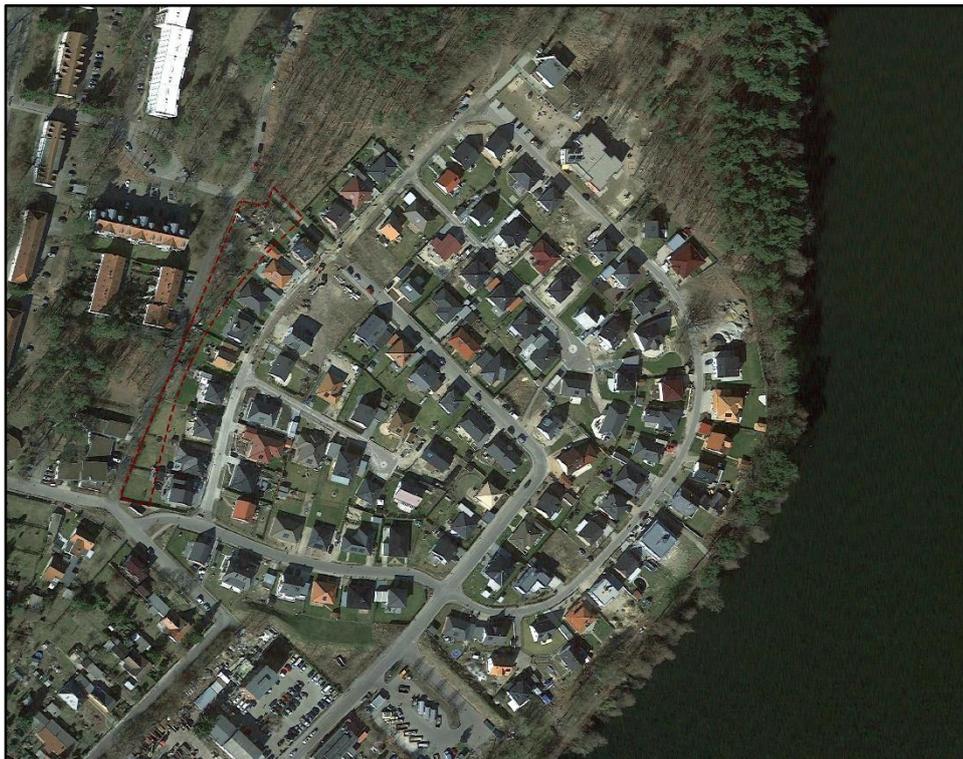


# STADT ERKNER



Bebauungsplan Nr. 10/1  
„Arbeiten und Wohnen am Flakensee“  
in der Fassung der 2. qualifizierten Änderung

## 1. vereinfachte Änderung (Amselweg)



Planbegründung  
Stand Satzungsbeschluss

# Stadt Erkner

## Bebauungsplan Nr. 10/1 „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“

---

### 1.vereinfachte Änderung „Amselweg“

Stand : Satzungsbeschluss

#### **Gemeinde:**

Stadt Erkner  
Friedrichstraße 6-8  
15537 Erkner

#### **Planverfasser:**

Horstmann+Hoffmann  
Architektur+Stadtplanung  
Alte Poststraße 1  
57258 Freudenberg  
Tel.: 02734-7019  
post@horstmann-hoffmann.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A Geltungsbereich der vereinfachten Änderung "Amselweg"</b>	<b>4</b>
<b>B Beschreibung der Änderung</b>	<b>5</b>
<b>C Begründung</b>	<b>7</b>
<b>D Umweltbelange</b>	<b>9</b>
<b>E Altlasten</b>	<b>10</b>
<b>F Waldumwandlung</b>	<b>11</b>
<b>G Unterschriften</b>	<b>12</b>

---

## **Bebauungsplan Nr. 10/1 der Stadt Erkner „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“**

---

### **1. vereinfachte Änderung „Amselweg“ Stand : Satzungsbeschluss**

---

## **Begründung der Änderung**

---

#### **A Geltungsbereich der vereinfachten Änderung „Amselweg“:**

Die vereinfachte Änderung „Amselweg“ des Bebauungsplans Nr.10/1 der Stadt Erkner „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“ umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Erkner, Flur 2, Nrn. 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224 und 1341 (tlw.).

Die Flurstücke sind sämtlich bebaut. Die Wohngrundstücke haben die Bezeichnungen Flakenseeeweg Nr. 4 bis Nr. 12.

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von 2.748 qm. Der zu ändernde Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Gemeindestraße „Amselweg“;
- im Norden von der Gemeindestraße „Waldpromenade“ sowie dem öffentlichen Fußweg zwischen der „Waldpromenade“ und dem „Flakenseeeweg“;
- im Osten von der Gemeindestraße „Flakenseeeweg“;
- im Süden vom Flakenseeeweg und der Gemeindestraße „Jahnpromenade“;



## B Beschreibung der Änderung :

Die Stadt Erkner hat den Bebauungsplan Nr. 10/1 „Gewerbe- und Industriepark TEWE GmbH Erkner (Höfe 3 und 4)“ in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts erstmalig aufgestellt. Im Jahre 2006 trat die TEWE GmbH Erkner, der ursprüngliche Grundstückseigentümer des Teerwerksgeländes an die Stadt heran mit der Bitte, nach erfolgter Grundsanierung die Absicht, hier Wohnungsbau zu entwickeln, zu unterstützen. Die Stadt änderte daraufhin den Bebauungsplan Nr.10/1 in einem zweiten qualifizierten Änderungsverfahren. Er trägt seither die Bezeichnung „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.02.2008 gefasst. Der Plan trat am 01.11.2008 in Kraft.

Auf der Grundlage des Bauleitplans führte der Vorhabenträger die Erschließung und Parzellierung des neuen Wohngebietes durch. Seither ist das Baugebiet bis auf ganz wenige Ausnahmen vollständig bebaut. Das Baugebiet, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ist dabei an vielen Seiten von Wald eingerahmt.

Dies trifft auch auf die Baugrundstücke zu, die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes rückwärtig an den Amselweg angrenzen. Die heutigen Eigentümer der Wohnbaugrundstücke Flakenseeweg Nr.4 bis Nr.12 haben beim Erwerb ihrer Grundstücke den Waldanteil, der zwischen der im Bauland des Bebauungsplans liegenden WA-Fläche und dem Amselweg liegt, miterworben. Gleichwohl gilt die

Festsetzung Wald für diesen Bereich. Da im Wald nach Forstrecht im Regelfall ein allgemeines Betretungsrecht besteht und er daher bis auf Ausnahmen nicht eingezäunt werden darf, haben die Bewohner hier das Problem, dass sie die rückwärtigen Teile Ihrer Wohngrundstücke formal nicht einfrieden dürften.

Diese unbefriedigende Situation wird seit längerer Zeit zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern, der Stadt Erkner und der Unteren Forstbehörde diskutiert.

Die Forstverwaltung hat ihre grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, einer Waldumwandlung an diesem Standort zuzustimmen, da dieser „Wurmfortsatz“ der größeren nordöstlich angrenzenden Waldfläche im Grunde forstwirtschaftlich nicht zu bewirtschaften ist und als Restfläche von lediglich 2.700 m<sup>2</sup> Größe inmitten des Siedlungszusammenhangs Erkners isoliert nicht länger als Wald angesehen werden muss.

Da die Bereitschaft zur Waldumwandlung grundsätzliche Voraussetzung für eine formale Umnutzung der Fläche ist, kann die Stadt Erkner nunmehr, als Trägerin der Planungshoheit daran gehen, die Fläche für Wald des Bebauungsplans in eine andere Nutzung zu ändern.

In der Realität stellt sich diese Fläche auf allen betroffenen Baugrundstücken Flakenseeweg 4 bis 12 jedoch bereits jetzt nicht mehr als Wald dar. Durchgängig haben die neuen Einwohner Erkners jeweils ihr gesamtes erworbenes Grundstück als Grünfläche und Gartenland gestaltet. Der ehemals vorhandene Gehölzbestand ist stark dezimiert bzw. überhaupt nicht mehr vorhanden.

Im Zuge dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr die Festsetzung Wald auf den vorgenannten Grundstücksflächen in private Grünfläche geändert werden.

### Plangebiet vor der 1.vereinfachten Änderung



## Plangebiet nach der 1.vereinfachten Änderung



### **C Begründung :**

Der Grund für die Planänderung ist die Schaffung eindeutiger und klarer Verhältnisse im Teil des Plangebietes, der durch die Wohngrundstücke Flakenseeweg 4 bis 12 geprägt ist. Nach vollzogener Bebauung auf diesen Grundstückspartellen, wurde augenfällig, dass der jeweilige rückwärtige Teil der Wohngrundstücke auch in der Gesamtschau nicht länger als Wald fungieren kann. Die Flächengröße von nur 2.700m<sup>2</sup>, der Flächenzuschnitt von weniger als 10 m bis zu maximal 25 m Breite und die Eigentumsstruktur, die Aufteilung der Fläche auf 10 verschiedene Grundstückspartellen sprechen eindeutig gegen eine dauerhafte forstliche Bewirtschaftung der Fläche.

Die einzig sinnvolle Nutzungsalternative zur Waldfläche ist die private Grünfläche. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 1216 bis 1224 sowie die stadteigene Wegeparzelle 1341, die als fußwegbegleitende öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, präsentieren sich längst als Ergänzung zu den Außenanlagen der aufstehenden Einfamilienhäuser. In der Örtlichkeit ist die Änderung der Art der Nutzung des Bebauungsplans bereits vorweggenommen.

Die Waldfläche wird bewusst nicht in allgemeines Wohngebiet umgewidmet, da die Bebauung, auch nicht mit Nebenanlagen, die im Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ausgeweitet werden soll. Die ehemalige Waldfläche soll trotz Entlassung aus dem Waldstatus weiterhin und dauerhaft als Grünraum in Erscheinung treten.

Die private Grünfläche erhält zusätzlich die Zweckbestimmung: „Privatgärten und individuelle wohnnutzungsbezogene Grünflächennutzung“. Hier sollen im Wesentlichen alle auch ansonsten in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen wohnungsnahen Aktivitäten stattfinden dürfen, mit Ausnahme der im WA-Gebiet gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

In der privaten Grünfläche sind danach nur solche bauliche Anlagen zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung von wohnungsnahen privaten Grünflächen gehören. In den vorliegenden Fällen wären dies zum Beispiel untergeordnete Schuppen für Gartengeräte, Gartenmöbel, Kinderspielgeräte etc.

Eine Alternative hätte theoretisch auch sein können, die Waldfläche in WA-Gebiet zu ändern und hier nichtüberbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Diese Möglichkeit wurde bewusst nicht ergriffen, um die erwähnten baulichen Anlagen nach § 23 Abs.5 BauNVO nicht auch in den hinteren Grundstücksteilen zuzulassen und damit den grünen Charakter der Fläche deutlicher zu wahren.

Auf jeden Fall haben die Anwohner des Änderungsbereiches einen Anspruch darauf, ihre jeweiligen Wohngrundstücke auch gegen unbefugtes Betreten sowohl durch Menschen als auch durch Tiere, wie z. B. durch Hunde, sichern zu können. Theoretisch würde ihnen allerdings dieses Recht, eine räumliche Abgrenzung der rückwärtigen Teile ihrer Grundstücke vorzunehmen, genommen sein, wenn die Fläche formal weiterhin Wald bliebe. Da die Grundstücke jedoch sämtlich an die öffentliche Straßenfläche des Amselweges angrenzen, wäre dies unzumutbar.

Die Abgrenzung des zu ändernden Bereiches erfolgt aus pragmatischen und logischen Gründen. Der öffentliche Fußweg, der gemäß Bebauungsplan den Flakenseeweg mit der Gemeindestraße Waldpromenade außerhalb des Plangebietes verbindet, stellt eine Zäsur innerhalb der ehemals zusammenhängenden Waldfläche dar. Er trennt den sehr schmalen Waldstreifen des Planänderungsgebietes von den nordöstlich gelegenen und verbleibenden zusammenhängenden Waldflächen ab.

Die Wegeparzelle des öffentlichen Fußweges (Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstück 1341) ist angrenzend zum Änderungsbereich als trennendes Element im WA-Gebiet, begleitend zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, beidseitig als begleitende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche als südwestliche Begleitung des Fußweges wird nunmehr auch im Änderungsbereich als durchgängige Festsetzung auf der städtischen Wegeparzelle getroffen.

## **D Umweltbelange :**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden keine Bauvorhaben begründet. Daher ist auch nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gegeben.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans mit der formalen Änderung der Waldfläche in private Grünfläche bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches : Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es wird daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind („Scoping“) abgesehen. § 4c BauGB („Monitoring“) entfällt dementsprechend ebenfalls wie auch die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB.

Auf eine Umweltprüfung im Zusammenhang mit dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 der Stadt „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“ in der Fassung der 2. qualifizierten Änderung kann aus vorgenannten Gründen verzichtet werden.

Für den Änderungsbereich wurden mehrfach Begehungen durchgeführt, um festzustellen, ob Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten hier zu erwarten sind. Diese Begehungen haben im April und Mai 2016 stattgefunden mit dem Ergebnis, dass örtlich keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten festzustellen waren.

Dies war auch nach der de facto in der Örtlichkeit bereits vollzogenen Änderung der Flächennutzung nicht anders zu erwarten. Aufgrund der siedlungsbedingten Störungen, die auch bisher bereits auf die Fläche

eingewirkt hatten, war das Antreffen von üblicherweise im Wald lebender Säugetiere, ohnehin eher unwahrscheinlich.

Der aufstehende Baumbestand sowie der Bestand an Hecken und Sträuchern unterliegen nach der Änderung in private Grünfläche der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Erkner. Begleitend hierzu gilt, dass Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. September bis zum 01. März eines jeden Jahres stattfinden können. Dies dient vor allem dem Schutz von baum- und höhlenbrütenden Vogel- und Fledermausarten.

Die geringfügigen Auswirkungen dieser Planänderung auf Natur und Landschaft im Vergleich mit den Festsetzungen des Altplans erübrigen auch eine erneute Befassung mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen einer normalen Eingriffsbetrachtung. Die durch die Planänderung herbeigeführte Änderung der Flächennutzung verändert den Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich mit dem Altplan allenfalls marginal.

Auf dem Flurstück 1217 wurde zurückliegend ein ehemals zum Erhalt festgesetzter beseitigt. Dieser Baum wurde -mit einer ordnungsgemäßen Fällgenehmigung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner versehen- beseitigt, weil von ihm aufgrund seines Krankheitsbildes eine Gefährdung ausging.

Das ehemals im Plan enthaltene Baumerhaltungsgebot entfällt damit auf dem Grundstück.

## **E Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree weist in ihrer Stellungnahme auf gewisse Unsicherheiten, was die Altlastensituation im Plangebiet betrifft.

Die Behörde hält das Vorhandensein von chemischen Bodenverunreinigungen auf der einen Seite aufgrund der Vorgeschichte der Fläche für nicht wahrscheinlich, kann sie aber letztlich aufgrund fehlender Beprobungen nicht gänzlich ausschließen.

Die Bodenschutzbehörde war bereits bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den genannten Grundstücken am Verfahren zur 2. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplans 10/1 im Jahre 2006 beteiligt. Damals wurde eben dieser Bereich als WA-Gebiet festgesetzt, der zuvor auf der Fläche des ehemaligen Wäldchens lag. Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde wurden seinerzeit keine Einwände gegen die Festsetzung des WA-Gebietes auf einer Teilfläche des Waldstückes vorgebracht. Auch wurde damals nicht auf eine mögliche Gefahr durch Bodenbelastungen der Waldfläche hingewiesen. Die Belastung bestünde also ohnehin, gleichgültig ob der Bebauungsplan diese Teile der Wohngrundstücke als Wald oder als private Grünfläche festsetzt.

Ferner gibt es zumindest die Untersuchung des Bodens eines der Wohngrundstücke. Die Untersuchung, durchgeführt durch die TAB (Technische Gesellschaft für Analytik und Beratung mbH, Akkreditiertes Prüflaboratorium für Wasser, Abwasser und Boden) umfasst einen Großteil der von der Bodenschutzbehörde genannten Parameter und stellt fest: „In der Probe werden die untersuchten Parameter die Anforderungen an die Kategorie Z 0 der LAGA M 20 eingehalten“.

Von daher ist es gerechtfertigt, die Grundstückseigentümer auf eine mögliche Bodenbelastung hinzuweisen und eine flächenrepräsentative Untersuchung Ihrer Grundstücke zu empfehlen.

Hieraus ergibt sich in Bezug auf Planzeichnung und Planbegründung die folgende Vorgehensweise:

Die private Grünfläche wird vollständig mit einer Signatur gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB versehen (Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Dazu wird folgende Erläuterung gegeben.

„Die gesamte Grünfläche befindet sich im Sanierungsgebiet der festgestellten Altlast, Teerwerk Erkner-Höfe 3 und 4 mit der ISAL-Nr.: 0224671103. Die Waldfläche gehörte zum Betriebsgelände des Teerwerks, war selber aber nicht von der Produktion belegt, befand sich aber unmittelbar am westlichen Rand der Betriebsstätte, so dass hier Einwirkungen durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können. Aus Vorsorgegründen hinsichtlich einer sensibleren Nutzung wird empfohlen, flächenrepräsentative Untersuchungen in der oberen Bodenschicht (ca. 60 cm unter GOK) zu veranlassen. Als Untersuchungsparameter kommen dabei in Betracht:

- Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber)
- Aldrin,
- Benzo(a)pyren,
- HCH,
- Pentachlorphenol,
- MKW,
- PAK,
- Phenole (EPA), BTEX,
- aromatische Amine.

## **F Waldumwandlung**

Die Fläche des Änderungsbereiches bedarf der formellen Waldumwandlung. Hierzu ist ein Antrag auf Waldumwandlung von Seiten der Grundstückseigentümer Flakenseeweg 4 bis 12 erforderlich. Der Antrag ist an die Untere Forstbehörde, in diesem Fall die Oberförsterei

Erkner zu richten. Die Fläche des Waldes ist nach Brandenburgischem Landeswaldgesetz auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen sind zwischen den Grundstückseigentümern und der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Zustimmung der Unteren Forstbehörde zur notwendigen Waldumwandlung wird unter folgender Voraussetzung in Aussicht gestellt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festlegung der gesamten erforderlichen Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung. Es wird der materielle Ausgleich in Form einer Erstaufforstung einer Nichtwaldfläche in einem durch die Forstbehörde noch festzulegenden Ausgleichs- und Ersatzverhältnis gefordert. Lage und Umfang sowie Art und Weise der Ersatzaufforstung einschließlich erforderlicher Fristen sind in den Bebauungsplan in Form einer Festsetzung aufzunehmen und in einer begleitenden vertraglichen Vereinbarung ist die Sicherung der Ersatzmaßnahme einschließlich ihrer Pflege bis zur gesicherten Kultur zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan erhält dementsprechend die folgende textliche Festsetzung TF2:

„Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung auf den Flurstücken der Gemarkung Erkner, Flur 2, Flurstücke 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223 und 1224, jeweils teilweise, in einer Gesamtausdehnung von 2.530m<sup>2</sup> Waldfläche, wird festgesetzt:

1. Durchführung einer Erstaufforstung in der Gemarkung Bornow, Flur 1, Flurstück 469 (teilweise) auf einer Fläche von 633 m<sup>2</sup>, gemäß der Regelung im städtebaulichen Vertrag zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/1 der Stadt Erkner „Arbeiten und Wohnen am Flaken-see“ in der Fassung der 2.qualifizierten Änderung.
2. Die Frist zur Erfüllung der Ausgleichsmaßnahme beträgt 2 Jahre ab Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung.

## **G      Unterschriften :**

**Erkner, den.....**

.....  
**Der Bürgermeister**