

G E M E I N D E W U S T E R M A R K

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, Teil E
"Güterverkehrszentrum Wustermark"

5. ÄNDERUNG

gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG
SEPTEMBER 2015

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
2 Planungsziel	3
3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
5 Übergeordnete Planungen	9
6 Umweltinformationen	11
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	11
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens	25
7 Planung	31
7.1 Wesentlicher Planinhalt	31
7.2 Begründung der Festsetzungen	31
8 Auswirkungen der Planänderung	34
9 Verfahren	35
10 Rechtsgrundlagen	35
Teil B: Textliche Festsetzung Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	36

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" erlangte am 01.04.2000 in der Fassung vom 14.12.1998 Rechtskraft. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2004 erfolgte die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die dann am 10.02.2006 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark rechtskräftig wurde.

In der Zwischenzeit waren Schalltechnische Untersuchungen für das gesamte Güterverkehrszentrum (GVZ) Berlin West Wustermark durchgeführt und abgeschlossen worden. Daraus ergaben sich notwendige Änderungen in einer den Immissionsschutz berücksichtigenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes. Somit wurde das 2. Änderungsverfahren eingeleitet. Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens ist auch die ursprüngliche Festsetzung einer maximal zulässigen Bauhöhe von 25 m dahingehend konkretisiert worden, dass nunmehr die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt wird. Mehrgeschossige Bürogebäude im Hafengebiet sollen damit vorerst ausgeschlossen sein. Für die Unterbringung von Büros und Verwaltungen ansässiger Firmen hatte die Gemeinde ein Vollgeschoss als ausreichend betrachtet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" ist am 06.10.2007 in Kraft getreten.

Ein später eingeleitetes 3. Änderungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde jedoch nicht beschlossen.

Die zwischenzeitlich neu verantwortliche Betreiberin des Hafens beabsichtigt in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes ein 3-geschossiges Bürogebäude zu errichten. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestimmten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von max. 25 m als Höchstmaß ist für die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten 3-geschossiges Bürogebäudes nicht ausreichend, da bisher nur eine Eingeschossigkeit baulicher Anlagen bestimmt worden ist ¹. Eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da es sich bei der Änderung der Anzahl der Geschosse um einen Grundzug der Planung handelt. Somit erfolgte im Jahre 2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes, die mit Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 09.08.2014 in Kraft getreten ist.

Anfang des Jahres 2015 ist von der Gemeinde Wustermark der nördliche Teil des Sondergebietes SO-1 an einen gewerblichen Nutzer veräußert worden. Dieser beabsichtigt bauliche Anlagen zu errichten, die die zulässige Höhe von 25 m als Höchstmaß teilweise überschreiten. Auch hier ist die bisher festgesetzte Eingeschossigkeit baulicher Anlagen für das geplante Vorhaben nicht ausreichend. Wie bei der 4. Planänderung ist eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da es sich bei der Änderung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse um Grundzüge der Planung handelt. Somit bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

2 Planungsziel

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt ein Teilgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark", 2. Änderung, zu ändern. Diese erneute Änderung wird unter der Bezeichnung " 5. Änderung des Bebauungsplanes" geführt.

1 "Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins."

Ziel der 5. Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der für das gewerbliche Vorhaben erforderlichen Zahl der Vollgeschosse sowie die differenzierte Erweiterung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Im nördlichen Teilgebiet des Sondergebietes SO-1 soll die Zahl der Vollgeschosse auf fünf verändert werden, wobei die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m als Höchstmaß für vier Vollgeschosse beibehalten und für das fünfte Vollgeschoss in begrenztem Umfang erweitert wird. Für das fünfte Vollgeschoss sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 400 m² mit einer Oberkante von höchstens 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zu ermöglichen. Dafür ist die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu ändern.

Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der im Teilgebiet SO-1 zulässigen Nutzungen auf die untergeordneten Betriebsarten Showroom, Restaurant sowie einem Werksverkauf mit einer Nutzfläche von höchstens 800 m² zu erweitern.



Planzeichnungsausschnitt 2. Änderung des B-Planes W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeindevertretung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 28.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" (in der Fassung der 2. Änderung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist an die Erfüllung von Voraussetzungen gebunden. Nachfolgend werden diese Voraussetzungen sowie Prüfergebnisse dargestellt.

1. **"Was Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 (BauGB) betrifft - Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft - ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen."** ² Siehe auch Fußnote ³. Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ⁴ erfüllt. Die hier eingeleitete Bebauungsplanänderung begründet sich in § 13a Abs. 4 BauGB: "Die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes."
2. **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan (also auch seine Änderung und Ergänzung) im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.**

² Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 93 Oktober 2009, 1. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, Krautzberger: § 13a Rn 35

³ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung November 2009: "Zur erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens kann das beschleunigte Verfahren auch im Zusammenhang mit der Änderung- oder Ergänzung rechtskräftiger Bebauungspläne beitragen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen berührt werden, so dass ein vereinfachtes Verfahren allein auf der Grundlage von § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann. Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten (Änderungs-) Verfahrens ist dabei, dass der Änderungsbereich nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt."

⁴ (Abs. 1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. ...

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 16.335 m² große Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des B-Planes mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Wustermark:

Flur 2: 1100 (teilweise), 1101, 1288 (teilweise), 1290 (teilweise), 1292 (teilweise)

Flur 21: 310 (teilweise)

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Mit der 5. Änderung wird weder die festgesetzte Grundfläche verändert noch eine andere diesbezügliche Bestimmung getroffen. Damit entfällt bei dieser Änderung des Bebauungsplanes die Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB - Beschränkung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Ungeachtet dessen überschreitet im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit ca. 16.335 Quadratmeter keinesfalls die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmte Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

- 3. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)⁵ und⁶ oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen⁷.**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" hat zusätzliches Planungsrecht für ein weiteres Sonstiges Sondergebiet "Hafen" für einen Teilbereich (SO-2) südwestlich der Bundesstraße 5 geschaffen. Darüber

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

⁶ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

⁷ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten um eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" erweitert worden. Im Zuge des 1. Änderungsverfahrens hat die Gemeinde die UVP-Pflichtigkeit der zulässigen Vorhaben gemäß UVP-Gesetz untersucht. In dessen Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die zusätzliche Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes "Hafen" SO-2 der untere Schwellenwert der unter Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten zulässigen Grundfläche überschritten wird. Das machte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" ist zwar keine Baufläche, aber hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der dann erfolgten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit betrachtet worden.

Die allgemeine Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass die über das bestehende Baurecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zwar als nachhaltig, nach Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aber nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht war deshalb nicht erforderlich.

Die später durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes berührte nicht die Grundzüge der Planung. Dabei ist darauf Bezug genommen worden, dass die beiden Voraussetzungen⁸ zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB in der 2. Änderung erfüllt wurden.

Der sachliche und räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung. Die Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG erfolgte in den Verfahren zur 1. und 2. Planänderung.

Die 5. Änderungsplanung beinhaltet ausschließlich in einem Teilbereich des Sondergebietes "Hafen" SO-1 die Erhöhung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von eins auf vier, unter Beibehaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN. Die bereits zulässige Regelung, dass dieses nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) gilt, wird ebenfalls beibehalten. Mit der 5. Änderungsplanung wird die Bestimmung aufgenommen, dass für eine Grundfläche von bis zu 350 m² die Höhe baulich umschlossener (eingehauster) technischer Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zulässig sein wird.

⁸ § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren"

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Somit begründen die Planinhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 2.190 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301),
- in einer nordöstlichen Entfernung von 2.220 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide" (DE 3444-304) und
- in einer nordöstlichen Entfernung von 2.220 m das FFH-Gebiet "Bredower Forst" (DE 3444-307).

Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a vor. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationsanforderungen nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark". Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine ca. 16.335 m² große Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des B-Planes mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Wustermark:

Flur 2: 1100 (teilweise), 1101, 1288 (teilweise), 1290 (teilweise), 1292 (teilweise)
Flur 21: 310 (teilweise)

Die im Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2015 angeführten Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Planänderung - Flurstücke 484/3 (teilweise), 1065 (teilweise), 1101, 1105 (teilweise) der Flur 2 und Flurstück 291 (teilweise) der Flur 21 - sind zwischenzeitlich katasterseitig geändert worden. Der im Entwurf bestimmte räumliche Geltungsbereich der 5. Planänderung entspricht im Wesentlichen dem nördlich der 110-kV-Freileitung gelegenen, von der Gemeinde an einen Vorhabenträger veräußerten Grundstücksteil.

Seine Lage ist in der im Kapitel 2 "Planungsziel" abgebildeten Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Satzungsfassung vom August 2007 dargestellt (ohne Maßstab). Die präzise Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

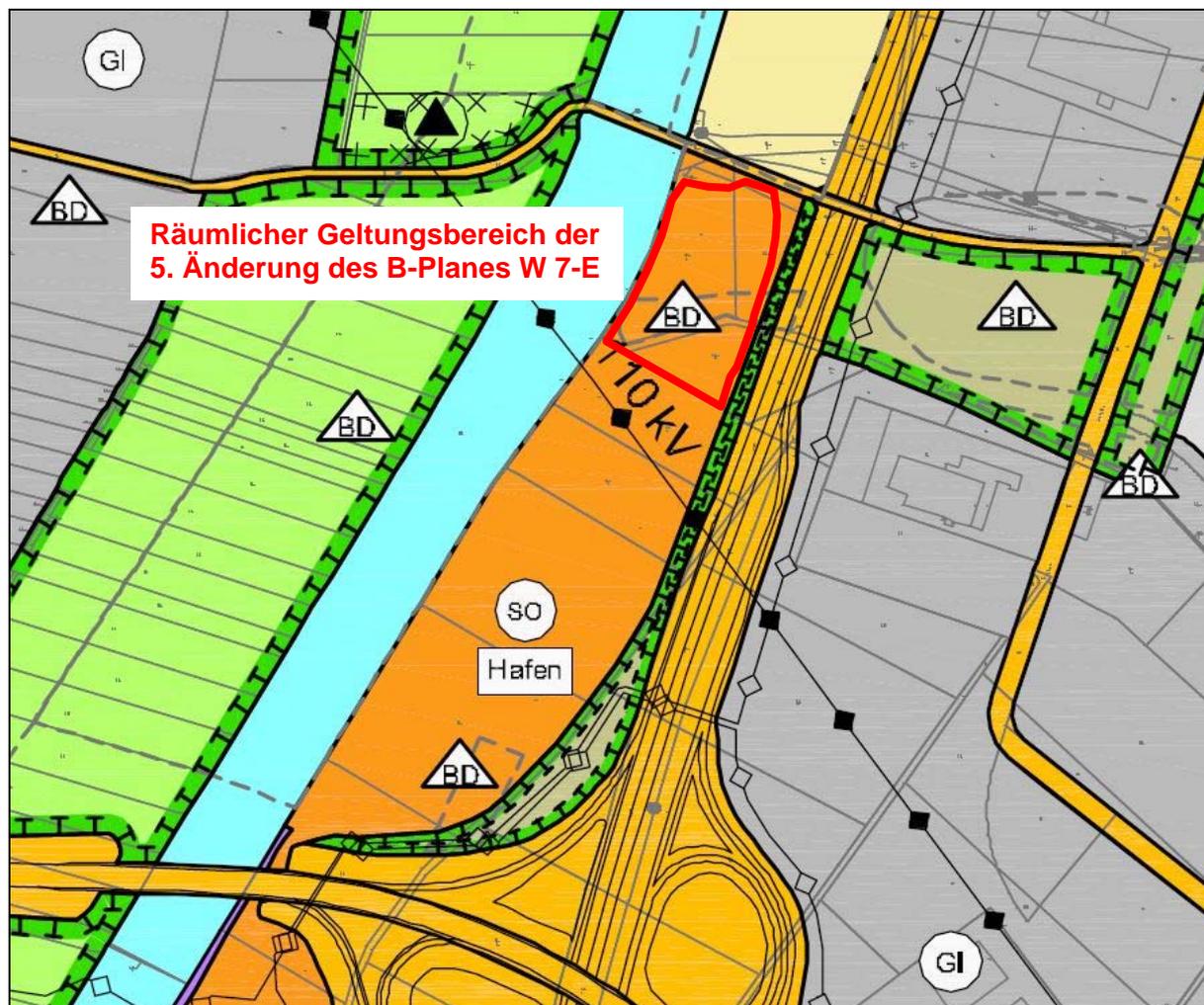
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplans 2020 liegt der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" in einem regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die raumordnerischen Belange bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und bei Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erneut abgefragt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" eine bestehende Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar. Eine Änderung oder Ergänzung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinden Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

6 Umweltinformationen

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

6.1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Aufstellungsverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Von Bedeutung für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,

2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Für das anstehende Bebauungsplanänderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sowie einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, europäisches Vogelschutzgebiet), eines Natur- oder eines Landschaftsschutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- in einer nördlichen Entfernung von ca. 2.190 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301),
- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 2.220 m das FFH-Gebiet "Heimische Heide" (DE 3444-304),
- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 2.220 m das FFH-Gebiet "Bredower Forst" (DE 3444-307),
- in einer östlichen Entfernung von ca. 3.900 m das FFH-Gebiet "Rhinslake bei Rohrbeck" (DE 3444-305),
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 4.150 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (DE 3444-303),
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 4.750 m das FFH-Gebiet "Ferbitzer Bruch" (DE 3544-303) und
- in einer südöstlichen Entfernung von ca. 4.150 m das Vogelschutzgebiet (SPA) "Döberitzer Heide" (DE 3444-401).

Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG a. F. 2002) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19 a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c)⁹ überhaupt geeignet sind, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können.

Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt. Das Planvorhaben ist nicht geeignet, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Begründung: Mit der o.g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erheblich Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig **nicht geeignet** sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen, so u. a.:

- bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 Metern. Sollen bauliche Anlagen innerhalb des Mindestabstandes von 300 Metern errichtet werden, ist, insbesondere bei Abgrabungen, im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebiete vorliegen kann;
- Vorhaben, die von außen auf ein "Natura 2000"-Gebiet durch Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdende Stäube einwirken (die Gebiete wurden vorrangig zum Schutz von Lebensräumen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewählt, die durch diese Umweltfaktoren in der Regel nicht beeinträchtigt werden; außerdem sind die "Natura 2000"-Gebiete in der Regel so abgegrenzt, dass die maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie durch ausreichende räumliche Entfernung von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind).

Von der räumlich erweiterten zulässigen Gemeinbedarfsnutzung des Änderungsbebauungsplanes geht keine Gefährdung auf FFH-Gebiete aus.

⁹ Buchstabe a) erfasst antrags- und anzeigepflichtige sowie von einer Behörde durchgeführte Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines "Natura 2000" - Gebietes

Buchstabe b) erfasst zulassungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 10 BbgNatSchG

Buchstabe c) erfasst nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die nach dem WHG einer Erlaubnis oder einer Bewilligung bedürfen

Immissionsschutzgesetzgebung

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), gültig ab 1.11.1998 aus GMBL. 1998 Seite 503 ff

Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2012

Die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Gemeinde Wustermark. Unter anderem sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden geschützt. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich.

Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünteren obersten Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

6.1.2 Fachplanungen

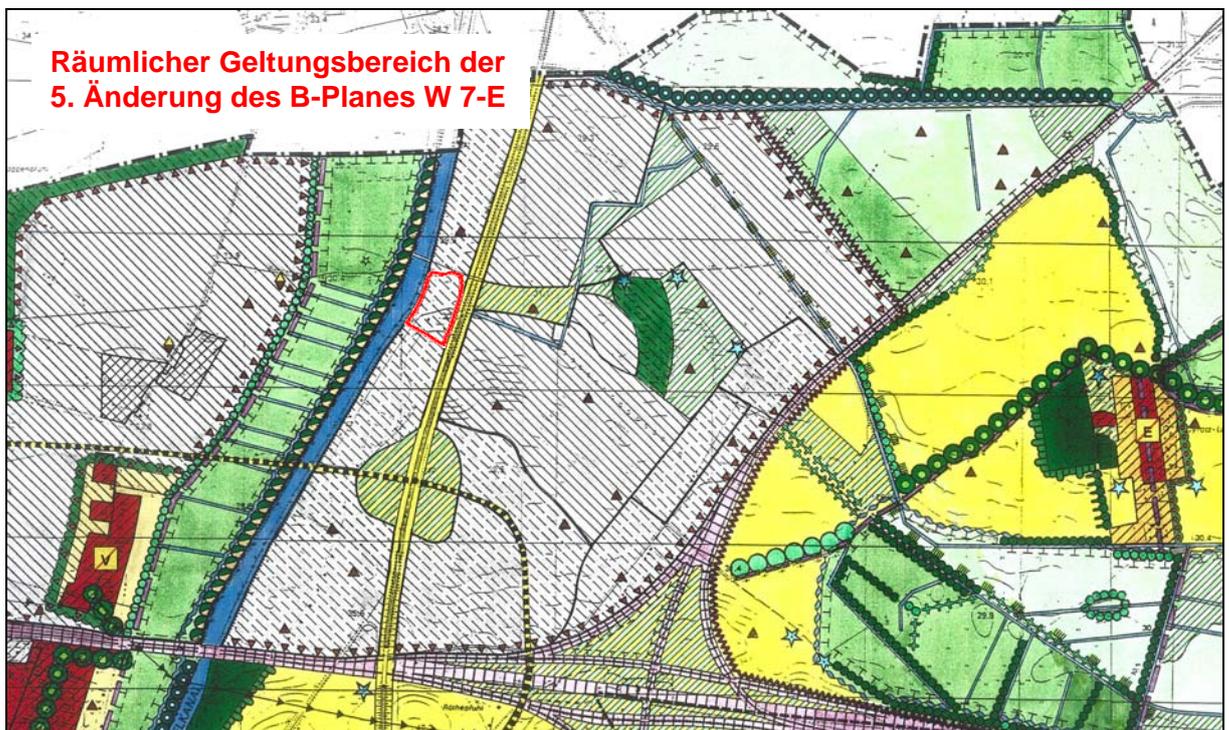
Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" eine bestehende Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar.

Landschaftsplan

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Mit der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" wird den Inhalten der Landschaftsplanung vollinhaltlich Rechnung getragen. Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, 1997, stellt für das Plangebiet flächendeckend gewerbliche Siedlungsflächen als geplante, zum damaligen Zeitpunkt noch nicht genehmigte Neuplanungen dar. Innerhalb der geplanten Siedlungsflächen sind vorhandene Bodendenkmale nachrichtlich übernommen worden.



Ausschnitt aus dem Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark, 1997

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist im vorliegenden Fall zwischen derzeitiger Realität und dem planungsrechtlich zulässigen Zustand von Natur und Landschaft zu unterscheiden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E wird im Verhältnis zur den bisherigen Festsetzungen zu keiner oder nur unerheblichen Veränderung der Bewertung der Schutzgüter führen.

Aufgrund der für diesen Bebauungsplan gewählten Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches - wodurch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten - wird in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter verzichtet.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E befinden sich keine öffentlichen oder privaten Erholungsflächen; im Umfeld stehen für die Erholungsnutzung die Wanderwege entlang des Havelkanals und Nauen-Paretzer-Kanals sowie das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer zur Verfügung. Der Havelkanal stellt selbst ein wichtiges Element der Freizeit- und Erholungsnutzung dar: Er wird für wassersportliche Zwecke und von Anglern genutzt. Der landschaftliche Reiz in Bereich des Plangebietes ist sowohl im Hinblick auf das Erleben der Landschaft als auch aufgrund erheblicher Lärmbeeinträchtigungen der Verkehrsstrassen (Bundesautobahn 10, Bundesstraße 5) stark eingeschränkt. Die Vorbelastungen des Planungsgebietes bezüglich Freizeit- und Erholungsnutzungen sind als sehr hoch zu beurteilen.

Die im Teilgebiet SO-1 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) zulässigen Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und mit Binnenschiff oder Eisenbahn befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe unterliegen den gesetzlichen Regelungen des Immissionsschutzes sowie der Abfallwirtschaft.

Lärmimmissionen im Geltungsbereich gehen im Wesentlichen auf den Straßenverkehr von der an das Plangebiet angrenzenden Bundesautobahn (BAB) 10 zurück. Darüber hinaus sind Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen der Teilgebiete des Güterverkehrszentrums zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1998 eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ für den damals als Baufläche vorgesehenen Bereich des Bebauungsplangebietes erstellt.

¹⁰ "Güterverkehrszentrum Wustermark - Schalltechnische Berechnung zur Umkontingentierung des B-Plan Bereiches E", Bericht Nr. 26 317/7, Müller-BBM, Berlin 19.06.1998

Zweck der Untersuchung war, die Einwirkungen von Schallbeeinträchtigungen auf die Nachbarschaft der schallemittierenden Gebiete zu ermitteln und diese den in der VDI-Richtlinie 2058 sowie den schalltechnischen Orientierungswerten für Industrieschall usw. gemäß DIN 18005 gegenüberzustellen.

Darüber hinaus wurden Orientierungswerte für einzelne Immissionsbereiche festgelegt, die nicht überschritten werden sollten. Ziel war, im Bebauungsplan mittels Festsetzungen eine Kontingentierung der Schallemissionen vorzunehmen, die Beeinträchtigungen der benachbarten empfindlichen Nutzungen, insbesondere in den Ortslagen Wustermark und Zeestow, ausschließt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das o. a. Schallgutachten ¹¹ überarbeitet und durch eigene Berechnungen des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West ¹², ergänzt, die Grundlage der weiteren Beurteilung und Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel der Planflächen des gesamten Güterverkehrszentrums einschließlich des Teils E sind.

Bewertung der Erholungsfunktion

Die Bedeutung des Planungsgebietes als Erholungsfläche ist aufgrund der hohen Vorbelastungen als gering einzuschätzen.

Bewertung der Lärmsituation, Luftschadstoffe, Abfallstoffe

Die im Teilgebiet SO-1 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) zulässigen Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und mit Binnenschiff oder Eisenbahn befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe unterliegen den gesetzlichen Regelungen des Immissionsschutzes sowie des Abfall- und Bodenschutzes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E sind diese Belange im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Menschen berücksichtigt worden. Dieses wird u. a. sichergestellt durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel der Planflächen des gesamten Güterverkehrszentrums einschließlich des B-Plan-Teils E im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

¹¹ Güterverkehrszentrum Wustermark - Schalltechnische Berechnung zur Umkontingentierung des Bereiches des B-Planes Nr. 7, Teil C und E, Bericht Nr. M26 317/10, Müller-BBM, Berlin 18.10.2005

¹² Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West; Stellungnahme vom 16.11.2005; Brandenburg a. d. Havel

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E liegt südlich des Kuhdammwegs, zwischen dem Havelkanal im Westen und der Hafestraße im Osten, die parallel zur BAB 10 verläuft. Im Süden zieht sich seine Grenze mittig durch den nördlichen Teil des Sondergebietes SO-1. Die ebenfalls das SO-1 querende 110-kV-Freileitung liegt jedoch schon außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Planänderung. Bei der Fläche der Plangebietsänderung handelt es sich um eine ruderale Grasflur. Bereits außerhalb am westlichen und nordwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Planänderung wachsen junge Gehölze, vorwiegend Robinien (*robinia pseudoacacia*), vereinzelt auch ein Eschenahorn (*acer negundo*), eine Silberweide (*salix alba*), ein Hartriegel (*cornus sanguinea*) und eine Traubenkirsche (*prunus padus L.*) auf. Die Fläche wurde vor ca. 10 Jahren eingeebnet, so dass nur junge Sukzessionsstadien vorhanden sind.

Beim räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E handelt es sich um den nördlichen Bereich der Grasflur, die im Süden durch das Hafengebiet des Havel-Ports Berlin begrenzt wird. Das Plangebiet berührt kein Naturschutz und kein Landschaftsschutzgebiet.

Bewertung

Der Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Neuversiegelung von Flächen, für die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E erstmals Baurecht geschaffen wurde, geht vorhandene Vegetationsfläche verloren; Biotopflächen werden beeinträchtigt und teilweise zerstört. Der Abwägungsprozess des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. W 7, Teil E hat die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit den bestimmten Kompensationsmaßnahmen abschließend behandelt.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen der im Jahre 2007 erfolgten Erschließungsmaßnahmen des Güterverkehrszentrums wurde in den Bereichen der Gewerbeflächen, öffentlichen Hafengebieten sowie Straßen- und Gehwege der ursprünglich vorhandene Boden (Torf) vollständig ausgetauscht. Als Füllmaterial wurde verdichtungsfähiger Boden eingebracht und mit einer Oberbodenschicht (ca. 5 - 10 cm) abgedeckt. Somit steht auf den Bauflächen ein guter und tragfähiger Baugrund zur Verfügung.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Flächenanteil, auf dem erstmals eine Neuversiegelung zulässig wird, ist jedoch hoch. Die Fläche wird dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen und die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren.

Die durch den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E zulässigerweise zu versiegelnden Flächen werden mit erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft beeinträchtigt. Der Abwägungsprozess des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. W 7, Teil E hat die Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den bestimmten Kompensationsmaßnahmen abschließend behandelt.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Wasserwirtschaftliche Anlagen, Belange des Hochwasserschutzes und von Überschwemmungsgebieten werden nicht berührt. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte im Land Brandenburg durch GIS-technische Ausspiegelung von Wasserständen bzw. durch hydronumerische Berechnungen (Modellierung). Die Ergebnisse dieser Bearbeitung werden im Internet als PDF-Karten zur Verfügung gestellt: <http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/karten> Die erarbeiteten Geodaten, benannt als "Hochwasser-Überflutungsflächen in Brandenburg" sind unter: <http://www.mugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.310481.de> verfügbar.

Demnach ist der Havelkanal in seinem Abschnitt am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" kein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Natürliche Oberflächengewässer kommen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E nicht vor.

Bewertung

Wie für das Schutzgut Boden, gilt auch für das Schutzgut Wasser die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Neuversiegelung als Beeinträchtigung des Schutzgutes. Es wird jedoch durch die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Bauflächen eine Minderung der Eingriffe erreicht und die Grundwasserneubildung nur in geringem Maße verringert.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Wustermark im Bereich des "Ostdeutschen Binnenklimas". Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 Grad C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 550 mm pro Jahr.

Auf das Lokalklima des Planungsgebietes wirkt sich einerseits der hohe Vegetationsanteil im Geltungsbereich als auch die Lage in direkter Nachbarschaft zur offenen Landschaft im Westen aus. Zum unbelasteten Außenraum sind nur geringe Veränderungen der klimatischen Verhältnisse zu erkennen. In direkter Nachbarschaft des Havelkanals wirkt der Einfluss des Gewässers thermisch ausgleichend und gleichzeitig führt er zu erhöhter Luftfeuchte.

Als Barriere für den bodennahen Luftaustausch wirken die erhöht gelegenen Verkehrsstrassen der Umgebung des Plangebietes wie die Autobahn, Kuhdammtrasse, Bahntrasse und die Trasse der Bundesstraße (B) 5 mit dem Knoten zur Bundesautobahn (BAB) 10. Ein bodennaher, klimatischer Austausch des Planungsgebietes mit den im Norden, Osten und Süden angrenzenden Flächen ist daher nahezu ausgeschlossen. In diesem Niederungsgebiet entsteht vielmehr ein Kaltluftsammlgebiet. Ein Kaltluftabfluss ist lediglich in Richtung Havelkanal nach Westen möglich.

Erhebliche Belastungen der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet sind durch Autobahn im Osten sowie mittig durch die Bundesstraße 5 zu erwarten.

Bewertung

Das Plangebiet ist heute zwar als klimatisch wirksame Freifläche zu sehen, die positive Wirkung dieser Freifläche ist jedoch auf die jeweils durch die Verkehrsstrassen begrenzten Bereiche beschränkt. Ein klimatischer Austausch mit der Umgebung ist nahezu nicht möglich. Mit der vorgesehen Versiegelung und Nutzungsintensivierung und mit der damit einhergehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetationsflächen gehen auch diese räumlich eingeschränkten Funktionen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene verloren.

Der Abwägungsprozess des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. W 7, Teil E hat die Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abschließend behandelt.

Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Bezogen auf das Lokalklima im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" könnte die grundflächenseitig begrenzte Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß sehr geringe Beeinträchtigungen bewirken.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestimmend für das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes war ursprünglich seine Lage innerhalb des Niederungsgebietes der Wublitzrinne. Diese Lage ist jedoch heute im Landschaftsraum nicht mehr ablesbar, das Niederungsgebiet selbst ist vor allem auf der östlichen Seite des Havelkanals stark überformt.

Obwohl der Havelkanal ein künstlich angelegtes Element in der natürlichen Niederungslandschaft darstellt, konnte er sich im Laufe der Jahrzehnte zu einem Gewässer mit durchaus reizvollen, vielfältigen Uferbereichen entwickeln. In Vorbereitung des Ausbaus des Havelkanals wurden die Baumreihen gefällt, die den Havelkanal bzw. die parallel verlaufenden Wirtschaftswege alleeartig begleiteten.

Mit der Fällung der Bäume wurden charakteristische Landschaftselemente beseitigt, die eine Orientierung im Gelände und eine Markierung des Verlaufs des Havelkanals darstellten. Zumindest für Erholungssuchende, die den Havelkanal oder die begleitenden Wege nutzten, stellten diese markanten Landschaftselemente zusammen mit dem angrenzenden Grünland einen gewissen landschaftlichen Reiz dar, der heute jedoch nicht mehr vorhanden ist.

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" lässt bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 25 m über dem Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zu. Das gilt jedoch nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die 5. Planänderung ermöglicht bis zu einer Grundfläche von 400 m² bauliche Anlagen in einem fünften Vollgeschoss, jedoch begrenzt auf eine Höhe mit der Oberkante von höchstens 28 m über dem Höhenbezugspunkt.

Bewertung

Für die mit dem Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E geplanten Siedlungsflächen werden mittels der Festsetzungen die Gestaltungsmerkmale des angrenzenden GVZ aufgenommen und fortgesetzt: eine durchgängige Vorgartenzone entlang der Haupteinfahrtsstraße sowie die Bepflanzung der Verkehrsfläche mit Bäumen schafft eine Gliederung der Bauflächen sowie einen Zusammenhang mit den übrigen Flächen des GVZ.

Die mit der 5. Planänderung einhergehende, auf eine Grundfläche von 400 m² begrenzte Erhöhung der Oberkante baulicher Anlagen hat keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bisher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 7, Teil E zulässigen Höhen dominieren bei voller Ausnutzung des rechtswirksamen Planungsrechts das Landschaftsbild so stark, als dass diese grundflächenseitig begrenzte Erhöhung baulicher Anlagen ein grundsätzlich neues Landschaftsbild hervorrufen würde.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Ein solches Gut, zwei Bodendenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, ist im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit vorhanden:

Fundstelle Wustermark 22 (Bodendenkmal 50.573)
Fundstelle Dyrotz 37 (Bodendenkmal 50.549)

Bei diesen Bodendenkmalen können bauliche Bodeneingriffe bis zu einer Tiefe von 1,80 m unter der heutigen Geländeoberkante ohne Beteiligung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums und ohne archäologische Dokumentation durchgeführt werden.

Dies ist möglich, weil die archäologischen Strukturen nach deren Freilegung und Dokumentation im Jahre 2007 mit einem vergleichsweise mächtigen Bodenauftrag abgedeckt wurden. Sollten die baulich erforderlichen Bodeneingriffe die Grenze von 1,80 m unter der heutigen Geländeoberkante jedoch überschreiten, ist nach Maßgabe von § 9 BbgDSchG (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) zu verfahren. Dann ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang kostenpflichtige archäologische Dokumentationen notwendig werden.

Bewertung

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wurde bereits im Bebauungsplan Nr. W 7, Teil auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Die 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit der Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie in begrenztem Umfang mit der Änderung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bewirkt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) unterzogen.¹³

Das Plangebiet liegt südlich des Kuhdammwegs, zwischen dem Havelkanal im Westen und der Hafenstraße im Osten, die parallel zur BAB 10 verläuft. Im Süden wird die Fläche durch die über das Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung begrenzt. Es handelt sich um eine ruderale Grasflur. Im Nordwesten wachsen junge Gehölze, vorwiegend Robinien auf. Die Fläche wurde vor ca. 10 Jahren eingeebnet, so dass nur junge Sukzessionsstadien vorhanden sind.

6.3.1 Methodik

Das Plangebiet und die Randbereiche wurden am 06. Mai und 01. Juli durch den Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon untersucht. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Linienkartierung. Dazu wurde das Gebiet systematisch abgelaufen und alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel u. a. in eine Karte eingetragen. Wegen der geringen Größe der Fläche und Anzahl der Begehungen wurden alle Nachweise mit unterschiedlichen Farben für jede Begehung in eine Karte eingetragen.

Die Kartierungen erfolgten vor allem wegen der Nachweisbarkeit der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* bei warmer (>18°C) Witterung. Die Erfassungen erfolgten in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von SCHNITZER u. a. (2006) & HACHTEL u. a. (2009). Der Nachweis erfolgte durch gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze. Das betrifft vor allem die Hänge entlang der Straße sowie die Saumbereiche entlang der vorhandenen Wege. In der dichten Vegetation sind Nachweise der Art nur eingeschränkt und eher zufällig zu erbringen.

6.3.2 Abschichtung - Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Fische, Amphibien, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.

¹³ Beurteilung des B-Plangebietes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten in der Gemeinde Wustermark vom Juli 2015 Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz

- Fledermäuse und *xylobionte* Käfer wegen des Fehlens von Gehölzen, vor allem Altbäumen.
- Ganzjährig geschützte Lebensstätten wegen des Fehlens von Altbäumen (Baumhöhlen) und Gebäuden.

6.3.3 Ergebnisse - Brutvögel

Artenspektrum

Es wurden 6 Vogelarten davon mind. 4 als Brutvögel im Gebiet nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik von BARTHEL & HELBIG (2005), deren Revierzahl zeigt folgende Tabelle.

Arten	Anzahl Brutvogel/ Anzahl der Reviere	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefähr- dung	
				6 §7 VRL	7 §44 Abs. 1	8	9 Rote-Liste BB	10 D
1	3	4	5	6	7	8	9	10
1 Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Ng	0	Ni	§§	1	2	V	-
2 Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	2	-1	Bo	§	1	1	3	3
3 Braunkehlchen <i>Saxicola rubetra</i>	1	-1	Bo	§	1	1	2	3
4 Wiesenschafstelze <i>Motacilla flava</i>	1	-1	Bo	§	1	1	V	-
5 Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	Ng	-1	Ni	§	2a	3	-	-
6 Rohrammer <i>Emberiza schoeniclus</i>	1	-1	Bo	§	1	1	-	-

Spalte 3

Ng = nicht gefunden

Spalte 4: Trend nach RYSLAVY et al. (2011)

- 0 = Bestand stabil
- +1 = Trend zwischen +20% und +50%
- +2 = Trend > +50%
- 1 = Trend zwischen -20% und -50%
- 2 = Trend > -50%

Spalte 5: Nistökologie

Bo - Bodenbrüter
 Ni - Nischenbrüter

Spalte 6: Schutz § 44 BNatSchG

§ besonders geschützte Art
 §§ streng geschützte Ar
 Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Spalten 7+8: Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Spalte 7: Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigungen eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Spalte 8: Wann erlischt Schutz?

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 = mit Aufgabe d. Fortpflanzungsstätte
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Spalte 9, 10: Rote-Liste

- BB Brandenburg
- D Deutschland
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Gefährdung und Schutz

Im Gebiet wurde mit dem Braunkehlchen eine in Brandenburg stark gefährdete und mit der Feldlerche gefährdete Art nachgewiesen, die beide in die Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurden (RYS LAVY & MÄDLOW 2008). Eine Art, die Wiesenschafstelze, ist in die Vorwarnliste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft. Es wurde keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene sowie streng geschützte Art als Brutvogel nachgewiesen. Alle anderen Arten sind besonders geschützt. Hervorzuheben ist, dass alle auf der Fläche brütenden Arten in Brandenburg einen rückläufigen Bestandstrend aufweisen.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Innerhalb des Gebietes wurden keine ganzjährig geschützten Lebensstätten nachgewiesen, was u. a. mit dem Fehlen von Altbäumen und Gebäuden begründet werden muss.

Bewertung und Beeinträchtigungen

Auf der Fläche des Gebietes der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E wurden vier Brutvogelarten erfasst. Die geringe Arten- und Revierzahl muss mit der geringen Größe und der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes begründet werden.

Alle auf der Fläche sich fortpflanzenden Arten zeigen in Brandenburg einen rückläufigen Brutbestand. Gerade Ruderalflächen bieten wenigen, dafür spezielle Lebensraumsansprüche benötigenden Arten einen Lebensraum. Hier sind es mit Braunkehlchen, Feldlerche und Wiesenschafstelze Charakterarten der strukturreichen Feldflur. Das Braunkehlchen gehört in Brandenburg zu den stark gefährdeten, die Feldlerche zu den gefährdeten Arten (RYS LAVY & MÄDLOW 2008).

Verbotstatbestände

Innerhalb des Plangebietes nisten in geringer Revierzahl europäisch geschützte Vogelarten. Es handelt sich ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Arten deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind wurden nicht festgestellt.

Zwei Arten (Feldlerche *alauda arvensis* und Braunkehlchen *saxicola rubetra*) sind in ihrem Bestand gefährdet. Alle Arten zeigen eine rückgängige Bestandsentwicklung in Brandenburg, so dass sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

6.3.4 Ergebnisse - Zauneidechse - *Lacerta agilis*

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä.. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in mardem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar.

Derartige Strukturen sind vor allem an den Hängen entlang der Straße und der Rinne im Nordosten des Plangebietes gegeben.

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden.

Wegen des Vorhandenseins von als günstiger Lebensraum erscheinender Bereiche im Plangebiet kann ein Vorkommen der Art nicht sicher ausgeschlossen werden.

Als mögliche Gründe für das Fehlen werden gesehen:

- Die Einebnung der Fläche liegt noch nicht lange genug zu zurück, so dass noch keine Besiedelung erfolgte.
- Durch die umgebenden Barrieren (Havelkanal, Straßen, versiegeltes Hafengelände) kann (noch) keine Besiedelung der Fläche von Vorkommen aus der Umgebung erfolgen.

6.3.5 Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG

Brutvögel

Nachgewiesenes Vorkommen:
Freibrüter: Braunkehlchen, Feldlerche, Rohrammer, Wiesenschafstelze
Nischenbrüter (Arten mit ganzjährig geschützten Lebensstätten): keine

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

- Durch die Beseitigung der Vegetation und Überbauung der Fläche kommt es zum dauerhaften Verlust von Fortpflanzungsstätten der genannten nachgewiesenen Freibrüter.
- Eine Tötung von Individuen (Altvögel, Jungvögel) oder ein Zerstören von Eiern/Gelegen kann durch eine Ausführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit vermieden werden - Bauzeitenregelung.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (betriebsbedingt)

- Ein sich durch die Umnutzung ergebendes erhöhtes Kollisionsrisiko, das zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen kann, ist nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- Die Baumaßnahme ist möglichst außerhalb der Brutzeit zu beginnen oder gegebenenfalls zeitlich und räumlich auf diese abzustimmen. Dadurch wird eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten vermieden.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- Durch die Umnutzung der Fläche, verbunden mit der Beseitigung der vorhandenen Vegetation werden dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Niststandorte von Brutvögeln) beseitigt. Das betrifft je ein Revier der Arten: Braunkehlchen, Feldlerche, Rohrammer, Wiesenschafstelze.

Kompensations- und Schutzmaßnahmen

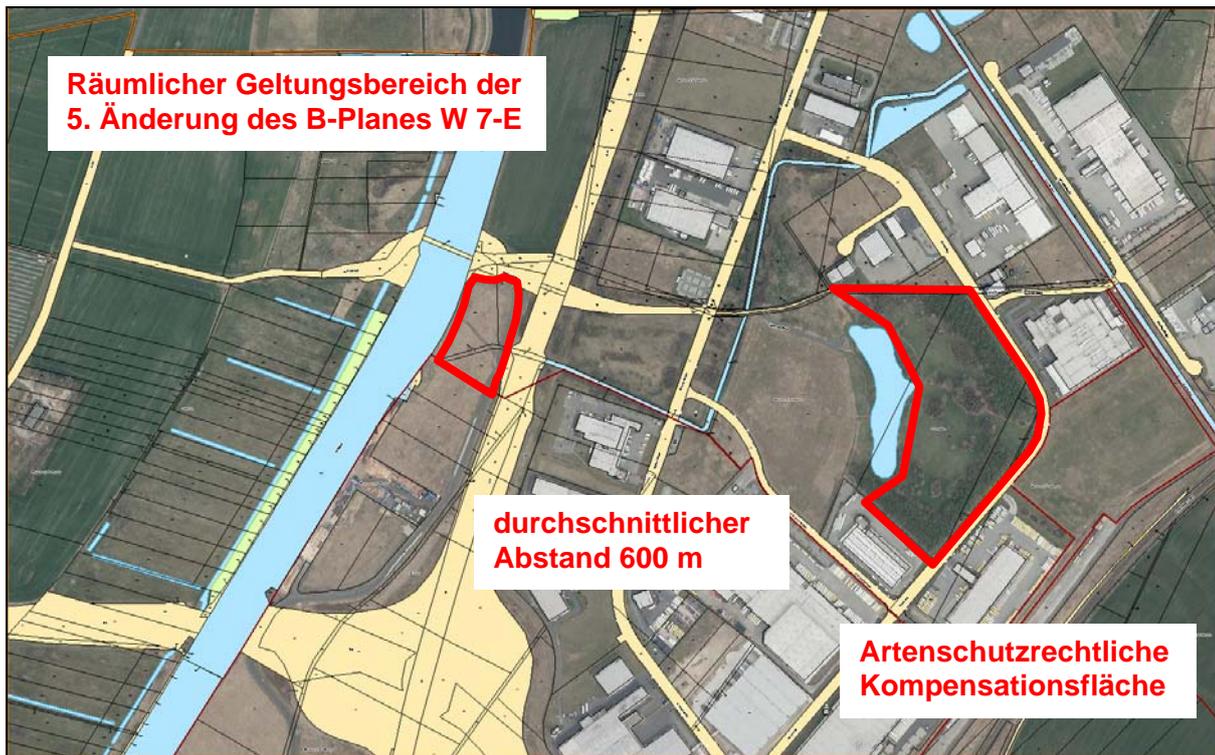
Durch die Umnutzung der Fläche ist ein Erhalt der Reviere nicht möglich. Die konkrete Gestaltung der Baugebietsfläche ist nicht abschließend bestimmt; der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.

Aus der Beurteilung des Gebietes der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten geht hervor, dass als Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage verfügbarer Flächen, deren aktuellen Besiedelung durch Brutvögel und Entwicklungsmöglichkeiten, z. B. die Entwicklung einer ca. 3 ha großen Wiesenfläche mit randlichen Hochstaudenfluren, empfohlen werden.

Die Gemeinde hat die Verfügbarkeit solcher Flächen geprüft: Innerhalb der Flächen des Güterverkehrszentrums Wustermark befindet sich in einer durchschnittlichen Entfernung von 600 m an einem Gewässer eine freie mit Hochstaudenfluren besäumte, planungsrechtlich dauerhaft festgesetzte Grünfläche.

Diese Grünfläche umfasst die Flurstücke: 564, 569, 573, 577, 580, 586 teilweise und 592 teilweise der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark und hat eine Fläche von ca. 7,7 ha. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark. Aus Sicht der Gemeinde können die Brutvögel in der genannten nahe gelegenen Fläche neue Brutplätze und Reviere finden.

Als Schutzmaßnahme wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Entfernung der Vegetation außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu erfolgen hat.



Luftbild der Befliegung aus dem Jahre 2015 im Auftrag der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum sowie der gemeindeeigenen Fläche für die Kompensationsmaßnahme



Blick von Süden auf die Kompensationsfläche (Wiese 1 und Wiese 2)

© Steffen Pfrogner September 2015

7 Planung

7.1 Wesentlicher Planinhalt

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" erfolgt für einen Teilbereich des Sondergebietes SO-1 mit der Zweckbestimmung Hafen die differenzierte Erweiterung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf fünf erhöht, wobei die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m über dem Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN als Höchstmaß für vier Vollgeschosse beibehalten und für das fünfte Vollgeschoss in begrenztem Umfang erweitert wird. Für das fünfte Vollgeschoss sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 400 m² mit einer Oberkante von höchstens 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zulässig. Technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen weiterhin die Höhenbegrenzungen überschreiten.

Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der im Teilgebiet SO-1 zulässigen Nutzungen auf die untergeordneten Betriebsarten Showroom, Restaurant sowie einem Werksverkauf mit einer Nutzfläche von höchstens 800 m² zu erweitert, was die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hat.

Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, als auch deren Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gelten fort.

7.2 Begründung der Festsetzungen

Die nachfolgende Begründung der Festsetzungen der Planzeichnung als auch der textlichen Festsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" umfasst nur die gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes geänderten Planinhalte. Die Begründung der aus der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommenen Festsetzungsinhalte ist den Begründungen zu den Satzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Sie steht jedoch in Verbindung mit der geänderten planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 4.

Hingewiesen wird darauf, dass die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Planänderung das gesamte Sondergebiet SO-1 dahingehend zoniert, dass sein Maß der baulichen Nutzung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Planänderung u. a. mit einer Eingeschossigkeit und innerhalb mit einer Fünfgeschossigkeit näher bestimmt wird.

Textliche Festsetzung

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 20.09.2007 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 14 Nr. 6 vom 05.10.2007) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 5. Änderung wie folgt geändert:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1 neu *Im Teilgebiet SO-1 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafengebundene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und - mit Binnenschiff oder Eisenbahn - befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.*

Im Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb sind als untergeordnete Betriebsarten Showroom, Restaurant und Werksverkauf mit einer Nutzfläche von insgesamt höchstens 800 m² zulässig.

Nr. 4 neu *Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Das gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).*

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt fünf Vollgeschosse. Für das fünfte Vollgeschoss sind

- **eine Grundfläche von höchstens 400 m² und**
- **eine Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zulässig.**

Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten fort.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen¹⁴ der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" ist im Sondergebiet SO-1 mit der Zweckbestimmung Hafen nur die Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Ein nördlicher Teilbereich dieses Sondergebietes ist veräußert worden. Der neue Eigentümer beabsichtigt u. a. ein fünfgeschossiges Produktionsgebäude zu errichten. Die rechtswirksame Festsetzung einer zulässigen maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 25 m und der Eingeschossigkeit ist jedoch für die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Gebäudes nicht ausreichend. Somit erfolgt im nördlichen Teilgebiet des Sondergebietes SO-1 die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf fünf, wobei die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m als Höchstmaß für vier Vollgeschosse beibehalten und für das fünfte Vollgeschoss in begrenztem Umfang erweitert wird. Für das fünfte Vollgeschoss sollen bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 400 m² mit einer Oberkante von höchstens 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zulässig sein. Dass technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) weiterhin die Höhenbegrenzungen überschreiten dürfen, entspricht den bisherigen Regelungen und damit auch Intentionen des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark".

Eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da es sich bei der Änderung der Anzahl der Geschosse um einen Grundzug der Planung handelt. Somit bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

Die bisher, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1, zulässigen Nutzungen decken nicht die Nutzungen des vom Grundstückseigentümer vorbereiteten Vorhabens ab. Deshalb erfolgt eine Erweiterung der zulässigen baulichen Nutzungen. Diese sind jedoch nur im Zusam-

¹⁴ "Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins."

menhang mit einem produzierenden Betrieb als untergeordnete Betriebsarten zulässig. Die damit bestimmte Nutzfläche von höchstens 800 m² für einen Werksverkauf mit Showroom und Restaurant wird von der allgemein angewandten Größe der Verkaufsflächen von Einzelhandelseinrichtungen abgeleitet, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken, also keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind. Die drei dem produzierenden Betrieb untergeordneten Betriebsarten (Showroom, Restaurant, Werksverkauf) sind unabhängig voneinander zulässig, jedoch dürfen sie in der Summe keinesfalls eine Nutzfläche von 800 m² überschreiten.

Die bisherigen planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen

Nr. 1 alt Im Teilgebiet 50-1 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und - mit Binnenschiff oder Eisenbahn - befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

Nr. 4 alt Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins.

werden für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes wie oben formuliert geändert.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ohne Normencharakter

Die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" zur Baumschutzsatzung, zu archäologischen Bodenfunden, zum Schutz von unterirdischen Leitungen und zu Ordnungswidrigkeiten haben weiterhin Gültigkeit.

Gleiches trifft auch auf die nachrichtliche Übernahme ohne Normencharakter zu, so die im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen, aktualisierten Bereich zweier eingetragener Bodendenkmale.

Als artenschutzrechtliche Schutzmaßnahme wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung der Vegetation außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu erfolgen hat.

8 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Umsetzung der durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung bestimmten Planinhalte werden die vorhandenen Baurechte nicht eingeschränkt, die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch weiterhin erforderlich und gültig.

Mit der auf eine Teilfläche des Sondergebietes SO-1 beschränkten Zulässigkeit viergeschossiger Gebäude an Stelle eingeschossiger sind bei dem im Grundsatz unverändert zulässigen Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen keine erheblichen städtebaulich Auswirkungen zu erwarten. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen ist es unter Beibehaltung der höchst zulässigen Gebäudehöhe unerheblich, ob Gebäude ein oder mehrere Geschosse aufweisen. Städtebaulich hat dieses im konkreten Baugebietstyp keine grundsätzliche Bedeutung, mit Ausnahme einer vorhabenbezogenen Grundstücksausnutzung.

Auch die mit der 5. Planänderung einhergehende, auf eine Grundfläche von 400 m² begrenzte Erhöhung der Oberkante für Anlagen hat keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die bisher zulässigen Höhen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 7, Teil E dominieren bei voller Ausnutzung des rechtswirksamen Planungsrechts das Landschaftsbild so stark, als dass die grundflächenseitig begrenzte Erhöhung für bauliche Anlagen ein grundsätzlich neues Landschaftsbild hervorrufen würde.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die verkehrliche und die Grundstückerschließung sind nicht zu erwarten. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ermöglicht auch Nutzungen, die ggf. eine Zunahme des individuellen, motorisierten Ziel- und Quellverkehrs bewirken können. Diese verkehrliche Zunahme kann jedoch von den vorhandenen Anlagen des Straßenverkehrs im Güterverkehrszentrum Wustermark aufgenommen werden.

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 28.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine ca. 16.335 m² große Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des B-Planes mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Wustermark: Flur 2: 1100 (teilweise), 1101, 1288 (teilweise), 1290 (teilweise), 1292 (teilweise) und Flur 21:310 (teilweise). Planungsziel ist die Änderung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes.

Mit Aushang vom 10.07.2015 bis 27.07.2015 ist gemäß § 13a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit

- in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und
- innerhalb einer zweiwöchigen Frist nach Erscheinen der Bekanntmachung zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Teil B: Textliche Festsetzung

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 20.09.2007 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 14 Nr. 6 vom 05.10.2007) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" - 5. Änderung wie folgt geändert:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1 neu Im Teilgebiet SO-1 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und - mit Binnenschiff oder Eisenbahn - befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

Im Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb sind als untergeordnete Betriebsarten Showroom, Restaurant und Werksverkauf mit einer Nutzfläche von insgesamt höchstens 800 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Nr. 4 neu Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Das gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt fünf Vollgeschosse. Für das fünfte Vollgeschoss sind

- eine Grundfläche von höchstens 400 m² und
- eine Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 28 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten fort.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ohne Normencharakter

Die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

- zur Baumschutzsatzung,
- zu archäologischen Bodenfunden,
- zum Schutz von unterirdischen Leitungen und
- zu Ordnungswidrigkeiten

haben weiterhin Gültigkeit.

Gleiches trifft auch auf die nachrichtliche Übernahme ohne Normencharakter zu, so der im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindliche Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals.

Als artenschutzrechtliche Schutzmaßnahme wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung der Vegetation außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu erfolgen hat.