



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E

„GVZ Wustermark“, 6. Änderung

Begründung

Vorentwurf

gemäß § 2a BauGB vom Juni 2016



Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Tel: +49 (0)30 60031521
Fax: +49 (0)30 60031522
Mail: berlin@planundpraxis.de

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.	Erforderlichkeit der Planung	1
2.	Aktueller Anlass der Änderung/ Städtebauliches Ziel	5
2.1	Bauliches Konzept des Hochregallagers	5
2.2	Verlegung der Hafenstraße	8
3.	Ziele der Planung	8
4.	Vorgehensweise und zeitliche Planung	9
5.	Plangebiet	9
5.1	Geltungsbereich der Änderung	9
5.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2.1	Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	10
5.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming	13
5.2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	15
5.2.4	Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark	16
5.2.5	Planfestgestellte Bereiche	17
5.2.6	Bebauungsplan Nr. W7 „GVZ Wustermark“, Teil E	18
5.2.7	Städtebaulicher Vertrag	20
5.3	Situationsanalyse	21
5.3.1	Städtebauliche Struktur/ Siedlung/ Verkehr	21
5.3.2	Baugrund	22
5.3.3	Eigentumsverhältnisse	23
5.3.4	Denkmalschutz	23
5.3.5	Altlasten/ Kampfmittel	24
5.3.6	Technische Infrastruktur	24
5.3.7	Umwelt, Natur und Landschaft	27
5.3.8	Schutzgebiete	27
5.3.9	Immissionsschutz	28
II.	PLANINHALT	29
1.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
1.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	29
1.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	31
1.3	Grünordnerische Festlegungen	32
1.4	Regelungen zum Immissionsschutz	35
1.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
1.6	Nachrichtliche Übernahme	35
1.7	Hinweise	36

1.8	Flächenbilanz.....	36
III.	UMWELTBERICHT.....	37
1.	Einleitung	37
2.	Inhalt und Ziele.....	37
3.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung.....	38
4.	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	40
5.	Inhalt und Methode der Untersuchung.....	41
6.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	41
6.1	Lage und Naturraum	41
6.2	Schutzgut Mensch	42
6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	43
6.4	Schutzgut Boden.....	46
6.5	Schutzgut Wasser	48
6.6	Schutzgut Klima / Luft	50
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	51
6.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	52
6.9	Schutzgebiete und -objekte.....	52
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	53
7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt.....	53
7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	54
7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	55
7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	56
7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	56
7.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	57
7.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte	57
7.9	Wechselwirkungen	57
7.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	59
8.	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	59
8.1	Planungsrechtliche Situation.....	59
8.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und sonstiger nachteiliger Auswirkungen	59
8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	60
8.4	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz	63
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	63

10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
11.	Zusätzliche Angaben.....	64
11.1	Beschreibung der technischen Verfahren, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	64
11.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	65
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
13.	Verfahren.....	66
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	67
V.	QUELLENVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	68
VI.	PLANZEICHNUNG (TEIL A)/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	69
VII.	ÜBERSICHT/ ZUSAMMENFASSUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	71
VIII.	ANHANG	V

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gesamtkonzept und Vermarktungsstand 2016 des GVZ Wustermark	1
Abbildung 2	Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung	3
Abbildung 3	Entwicklungskonzept GVZ – Südlicher Bereich des Bebauungsplans Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“	4
Abbildung 4	Räumliche Anordnung des Vorhabens	7
Abbildung 5	Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Landesentwicklungsprogrammes Berlin-Brandenburg	13
Abbildung 6	Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020	14
Abbildung 7	Lage des Bebauungsplangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	16
Abbildung 8	Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Teillandschaftsplans 1 der Gemeinde Wustermark	17
Abbildung 9	Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung	20
Abbildung 10	Photographische Bestandsaufnahme des Bebauungsplangebietes	22
Abbildung 11	Biotoptypen im Geltungsbereich	45
Abbildung 12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	58
Abbildung 13	Vergleich zwischen geltendem und geplantem Baurecht	61
Abbildung 14	Vorentwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Planzeichnung (Teil A)	69
Abbildung 15	Vorentwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Textliche Festsetzungen (Teil B)	70

I. Planungsgegenstand

1. Erforderlichkeit der Planung

Das Güterverkehrszentrum – GVZ – in der Gemeinde Wustermark hat sich zu einem überregional bedeutsamen Standort für die Verteilung von Gütern in der Region entwickelt. Der Standort des GVZ Wustermark ist aufgrund seiner trimodalen Erschließung und direkten Anbindung an die Autobahn A10, die Bundesstraße B5, den Havelkanal sowie die Hochgeschwindigkeitsbahnstrecke Hannover-Berlin sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz integriert und eignet sich daher in besonderer Weise für die Nutzung als Standort für logistikaffine Nutzungen. Zudem ist die innere Erschließung des Hafens mittels einer Hafestraße mitsamt der notwendigen technischen Infrastruktur gewährleistet. Insbesondere für Logistikunternehmen weist das GVZ außerordentlich gute Standortvorteile auf.

Abbildung 1 Gesamtkonzept und Vermarktungsstand 2016 des GVZ Wustermark



(Quelle: Gemeinde Wustermark u. IPG mbH, 2016)

Die Ursprungsplanung musste mehrfach der anhaltenden Nachfrage nach entsprechenden Standorten angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W7, Teil E „GVZ“ Wustermark am 01.04.2000 wurde insbesondere beabsichtigt, den Hafen Wustermark nördlich und südlich der B5 langfristig zu sichern. Die 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes erlangten am 10.02.2006 bzw. am 06.10.2007 Rechtskraft. Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes konnte nicht beschlossen werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 09.08.2014 rechtlich verbindlich ist, wurde die Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich des nördlichen Plangebietes auf drei erhöht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit noch im Verfahren. Hier ist die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf fünf sowie die Anhebung der Höhe der baulichen Anlagen für das fünfte Vollgeschoss beabsichtigt. Zudem sollen hier für einen einzigen produzierenden Betrieb die Einrichtung eines Showrooms, eines Restaurants sowie eines Werksverkaufes mit einer Nutzfläche von max. 800 m² ermöglicht werden.

Auch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Flächen im südlichen Bereich des GVZ bedürfen der Änderung, insbesondere deshalb, weil sich die technischen und betrieblichen Anforderungen potentieller Nutzer geändert haben.

Mit der Ansiedlung eines Logistikzentrums ergibt sich das Erfordernis den Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ den veränderten Standortanforderungen anzupassen. Einerseits wurde die für solche Vorhaben vorgesehene und dafür rechtlich gesicherte Fläche aufgrund ihrer geringen Größe von 3ha zu selten nachgefragt. Auch die festgesetzte Zahl der Geschosse sowie die maximal mögliche Höhe der Bebauung entsprechen nicht den veränderten Standortanforderungen und stellen ein tendenzielles Entwicklungshemmnis dar. Andererseits konnten die aufgrund ihrer Lage, Erschließung und Größe für Investoren interessanten Areale M 1 und Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlagen keinen neuen Nutzungen zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung Wustermark im Rahmen ihrer Sitzung am 23.02.2016 den Beschluss zur nunmehr 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Grundlage dafür bildeten die Erkenntnisse einer Studie der Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH zu Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten der Hafenumflächen über die wirtschaftliche Ausnutzung der potenziellen Ansiedlungsfläche. Durch die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen wäre es möglich ein Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial von ca. 12ha zusätzlicher Ansiedlungsfläche zu nutzen. Durch die gleichzeitige Verlagerung der Hafenumstraße könnte zusammen mit der planungsrechtlich gesicherten Teilfläche von 3ha ein zusammenhängendes Areal von insgesamt ca. 15ha entstehen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den südlichen Abschnitt, während für den nördlichen Abschnitt kein Änderungserfordernis besteht. Das für den südlichen Abschnitt durchgeführte Änderungsverfahren hat zur Folge, dass der nördliche Abschnitt nicht in den Änderungsbereich einbezogen wird. Dieser wird mit einem Vermerk versehen, der auf die 6. Änderung des Bebauungsplans verweist. Insofern beschränkt sich der Geltungsbereich der Änderungsplanung lediglich auf den Südbereich, dessen unveränderte Festsetzungen weiterhin Gültigkeit besitzen und deshalb diese nicht in den zu ändernden Bebauungsplanbereich aufzunehmen sind.

Abbildung 2 Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung



(eigene Bearbeitung; Quelle: Gemeinde Wustermark 2007)

Abbildung 3 Entwicklungskonzept GVZ – Südlicher Bereich des Bebauungsplans Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“



(Quelle: IPG mbH, 2015)

2. Aktueller Anlass der Änderung/ Städtebauliches Ziel

2.1 Bauliches Konzept des Hochregallagers

Es ist geplant, auf den Flächen des südlichen Geländes des GVZ ein Hochregallager als ein neues Warenverteilzentrum zu errichten. Zu diesem Zweck will der Vorhabenträger das gesamte Grundstück kaufen. Durch der Errichtung dieser Anlage soll ein Logistikstandort geschaffen werden, um Waren in Komplettkartons direkt an die Verkaufsfilialen des Vorhabenträgers in der umliegenden Region liefern zu können. Je nachdem, welchem Logistikkonzept der Vorzug gegeben wird, können zwischen 400 und 500 Mitarbeiter am neuen Standort beschäftigt werden.

Als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes wurden durch den Vorhabenträger eine Reihe von Varianten zur Bebauung erarbeitet. Nach einer entsprechenden Bewertung wurde folgendes bauliches Konzept ausgewählt. Da die aktuelle Planung einen Zwischenstand darstellt, können sich hier u.U. noch weitere Änderungen in der Anordnung der baulichen Anlagen ergeben.

Grundsätzlich sind in dem Konzept zwei Bereiche vorgesehen. Erstens der automatisierte Teil mit Hochregallager, Kollipuffer und Palettiersystemen und zweitens der Anlagenteil in dem – analog zu den bestehenden Standorten – die Kommissionierung mittels einer Elektrohängebahn direkt von Palette auf Palette erfolgt. Pro Tag können so 1.600 Warenausgangspaletten erzeugt werden. Die Kommissionierung erfolgt kartonweise und ermöglicht die Bearbeitung von 250.000 Kartons an einem Durchschnittstag im Zweischichtbetrieb. Im Einzelnen weisen die Bestandteile folgende Merkmale auf:

1. Wareneingang (Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton / Fertigteilen, Einbauten wie Büro- und Sozialräume, Ein-, in Teilbereichen zweigeschossige Bauweise)
2. Hochregallager (Gebäudeträgende Stahlkonstruktion, Bodenplatte und Umfassungswände in Stahlbeton)
3. Kollilager (Gebäudeträgende Stahlkonstruktion, Bodenplatte und Umfassungswände in Stahlbeton)
4. Palettierung (Bodenplatte und Umfassungswände in Stahlbeton, Stahlbetonkonstruktion, bzw. Stahlbau, Ein-, in Teilbereichen zweigeschossige Bauweise)
5. Caddy-Lager (Bodenplatte und Umfassungswände in Stahlbeton, Gebäudeträgende Stahlkonstruktion, Kommissionierebenen, Einbauten wie Büro- und Sozialräume)
6. Warenausgang (Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton / Fertigteilen, Einbauten wie Büro- und Sozialräume)
7. Entsorgung
8. Bürogebäude (Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton / Fertigteilen, Dreigeschossige Bauweise, Kantine, Einbauten wie Büro- und Sozialräume)
9. Technikgebäude (Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton / Fertigteilen)

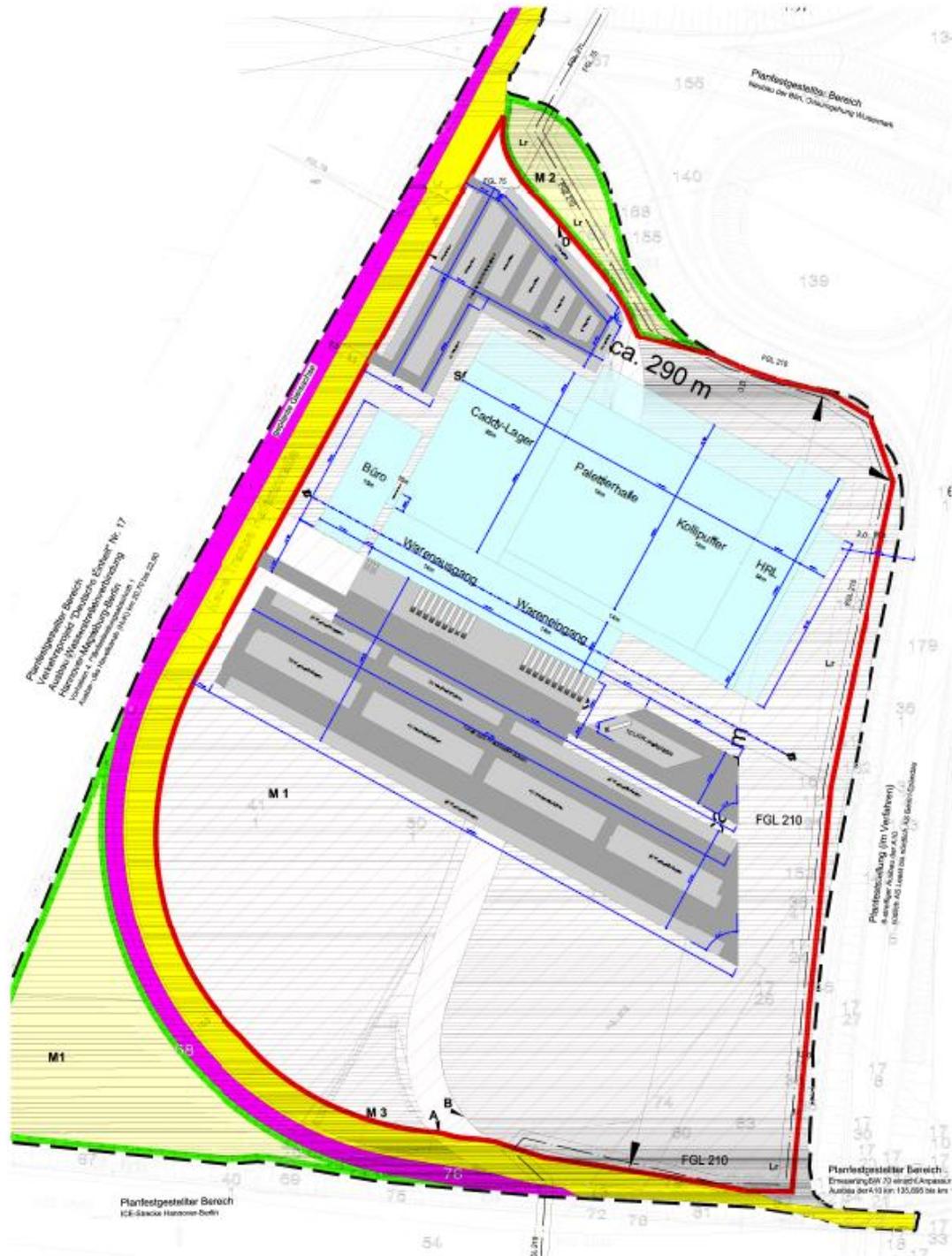
Weitere Bestandteile der baulichen Anlagen sind die Zu- und Ausfahrt für Lastkraftwagen, 10 Wartepplätze für Lastkraftwagen, Stellplätze für 320 Wechselbrücken sowie Stellplätze für 300 Personenkraftwagen. Für eventuelle Flächenerweiterungen sind Flächen auf einem Streifen von 15-20 m Breite vorgesehen, die nördlich des Caddy-Lagers, der Palettierhalle, Kollipuffer sowie des Hochregallagers anschließen.

Nördlich der Anlage sind die Stellplätze für die PKW vorgesehen, während sich südlich die Zu- und Ausfahrt, die Wartepplätze für die LKW sowie die Stellplätze für die Wechselbrücken befinden.

Im Zuge dieser baulichen Anordnung erfolgt auch die Verlegung der Hafestraße, parallel zu der im ursprünglichen Bebauungsplan W 7 Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ geplanten Bahnstrecke.

Bedingt durch diese bauliche Anordnung wird der nördliche Teil der Teilfläche M 1, mit der bisher festgesetzten Nutzung als Ausgleichsfläche für planbedingte Eingriffe des GVZ, sowie der nördliche Bereich des Teilgebietes „Zwischenlager Erdstoffe“ überbaut.

Abbildung 4 Räumliche Anordnung des Vorhabens



(Quelle: Vorhabenträger 2016)

Insgesamt wird im Rahmen dieses Vorhabens eine Fläche von ca. 67.196 m² in Anspruch genommen. Zugleich werden weitere Entwicklungsflächen gesichert, so dass insgesamt 13,6 ha Sondergebiet mit der GRZ von 0,8 geplant sind.

Hinsichtlich der Gestaltungsqualität der hohen baulichen Anlagen muss die visuelle Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet werden. Angesichts der genehmigten und ausgeübten benachbarten Un-

ternehmen, der Vorbelastung durch große Verkehrsadern und der räumlichen Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen sowie dem angestrebten Gebietscharakter als GVZ ist der visuellen Einbindung hoher baulichen Anlagen durch eine entsprechende Fassadengestaltungen Rechnung zu tragen.

2.2 Verlegung der Hafestraße

Die geplante Verlagerung der Hafestraße an die geplante, noch nicht errichtete Bahnanlage bündelt die Verkehrsstrassen und lässt ein zusammenhängend bebaubares Gebiet für die Ansiedlung großer GVZ-affiner Nutzungen zu. Bei der Hafestraße handelt sich um eine typische innergebietliche Erschließungsstraße, die bisher aufgrund der fehlenden Besiedlung des Gebietes kaum genutzt wird. Gleichzeitig könnte die bisher bestehende Hafestraße etwa in Form einer Werkstraße durch den Vorhabenträger weitergenutzt werden.

Die geplante Hafestraße wird in ihrer baulichen Ausgestaltung und Funktion die bisherige Straße ersetzen. Sie wird eine Gesamtbreite von ca. 12 m geplant, die sich folgendermaßen aufteilt:

- Fahrbahnfläche incl. beidseitiger Granit-Hochborde mit einer Breite von ca. 7,0 m,
- Begrünte Nebenflächen für offene Regenwasserentwässerung (Mulden/Rigolen/Drainage) mit Standorte der Straßenbeleuchtung (LED-Leuchtkörper mit Module für Fernablesung / Infofernübertragung sind zu berücksichtigen) in einer Breite von ca. 3,5 m,
- Kombiniertes Rad-/Gehweg incl. beidseitiger B-Tiefborde mit einer Breite von ca. 1,5 m.

Bei der Herstellung der straßenbegleitenden Regenwasser-Versickerungsmulden sind erforderliche Überläufe in vorhandene Transportgräben oder in den Havelkanal mit anzulegen. Weiterhin ist parallel zur Hafestraße eine Baumpflanzung anzulegen. Bei Planung und Bau der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass Fahrbahn, Rad- bzw. Gehweg ausreichend ausgeleuchtet werden. Grundsätzlich sind LED-Leuchtkörper zu verwenden und die Beleuchtung muss den Zielsetzungen und Anforderungen des beschlossenen Klimaschutzkonzeptes entsprechen. Die vorhandenen Anlagen der Technischen Infrastruktur, die sich im Bereich des heutigen Verlaufs der Hafestraße befinden, müssten ebenso verlegt werden. Dies betrifft u.A. auch die vorhandene Trinkwasserzisterne, die als Ringsystem angelegt wurde.

3. Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der geschilderten Erforderlichkeit der Planung bzw. aus aktuellem Anlass des beschriebenen Vorhabens, lassen sich im Rahmen des Änderungsverfahrens folgende Ziele für die Planung ableiten:

- Schaffung einer größeren Fläche für ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1 durch:
 - die Umwandlung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ in ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - die Umwandlung des nördlichen Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 in ein Sondergebiet SO-1,

- die Verlagerung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisanlage und Nutzung der aufgegebenen Verkehrsflächen als Sondergebiet SO-1 (Weiternutzung der ehem. Hafenstraße als Werksstraße möglich),
- die Zusammenfassung der umgewandelten Flächen (ehem. „Zwischenlager Erdstoffe“, nördlicher Bereich von M1 sowie Hafenstraße) sowie dem bereits bestehenden Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1 zu einem zusammenhängenden Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1.
- Verkleinerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 im Zuge der Verlagerung der Hafenstraße parallel zum geplanten Bahngelände.
- Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen.
- Streichung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.

4. Vorgehensweise und zeitliche Planung

Planungsrechtliche Vorgehensweise:

Die Gemeinde Wustermark hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, (Stand 2. Änderung) im Standardverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Der geplante zeitliche Ablauf des Bauleitplanverfahrens wird insbesondere durch die Belange des Artenschutzes bestimmt. Erst wenn hier Klarheit besteht, kann eine sichere Prognose abgegeben werden.

5. Plangebiet

5.1 Geltungsbereich der Änderung

Der zur 6. Änderung vorgesehene Geltungsbereich befindet sich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ und umfasst die Flächen zwischen der B5 im Norden, der Bundesautobahn A 10 im Osten, der Bahnstrecke Hannover-Berlin im Süden sowie den Havelkanal im Westen. Der Geltungsbereich umfasst somit die im Bebauungsplan festgesetzten Fläche SO-1, die größere sowie nördlicher gelegene Ausgleichsflächen M 1, die Ausgleichsfläche M 3 sowie die Fläche Zwischenlager „Erdstoffe“. Nach der dieser Planung zugrunde liegenden, aktualisierten Plangrundlage betrifft dies folgende Flurstücke:

- Flur 20: Flurstücke 101, 104 (teilweise)
- Flur 21: Flurstücke 17/19 (teilweise), 17/20, 17/22, 17/24, 17/26, 17/27, 17/35, 17/36, 36/4, 41/1, 42/1, 50/1, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 121, 138 (teilweise), 141, 146, 152, 154 (teilweise), 161, 164 (teilweise), 253 (teilweise), 254, 255 (teilweise), 256, 258, 293 (teilweise), 299, 301

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) trat mit dem Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) in Kraft¹. Für die beabsichtigte Planänderung sind folgende Grundsätze von Bedeutung.

§ 2 Wirtschaftliche Entwicklung

„(1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.“

§ 5 Siedlungsentwicklung:

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzialen angemessen Rechnung getragen werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

§ 6 Freiraumentwicklung

„(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.“

Die hier verfolgte Änderung des Bebauungsplanes entspricht diesen Zielen und Grundsätzen. Das beabsichtigte Vorhaben konzentriert sich zum einen auf einen Standort, der im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren schon für solche Nutzungen gesichert wurde. Durch diese Ausschöpfung von bereits bestehenden Flächenpotenzialen wird hier der Innenentwicklung der Vorzug gegeben. Zum anderen wird den

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Belangen des Naturschutzes auf den zu bebauenden Flächen durch die Erarbeitung der Umweltprüfung sowie darin abgeleiteten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen entsprochen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 trat am 15.05.2009 mit dem Erlass der entsprechenden Verordnung in Kraft². Zwischenzeitlich wurde die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt. Am 02.06.2015 erfolgte daher die Neuverkündung der Verordnung über den LEP B-B vom 27.05.2015³. Für das Vorhaben ein Logistikzentrum zu errichten, sind die Grundsätze 4.1, 4.6 und 6.7 sowie das Ziel 4.5 Berlin-Brandenburg relevant.

Grundsatz 4.1

„Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden“.

Ziel 4.2

„Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen“.

Ziel 4.5

„(1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich

1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,
2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,
4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche“.

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

³ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (o.J.): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Grundsatz 4.6:

„Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sollen die in der Festlegungskarte 1 durch Symbole gekennzeichneten Standorte vorgehalten und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung freigehalten werden“

Grundsatz 5.1:

„(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden“.

Grundsatz 6.5:

„Die übergeordneten Wasserstraßenverbindungen und Häfen sollen umweltverträglich entwickelt werden“.

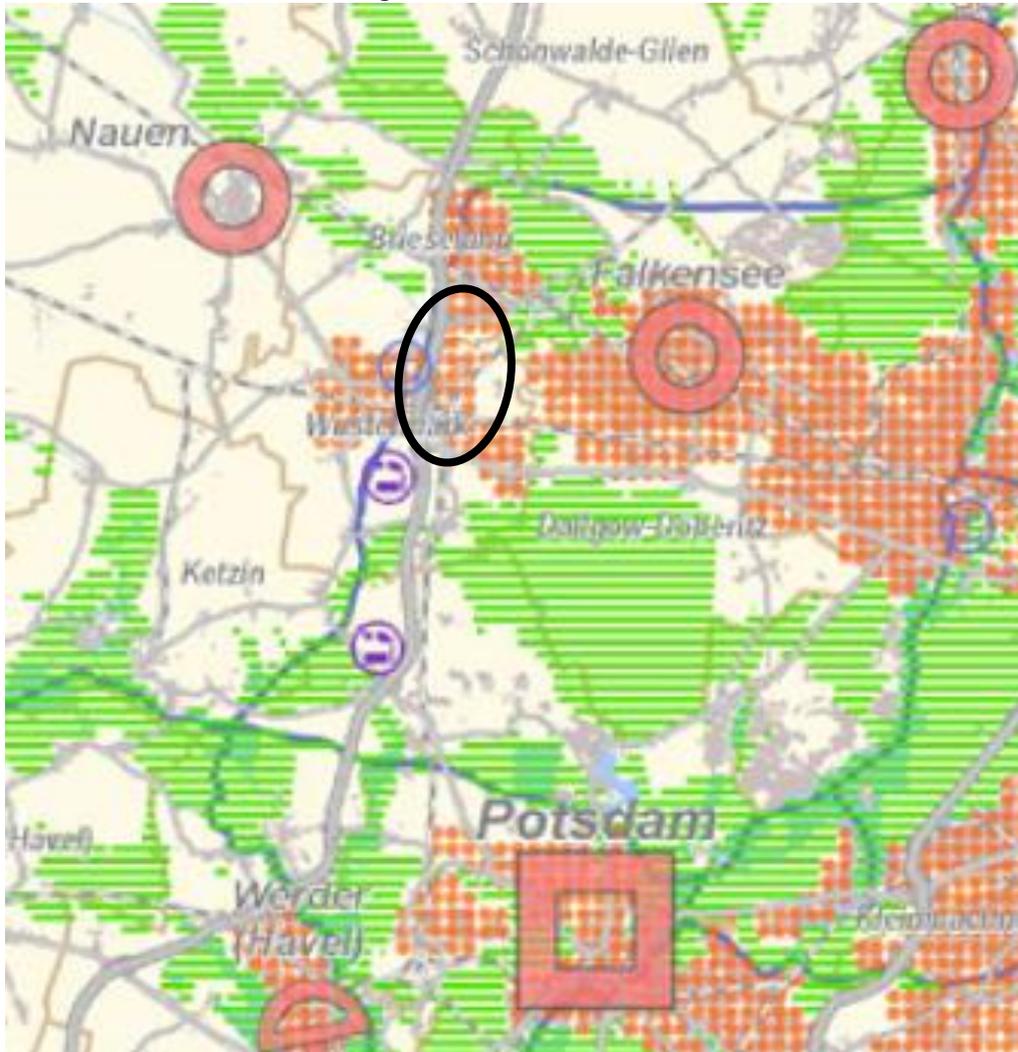
Grundsatz 6.7:

„Die Entwicklung von Logistikfunktionen, insbesondere deren Konzentration auf Güterverkehrszentren (GVZ), hat für die Hauptstadtregion herausragende Bedeutung. Die für die Entwicklung von GVZ erforderlichen Flächen sollen möglichst jeweils im räumlichen Zusammenhang vorsorglich freigehalten und eine funktionsgerechte Einbindung in das Verkehrsnetz gesichert werden. Für die Stärkung des Schienengüterverkehrs im Planungsraum soll insbesondere die Sicherung geeigneter Schieneninfrastruktur angestrebt werden“.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes entspricht diesen Zielen bzw. diesen Grundsätzen. Durch das geplante Vorhaben werden bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale genutzt, indem vorhandene und planungsrechtlich für solche Vorhaben gesicherte Infrastrukturen in Anspruch genommen werden. Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich laut der Festlegungskarte im Gestaltungsraum Siedlung und steht daher nicht in Widerspruch zu Ziel 4.2. Das betreffende Areal ist bereits als ein Vorsorgestandort für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben durch den LEP B-B festgelegt und ist Teil des Grundnetzes für die Organisation des Güterverkehrs und Güterumschlags im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg. Dabei ist der Standort Wustermark in der Festlegungskarte als ein Binnenhafen an dem als Bundeswasserstraße definierten Havelkanal festgelegt. Entsprechend kann erwartet werden, dass durch diese Änderung die Funktion des GVZ Wustermark als trimodaler Logistikstandort weiter gestärkt wird.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele und Grundsätze des LEP B-B und des LEPro 2007 angepasst.

Abbildung 5 Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Landesentwicklungsprogrammes Berlin-Brandenburg



(Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 2009)

5.2.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde am 18.06.2015 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 vom 30.10.2015 für Brandenburg in Kraft⁴.

⁴ Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 20. Juli 2015, In: Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 43 vom 30. Oktober 2015

Abbildung 6 Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020



(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 2015)

Durch den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 werden die Vorgaben des im LEP B-B unter Grundsatz 4.6 gemachten Festlegungen zur Sicherung großflächiger, gewerblich-industrieller Vorhaben ergänzt. Entsprechend sieht der Regionalplan Havelland-Fläming in Grundsatz 2.3.2 vor:

„regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sollen vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden“.

Am Standort Wustermark ist der Gewerbestandort Güterverkehrszentrum Berlin-West, Teilfläche Wustermark als ein solcher regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt festgelegt.

Somit ist der zu ändernde Bebauungsplan W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 angepasst.

5.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark wurde am 19.07.2006 ausgefertigt und bekannt gemacht⁵.

Der Bereich, in dem sich der zu ändernde Bebauungsplan befindet, ist im FNP der Gemeinde Wustermark als Sondergebiet für Hafennutzungen festgelegt. Weiterhin sind eine oberirdisch verlaufende 110-KV-Stromleitung, zwei Bodendenkmale, die unterirdisch verlaufenden Ferngasleitungen (FGL) 210 sowie 75 nachrichtlich übernommen. Zu beachten ist, dass sich der Verlauf der FGL 210 im FNP von dem Verlauf der FGL 210 der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ unterscheidet. Die FGL 210 liegt hier mehr in der Mitte des Grundstückes und nicht wie im B-Plan entlang der A 10⁶. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde eine planfestgestellte Gleisanlage auf dem Gelände, die bislang jedoch noch nicht realisiert wurde. Der zu ändernde Bebauungsplan W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ ist aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt.

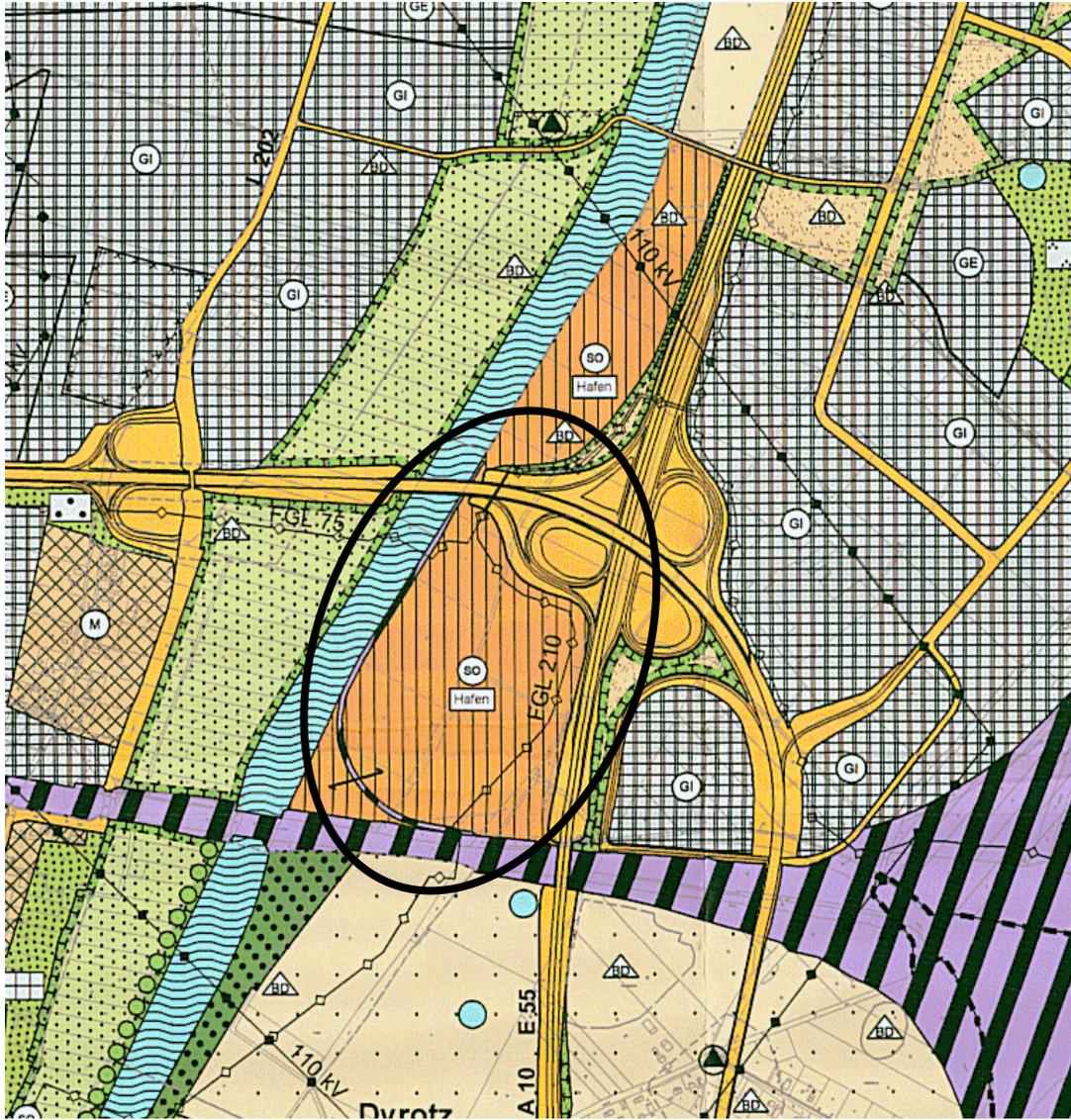
Laut dem FNP sind für die Umgebung des Sondergebietes Hafen folgende Nutzungen festgelegt:

- Norden und Osten: Landwirtschaftsflächen, Bundesautobahn/ Bundesstraße, Gewerbe- und Industrieflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege), Grünflächen
- Süden: Bahnflächen, Landwirtschaftsflächen (Acker), Grünflächen; Wohnflächen (Entfernung ca. 700m); Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege), Waldflächen entlang Havelkanal
- Südwesten und Westen: Bahnflächen, Bundeswasserstraße/ Gräben/ Gewässer I. Ordnung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kleinflächige und extensive Grünlandnutzung), Straße, Grünflächen, Gewerbe- und Industrieflächen, Mischgebiet
- Nordwesten: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kleinflächige und extensive Grünlandnutzung), Gewerbe- und Industrieflächen

⁵ Gemeinde Wustermark (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

⁶ Vgl. Kap. I.5.2.6 Bebauungsplan Nr. W7 „GVZ Wustermark“, Teil E

Abbildung 7 Lage des Bebauungsplangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark



(Quelle: Gemeinde Wustermark 2006)

Die Grünflächen westlich des Havelkanals wurden im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Dies sind zugleich zu einem großen Teil Areale, die als Ausgleichsflächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17, Ausbau Wasserstraßenverbindung Hannover –Magdeburg–Berlin (Vorhaben 4, Planfeststellungsabschnitt 1; Ausbau des Havelkanals (HVK) kam 20,70 bis 22,90)“, festgesetzt wurden.

5.2.4 Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark

Der Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark Detailkarte 10 – Ziele und Maßnahmen – gilt für die Gemeinden Buchow-Karpow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und wurde 1997 beschlossen⁷. Die Flächen des Hafens sind im Teillandschaftsplan 1 als Gewerbe ausgewiesen. Diese Flächen sind laut dem Plan als noch nicht genehmigte Neuplanung gekennzeichnet. Im Plan ist der zu diesem Zeitpunkt noch

⁷ Gemeinde Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark Detailkarte 10 – Ziele und Maßnahmen –

geplante Verlauf der Trasse der B5 vermerkt. Im Bereich des heutigen Knotens der B5 sowie der A 10 befindet sich eine Fläche für kleinräumige Biotopfleger sowie Brach- und Sukzessionsflächen. Hier ist die Durchführung von Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, die dem jeweiligen Biotoptyp angepasst sind, vorgesehen. Entlang der Bahnstrecke befinden sich Schutzpflanzungen oder sonstiger Emissionsschutz. Auf dem südlichen Hafengelände befinden sich zudem drei Bodendenkmale. Somit ist der zu ändernde Bebauungsplan W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ aus den Darstellungen des wirksamen Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark entwickelt.

Abbildung 8 Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Teillandschaftsplans 1 der Gemeinde Wustermark



(Quelle: Gemeinde Wustermark 1997)

5.2.5 Planfestgestellte Bereiche

Der Änderungsbereich grenzt nahezu an allen Seiten an planfestgestellte Verkehrswege. Im Norden ist dies der Neubau der B5n, Ortsumgehung Wustermark. Im Osten befindet sich die Bundesautobahn A 10. Zu beachten ist, dass nach § 9 FStrG ein Abstand von 40 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn eingehalten werden muss, in dem die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. A 10 und B5n sind hier durch die Anschlussstelle Berlin-Spandau miteinander verknüpft. Die im bisherigen Bebauungsplan

vorhandene, geplante Bahnanlage ist im Bereich der Brückenbauwerke der B5 sowie der A10 planfestgestellt. Im Süden verläuft der planfestgestellte Bereich der ICE-Strecke Hannover-Berlin und im Südosten liegt der planfestgestellte Bereich „Erneuerung BW 70 einschl. Anpassung und Ausbau der A10, km 135,895 bis 137,450“ (Brückenbauwerk über die Gleisanlagen der ICE-Strecke). Hier bestehen im südlichen Bereich der Hafenstraße zudem diverse Dienstbarkeiten für die DB Netz AG (Grenzbebauung, Nachbarschutzverzicht). Im Westen grenzt der planfestgestellte Bereich Verkehrsprojekt „Deutsche Einheit“ Nr. 17, Ausbau Wasserstraßenverbindung Hannover-Magdeburg-Berlin (Vorhaben 4, Planfeststellungsabschnitt 1, Ausbau des Havelkanals (HVK) km 20,70 bis 22,90) an das Plangebiet an.

5.2.6 Bebauungsplan Nr. W7 „GVZ Wustermark“, Teil E

Der seit dem 01.04.2000 gültige Bebauungsplan befindet sich derzeit im Verfahren zur 5. Änderung⁸. Der Geltungsbereich des Planes umfasst einen nördlich sowie einen südlich der B5 gelegenen Bereich. Im Osten wird der Plan durch die Autobahn A10, im Süden durch die Bahnstrecke Berlin-Hannover, im Westen durch den Havelkanal sowie im Norden durch den Kuhdammweg begrenzt. Die Grundflächenzahl für das Gebiet des Bebauungsplanes beträgt 0,8. Als maximale Höhe der Oberkante wurden 25m festgesetzt, wobei nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Den Belangen des Immissionsschutzes wurde durch die Festlegung von Immissionskontingenten entsprochen⁹.

Zur Art der baulichen Nutzung trifft der Plan differenzierte Festsetzungen. Der überwiegende Teil des Geländes ist als Sondergebiet Hafen ausgewiesen, wobei die Baugrenze am Rand dieser Flächen verläuft und so eine optimale, flächenmäßige Ausnutzung des Gebietes ermöglichen. Dabei sind im Teilgebiet SO-1 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 zulässig. Flächen dieser Nutzungsart nehmen den überwiegenden Teil des nördlichen sowie die nord-westliche Ecke des südlichen Bereiches ein.

Für das Teilgebiet SO-2 sind dagegen nur Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag sowie für den Hafenbetrieb vorgesehen. Dieses Teilgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Planes und deckt sich im Wesentlichen mit dem planfestgestellten Bereich der Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ Nr. 17 entlang der nördlichen Kaimauer. Teilweise ‚ragt‘ diese Teilnutzung in das Innere des Hafens hinein.

Die Teilflächen M 1, M 2, M 3 dienen dem Schutz, der Pflege sowie der Entwicklung der Böden und enthalten verschiedene Vorgaben zur Bepflanzung. Während sich die Flächen der Kategorie M 1 im südlichen Bereich des Planes befinden, liegen die Flächen M 2 in der Mitte bzw. im Norden des Plangebietes am Rand der Autobahn A 10. Die Fläche M 3 stellt dagegen eine verhältnismäßig kleine Teilfläche am unteren Rand des südlichen Bereiches dar. Auch für die Teilflächen SO-1, sowie für die Hafenstraße werden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen. Das Areal am rechten Rand des Südgeländes ist als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird von der Hafenstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Hier befinden sich zudem die Anlagen der technischen Infrastruktur. Bei Baugrundstücken mit einer Straßenfront von bis zu 40 m ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt mit max. 11 m Breite zulässig. Für Baugrundstücke mit einer Straßen-

⁸ Vgl. Kap. I.1 Erforderlichkeit der Planung

⁹ Vgl. Kap. I.5.3.9 Immissionsschutz

front von mehr als 40 m sowie für die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ sind dagegen zwei Ausfahrten mit einer Breite von maximal 11 m erlaubt. Diese verkehrliche Erschließung wird ergänzt durch eine geplante Gleisanlage, die, aus der Richtung des östlichen GVZ kommend, parallel zum Havelkanal am Rand der Kaimauer verläuft. Bislang wurde der Bau dieser Hafensbahn nicht realisiert.

Weiterhin befindet sich auf dem Hafensareal eine 110-KV-Stromleitung im Norden sowie die mit Leitungsrechten belegten Ferngasleitungen (FGL) 75 und 210 in der Mitte sowie im Süden des Plangebietes. Entlang eines Korridors der Stromleitung ist die Errichtung von Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, untersagt. Die beiden FGL verlaufen auf dem nördlichen Bereich des Hafengeländes zunächst zusammen. Im südlichen Bereich trennen sich die beiden FGL. Die FGL 210 liegt am östlichen Rand der Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ entlang der Autobahn A10. Die FGL 75 verläuft dagegen in westlicher Richtung oberhalb des Havelkanals.

Zudem sind zwei Bodendenkmale im Plan eingezeichnet, die jedoch im nördlichen Bereich des Hafens zu finden sind¹⁰.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Außenfassaden und sehen vor, dass die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten, und grellfarbigen Fassaden unzulässig ist. Zudem sind ausgehend von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche Einfriedungen entlang der Hafensstraße nur bis zu einer Höhe von 2m zulässig.

Weitere nachrichtliche Hinweise betreffen die Beachtung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, den Umgang mit archäologischen Bodenfunden bei Erdarbeiten, die Beachtung der Verordnungen zum Schutz von unterirdischen Leitungen sowie die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §79 der Brandenburgischen Bauordnung.

¹⁰ Vgl. I.5.3.4 Denkmalschutz

Abbildung 9 Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung



(eigene Bearbeitung; Quelle: Gemeinde Wustermark 2007)

5.2.7 Städtebaulicher Vertrag

Zur Vorbereitung und Durchführung der Planung wird zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Inhalte des Vertrages sind insbesondere die

Übernahme von Planungs- und planbedingten Folgekosten. Der Vertrag wird im weiteren Verfahren konkretisiert vor Satzungsbeschluss.

5.3 Situationsanalyse

5.3.1 Städtebauliche Struktur/ Siedlung/ Verkehr

Die im Bebauungsplan verzeichneten Flächen weisen derzeit nur wenige Nutzungen auf. Die Flächen „Zwischenlager Erdstoffe“ sowie teilweise die Flächen westlich der Hafenstraße werden für die Zwischenlagerung von Bodenaushub genutzt, der bei Baumaßnahmen in anderen Bereichen des GVZ angefallen ist.

Der Änderungsbereich selbst ist derzeit lediglich mit der Hafenstraße zur Erschließung des Hafengeländes bebaut und verbindet das Areal mit der Duisburger Straße im Osten des GVZ. Die Hafenstraße hat zwei Spuren mit einer Breite von je 3,50 m, sodass sich eine gesamte Breite von 7 m ergibt. Im Kurvenbereich der Brücke der B5 ist die Fahrbahnbreite auf 9,40 m aufgeweitet. Im Süden der B5 befindet sich ein asphaltiertes Gehweg von 1,50 m Breite auf der östlichen Seite der Straße. Die Hafenstraße entspricht der Bauklasse II (Befestigungsart: Asphalt). Zwischen der Hafenstraße und dem Gehweg verläuft ein Grünstreifen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Die Hafenstraße befindet sich auf dem Höheniveau der Fläche ‚Zwischenlager Erdstoffe‘. Entsprechend liegt sie ca. 1 m oberhalb der Geländeoberkante der vorhandenen Ansiedlungsfläche SO-1 bzw. 2,7 m oberhalb der Fläche M 1. Da sich im Bereich der Hafenstraße die Anlagen der technischen Infrastruktur befinden¹¹, wären diese bei der geplanten Änderung des Straßenverlaufs mit zu verlegen.

Schotterwege verlaufen außerhalb des Planbereiches entlang des Böschungsfußes der Bahnstrecke sowie entlang des Havelkanals. Ein weiterer unbefestigter Weg befindet sich im Osten des Plangebietes im Bereich der Ferngasleitung 210.

Auf dem Gelände ist ein Hafengleis als Anschluss des Hafens zu den Gleisanlagen des GVZ und des KV-Terminals geplant (vgl. auch Kap.5.2.6 Bebauungsplan Nr. W7 „GVZ Wustermark“, Teil E). Hierfür existiert eine Vorentwurfsplanung.

Weiterhin befinden sich im nördlichen Bereich des Änderungsabschnitts eine Löschwasserzisterne sowie ein Pumpwerk für Schmutzwasser. Diese Anlagen sind über eine direkte Zufahrt von der Hafenstraße aus erreichbar. Am Böschungsfuß der Zufahrt der B5 zur A 10 befindet sich ein Feuchtbereich. In diesen wird Niederschlagswasser, welches auf den Trassen der A10 und B5 anfällt zur Versickerung eingeleitet.

Insbesondere die angrenzenden Verkehrswege Autobahn A 10, der Bundesstraße B5 sowie der Bahnstrecke Hannover-Berlin prägen das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches. Zum einen dadurch, dass diese oberhalb des Geländeneiveaus entlang einer Dammlage verlaufen. Zum anderen kommen hier verschiedene Brückenbauwerke hinzu. Dazu gehören die Überquerung der Autobahn über die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die Überquerung der Bahnstrecke Hannover-Berlin über den Havelkanal sowie die Überquerung der B5 über die Hafenstraße bzw. den Havelkanal in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

¹¹ Vgl. Kap. I.5.3.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist durch eine stündliche verkehrende Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. Hier würde die Möglichkeit bestehen, diese Anbindung auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter des Vorhabenträgers abzustimmen und eine Anbindung des Standortes an den SPNV Wustermark und Brieselang herzustellen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes wird durch die HavelPort Berlin GmbH, die Firma Collossus Logistics sowie die Firma Gör Bak genutzt. Die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten des Bebauungsplanes entsprechen den im FNP vorgesehenen Vorgaben.

Abbildung 10 Photographische Bestandsaufnahme des Bebauungsplangebietes



(Quelle: eigene Aufnahme 2016)

5.3.2 Baugrund

Die Fläche grenzt an das nördlich gelegene Berliner Urstromtal an und liegt auf der im Brandenburger Stadium gebildeten Nauener Platte. Kennzeichnend für die Nauener Platte sind sandige Geschiebelehm und -mergelböden, die von Sanden des Diluviums überdeckt wurden. Darunter, ab einer Tiefe von ca. 10 m, befinden sich Sande des unteren Diluvium¹².

Auf der bisher zur Ansiedlung vorgesehenen Fläche SO-1 wurde ein verdichtungs- und tragfähiger Boden eingebracht und mit einer Oberbodenschicht (ca. 5-10 cm) abgedeckt. Die Fläche M 1 weist überwiegend Torf i.M. 2,75 m aus. Hier wurde zusätzlicher Torf, welcher aus der Ansiedlungsfläche SO-1 entnommen wurde, aufgetragen, verdichtet und entwässert. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei 3,70 m unter der jetzigen Geländeoberkante. Für die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ ist anzunehmen, dass sich hier Ge-

¹² Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH 1999, S. 13

schiebemergel und Lehm aus der Weichselkaltzeit mit lückenhaft verbreiteten Geschiebedecksanden befinden. Hier liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 5 m unter der jetzigen Geländeoberkante. Aufgrund der zum Teil oberflächennah anstehenden, bindigen Schichten ist auf den Flächen M 1 und „Zwischenlager Erdstoffe“ mit Schichtwasser zu rechnen. Aufgrund dieser Beschaffenheit der Baugrundverhältnisse muss der Boden in den Bereichen, die bebaut werden sollen¹³, ausgetauscht werden.

Die Geländehöhen steigen in der Richtung von Westen nach Osten an. Während das Höhenniveau im Bereich der geplanten Gleisfläche bzw. der Kaimauer bei ca. 31,5 m HN liegt, beträgt sie im Bereich der Autobahn A 10 je nach Standort ca. 33,5 bis 34,7 m HN.

5.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinde Wustermark und sollen zum Teil an den Vorhabenträger übertragen werden. Durch die Veräußerung der Maßnahmenfläche an den Vorhabenträger wechselt eine öffentliche Ausgleichsfläche in Privateigentum. Hier müssten entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag bzw. im Kaufvertrag und ggf. deren Sicherung durch Dienstbarkeit geregelt werden.

Bevor der Verkauf durchgeführt werden kann, sind noch genaue Vermessungen der Grundstücksgröße durchzuführen. Diese ist auch von der Straßenverlegung und der künftigen Breite der Straße abhängig.

5.3.4 Denkmalschutz

Es liegen zwar keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches, allerdings befinden sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes zwei eingetragene Bodendenkmale BD W 22 (Bodendenkmal 50573) sowie BD D 37 (Bodendenkmal 50549)¹⁴. Für die ehemaligen Bodendenkmale Dyrotz 38 und Dyrotz 39 (betraf die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“) ist die Baufreigabe durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt am 22.09.2004 erteilt worden.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des GVZ West wurden im Jahr 2007 archäologische Untersuchungen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ durchgeführt¹⁵. Für das Bodendenkmal BD W 22 konnte keine Veränderung der Fläche nachgewiesen werden. Dies gilt jedoch nicht für das Bodendenkmal BD D 37, welches in seiner Ausprägung eine Besonderheit im Land Brandenburg darstellt. Hier wurde im Jahr 2007 eine sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende lineare Struktur aus dem 13. Jahrhundert v. Chr. – bestehend aus einem Zaun sowie einem Graben – ermittelt. Im Bereich nördlich der B5 ist der Verlauf des Bodendenkmals bekannt. Im Bereich südlich der B5 kann der Verlauf des Denkmals auf der schon heute bestehenden Fläche SO-1 bis zum West-Ost-Richtung verlaufenden Graben als gesichert gelten. Entgegen bisheriger Vermutungen war das Denkmal im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 südlich dieses Grabens nicht auffindbar. Für diesen Bereich ist auch die Streichung des Denkmals aus der Landesdenkmalliste geplant¹⁶.

¹³ Vgl. Kap. I.2 Aktueller Anlass der Änderung/ Städtebauliches Ziel

¹⁴ 2. Änd. B-Plan W7 Teil E GVZ Wustermark

¹⁵ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 2009

¹⁶ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 2016

Die gefundenen archäologischen Strukturen wurden 2007 mit einem Bodenauftrag abgedeckt, was die Durchführung von baulichen Eingriffen bis zu einer Tiefe von 1,80 m unterhalb des Geländeneiveaus ermöglicht, ohne das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen bzw. ohne eine archäologische Dokumentation durchführen zu müssen. Bei einer Überschreitung dieser Grenze im Rahmen von baulichen Eingriffen in den Boden ist entsprechend §19 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) zu verfahren und eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Sofern die erforderlichen Schutzmaßnahmen bzw. die archäologische Dokumentation durch den Vorhabenträger gewährleistet werden, ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege bereit, das Benehmen einer solchen Erlaubnis herzustellen. Außerhalb des Bodendenkmales gibt das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege den Bereich der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen SO-1 ohne weitere Forderungen frei.

Bei weiteren, bisher noch nicht entdeckten Bodendenkmalen ist entsprechend § 11 des BbgDSchG vorzugehen. Hiernach sind die Funde der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und ggf. über einen gewissen Zeitraum hinweg nicht zu verändern und entsprechend zu schützen. Der Fund kann ggf. durch die Denkmalschutzbehörde in Besitz genommen werden. Zudem sind die Bauausführenden über diese Vorschriften in Kenntnis zu setzen¹⁷.

5.3.5 Altlasten/ Kampfmittel

Nach aktuellem Stand sind keine Altlastflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt. Mit dem Schreiben vom 31.03.2016 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst¹⁸ mitgeteilt, dass nach einer eingehenden Prüfung keine konkreten Anhaltspunkte gegeben sind, wonach mit Kampfmitteln auf der betreffenden Fläche zu rechnen ist. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so sind diese gemäß den entsprechenden Vorschriften¹⁹ nicht zu berühren oder in ihrer Lage zu verändern sowie unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.3.6 Technische Infrastruktur

Wasserver- und Entsorgung

Die Aufsicht über die Versorgung mit Trink- und Abwasser im GVZ liegt bei dem Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH). Anlagen der Wasserver- und Entsorgung wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Hafenstraße errichtet und befinden sich entsprechend im Bereich der Straße bzw. des Gehweges. Für die Baufelder wurden in regelmäßigen Abständen Hausanschlussleitungen angelegt. Die Trinkwasserleitung ist als Ringleitung angelegt. Bei einer Verlegung der Hafenstraße müssten entsprechend auch diese Anlagen der Wasserversorgung mit verlegt werden. Im südlichen Bereich der Hafenstraße bestehen Dienstbarkeiten/ Leitungsrecht des WAH.

Westlich der Autobahn A 10 endet eine Schmutzwasserleitung. Eine zweite Schmutzwasserleitung endet von Norden aus dem Hafen in der Hafenstraße kommend ca. 60 m südlich der bisherigen Ansiedlungsfläche. Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss für den Vorhabenträger vorgesehen und muss daher nicht verlegt werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem WAH zu führen.

¹⁷ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 2009

¹⁸ Kampfmittelbeseitigungsdienst 2016

¹⁹ Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV vom 31.11.1998, zuletzt geändert am 07.07.2016

Regenwasser

Das Regenwasser der Hafestraße versickert derzeit in dem zwischen Straße und Fußweg angelegten Graben.

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser sind auf dem Gelände zwei Möglichkeiten denkbar. Zum einen könnte die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erfolgen, was sich für den Vorhabenträger aus wirtschaftlicher Sicht als sinnvoll darstellen kann. Da dies aufgrund des Versiegelungsgrades sowie der Bodenbeschaffenheit nicht in vollen Umfang möglich ist, stellt die Einleitung des Niederschlagswassers in den Havelkanal die zweite Variante dar. Hierfür könnte der Graben sowie das vorhandene Einlaufbauwerk A3 genutzt werden kann. Für die Errichtung und den Betrieb des Bauwerkes zur Einleitung von Regenwasser bei HvK-Km 22,387 liegt mit Schreiben vom 31.08.2005 eine Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg vor²⁰. Insgesamt können 441,4 l/s eingeleitet werden.

Die Sammlung des Oberflächenwassers erfolgt in den Kanälen DN 300-600 und wird anschließend in den Havelkanal geleitet. Die Genehmigung zur Einleitung zur Grundstücksentwässerung ist bei der Gemeinde Wustermark zu beantragen.

Entlang der südlichen Grenzen der bisherigen Ansiedlungsfläche befindet sich ein Graben, der jedoch verfüllt werden könnte. Die Entwässerung der Fläche M 1 sowie der Ansiedlungsfläche SO-1 könnte auch über das Einleitungsbauwerk A3 erfolgen.

Die Entwässerung der Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ kann in nördlicher Richtung zur B5 bzw. in südlicher Richtung hin zum Bahngraben erfolgen. Durch die vorhandenen Böschungen der B5 und der Hafestraße stehen ausreichend Höhe und Fläche mit Anschluss an die DN 300 der Hafestraße für die Entwässerung zur Verfügung. Hier wäre der Bau einer gepflasterten, breiten Entwässerungsrinne unmittelbar an der Böschung der B5 sinnvoll. So könnten die vorhandenen Bäume erhalten und das Oberflächenwasser geordnet abgeführt werden. Der Bahngraben im Süden der Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ ist zudem breit genug, um zusätzliches Regenwasser aufzunehmen. Die Entwässerung von insgesamt 93 l/s erfolgt anschließend über das Einleitungsbauwerk A6 bei km 22,791 in den Havelkanal. Hier ist die Abstimmung mit der DB Netz AG erforderlich. Auch für das Einleitungsbauwerk A 6 liegt eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung aus dem Jahr 2005 vor.

Der Umgang mit dem in dem geplanten Sondergebiet anfallenden Regenwasser²¹ ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern ist im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Momentan wird von der Gemeinde Wustermark eine Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Gebühren- und Kostenerstattungssatzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Zu prüfen wäre entsprechend, ob ausgehend von der gewählten Entwurfsvariante, bei der Einleitung des Regenwassers direkt in den Kanal entsprechende Kosten anfallen würden.

²⁰ Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg 2005

²¹ Dies betrifft z.B. auch die Erbringung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100:2008-05.

Löschwasser

Zur Bereitstellung von Löschwasser dient eine Löschwasserzisterne im Norden der Hafestraße (südlich der B5), die über eine Zufahrt von der Hafestraße zu erreichen ist. Die Zisterne hat ein Volumen von $V=200\text{m}^3$ und stellt die Versorgung mit einer Löschwassermenge von 27 l/s bis zu zwei Stunden sicher. In der Hafestraße sind zudem Unterflurhydranten angeordnet, die einen Löschwasserbedarf von 27 l/s abdecken.

Es ist prüfen, ob die Löschwasserversorgung für die öffentliche Verkehrsfläche neben der Löschwasserversorgung auf dem privaten Betriebsgelände weiterhin erhalten bleiben muss. Falls die Löschwasserversorgung erhalten bleiben muss, dann ist entweder die Löschwasserzisterne zu verlegen oder ein Anschluss an den Havelkanal mit Sauganlage zu schaffen

Zu beachten sind die Hinweise der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie - IndBauRL²²). Der Löschwasserbedarf ist von der Größe der Brandbekämpfungsabschnitte abhängig. Bei einer Abschnittsfläche bis zu einer Größe von 2.500m^2 beträgt der Löschwasserbedarf $96\text{ m}^3/\text{h}$ und bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000m^2 $192\text{m}^3/\text{h}$. Benötigte Zwischenwerte können hier interpoliert werden. Bei Industriebauten mit einer selbsttägigen Feuerlöschanlage beträgt der Bedarf an Wasser für Löscharbeiten der Feuerwehr über einen Zeitraum von einer Stunde dagegen mindestens $96\text{ m}^3/\text{h}$.

Die weitere Brandschutzplanung, inkl. der Dimensionierung der Anlage zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Erdgas

Vom nördlichen Hafengelände kommend, treffen die beiden Ferngasleitungen (FGL) 75 und 210 auf den Änderungsbereich. Nach der Trennung verläuft die FGL 75 unterhalb des Havelkanals in Richtung Westen. Die FGL 210 nimmt dagegen den Verlauf der Zufahrt der B5 zur A 10 auf und folgt der A 10 bis an das südliche Ende des Planbereiches. Es ist zu beachten, dass entlang der beiden FGL ein Schutzstreifen von 8 m einzuhalten ist, der nicht überbaut werden darf. Zudem muss die Begeh- und Befahrbarkeit der Leitungen durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet sein.

²² Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie - IndBauRL) [1] - Fassung März 2000 - Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 22. August 2001 geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11. März 2004.

5.1 Löschwasserbedarf

Für Industriebauten ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Hierbei ist auszugehen von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden:

- von mindestens $96\text{ m}^3/\text{h}$ bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m^2 und
- von mindestens $192\text{ m}^3/\text{h}$ bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m^2 .

Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens $96\text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von einer Stunde.

- $192\text{ m}^3/\text{h}$ bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m^2 .

Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Das südlichste Baufeld wird über die Duisburger Straße mit Gas versorgt. Die Leitung endet westlich der Autobahnbrücke der A 10. Die Beantragung eines Gasanschlusses erfolgt über die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über Leitungen, die im Zusammenhang mit dem Bau der Hafestraße verlegt wurden. Im Gehweg sind NS-Kabel für die Straßenbeleuchtung und für das Pumpwerk sowie mehrere MS-Kabel verlegt. Bei einer Verlegung der Hafestraße müssten auch diese Leitungen entsprechend verlegt werden. Im Fall der Erschließung weiterer Flächen wäre zudem eine Trafostation einzuplanen. Zudem befinden sich im Süden des Plangebietes westlich der Hafestraße Kabel, die im Erdboden im Bereich des Wirtschaftsweges verlegt sind. Die Verantwortung über die Stromversorgung bzw. der verlegten elektrischen Leitungen liegt bei der E.DIS AG Potsdam. Als Versorgungsträger hat diese im Süden des Plangebietes westlich der Hafestraße ein Kabelrecht über Kabel, die im Erdboden im Bereich des Wirtschaftsweges verlegt sind. Je nach der Lage des Kaufobjektes sind hier entsprechende Abstimmungen vorzunehmen.

Fernmeldeanschlüsse

Das Fernmeldekabel sowie der T-COM enden westlich der Autobahnbrücke der A 10. Die Verantwortung über den Anschluss bzw. die Beantragung erfolgt bei der Deutschen Telekom AG.

Entlang der Autobahn A 10 befindet sich zudem ein Fernmeldekabel der Bundesstraßenverwaltung.

Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Zudem besteht für außergewöhnlich starke Regenereignisse im GVZ ein Grabensystem mit entsprechenden Entwässerungsleitungen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gesichert.

5.3.7 Umwelt, Natur und Landschaft

Ersten Erkenntnissen zufolge kommt im Bereich der Böschung der A 10 und vermutlich auch im Bereich der Böschung der Bahnstrecke die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse vor²³. Diese Flächen liegen außerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Des Weiteren nisten hier vermutlich mit der Feldlerche und dem Braunkehlchen mehrere in Brandenburg gefährdete Arten. Als Maßnahmen zum Ausgleich werden hier wahrscheinlich Areale mit einer ähnlichen Größe der Hafenerweiterungsflächen benötigt. Das sich im Norden befindliche Kleingewässer sollte erhalten bleiben.

5.3.8 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt weder innerhalb eines nationalen Schutzgebiets (Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) noch innerhalb eines Schutzgebietes des europäischen Natura 2000 Netzes. Landschaftsschutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 1,5 km und Naturschutz-

²³ Vgl. Kap. III Umweltbericht

gebiete in einer Entfernung von ca. 3 km. Auch FFH- bzw. Vogelschutzgebiete liegen erst in einer Entfernung von knapp 3 km. Weiterhin liegt der Änderungsbereich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.3.9 Immissionsschutz

Der aktuell gültige Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Emissionskontingentierung. Im mittleren und südlichen Teilgebiet SO-1 sowie im Teilgebiet SO-2 dürfen Betriebe und Anlagen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $LWA'' = 73 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $LWA'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts nicht überschreiten. Für die nördliche Teilfläche SO-1 gilt, dass hier die Überschreitung von $LWA'' = 70 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $LWA'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts unzulässig ist. Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ dürfen $LWA'' = 73 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $LWA'' = 58 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts nicht überschritten werden²⁴.

Schon im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu dem nicht realisierten Gaskraftwerk wurde in eine entsprechende Prognose zur Tragfähigkeit dieser Lärmkontingente ermittelt. Im Zusammenspiel mit den Vorbelastungen, die sich insbesondere aus den Verkehrswegen, d.h. der Bundesautobahn A 10, der Bundesstraße B5 sowie der ICE-Strecke Hannover-Berlin ergeben, kann angenommen werden, dass diese Emissionskontingente ausreichend sind, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an schutzwürdigen Bebauungen einzuhalten bzw. um gesundheitsgefährdende Belastungen durch Lärm zu vermeiden²⁵. Unabhängig hiervon wird der Schallschutzgutachter auf der Grundlage der vorliegenden Planungen des Vorhabenträgers die bisherigen Festsetzungen zum Lärmschutz im weiteren Verfahren überprüfen und ggf. modifizieren.

Hinzu kommt, dass sich schutzwürdige Wohnbebauung ausgehend von der Plangrenze in südlicher Richtung in Dyrotz erst in knapp 600m (Wohngebiet) sowie in westlicher Richtung in Wustermark in etwa 350-400m (Mischgebiet) Entfernung befinden. Ausgehend von der geplanten Überbauung auf einer Fläche von ca. 6,7 ha müssten nach einer überschlägigen Berechnung nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau hier Abstände von ca. 550m zum Schutz von allgemeinen Wohngebieten bzw. 300 zum Schutz von Mischgebieten eingehalten werden, um die Überschreitung von nächtlichen Immissionsrichtwerten nach der TA-Lärm²⁶ bzw. der DIN 18005-1²⁷ für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete gewährleisten zu können.

²⁴ 2. Änd. B-Plan W7 Teil E GVZ Wustermark

²⁵ Akustik Ingenieurbüro Dahms (2011): 4. Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten. Lärmkontingentierung für das Bebauungsplangebiet W 7, Teil E des GVZ Berlin West Wustermark – 3. Änderung in der Fassung vom Juni 2011 –

²⁶ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

²⁷ DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

II. Planinhalt

1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Um der baulichen Konzeption des geplanten Vorhabens zu entsprechen, muss die bisherige räumliche Anordnung der Flächen SO-1, M 1, M 3, „Zwischenlager Erdstoffe“ sowie der Hafestraße geändert werden²⁸.

Hierbei bestehen mehrere grundlegende Anforderungen an die Neuordnung der Flächen. Um einen effektiven Betriebsablauf garantieren zu können, ist erstens auch eine räumlich effektive Anordnung der Betriebsstätten erforderlich. Zweitens sollen in Hinblick auf zu leistende Ausgleichsmaßnahmen, aber auch auf die bedingte Eignung des baulichen Untergrundes der Fläche M 1 für die Errichtung baulicher Anlagen²⁹ möglichst große Teilgebiete von einer Bebauung frei gehalten werden. Aus diesen Gründen wird sich die Errichtung des Hochregallagers samt der in Kap. 2 dargestellten baulichen Anlagen auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches konzentrieren, sodass die süd-westlich gelegenen Gebiete von einer baulichen Nutzung frei gehalten werden können. Entsprechend ergibt sich folgende Anordnung der einzelnen Teilflächen.

Der bisher festgesetzte Teilbereich SO-1 bleibt bestehen. Das nördliche Gebiet der Fläche M 1 wird in ein Teilgebiet SO-1 umgewandelt. Ebenso wird die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ als ein SO-1 festgesetzt. Die durch die Verlegung der Hafestraße parallel zur geplanten Gleisfläche freigewordene Fläche wird ebenso als Teilgebiet SO-1 festgesetzt. Durch die Zusammenfassung dieser Teilflächen SO-1 entsteht eine zusammenhängende Fläche SO-1. Durch die Verlegung der Hafestraße parallel zur geplanten Gleisanlage verkleinert sich die Fläche M 3. Entsprechend dieser Neuordnung der Flächen entfällt das Teilgebiet „Zwischenlager Erdstoffe“.

Zudem werden infolge dieser Veränderungen die Ausgleichsflächen M1 insgesamt geringer. Der hierfür erforderliche Kompensationsbedarf wird im Umweltbericht ermittelt, wobei vermutlich externe Ausgleichsflächen benötigt werden.³⁰

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Sondergebiete SO-1 werden übernommen, um den Gebietscharakter eines GVZ weiterhin zu halten und entsprechende Betriebsansiedlungen zu ermöglichen. Die textlichen Festsetzungen zum Teilgebiet SO-2 können entfallen, da diese außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches liegen und daher im vorliegenden Fall keine Relevanz haben.

²⁸ Vgl. Planzeichnung

²⁹ Vgl. Kap. I.5.3.2 Baugrund

³⁰ Vgl. Kap. III.8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 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.

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 2 (entfällt)

Im Teilgebiet SO-2 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag sowie für den Hafenbetrieb zulässig.

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Höhe der Oberkante. Hier ist dem baulichen Konzept des geplanten Vorhabens Rechnung zu tragen. Die beiden höchsten Gebäude des Verteilzentrums sind das Hochregallager mit einer Höhe von 34 m sowie das Caddy-Lager mit einer Höhe von 25 m. Somit entspricht die Höhe des Caddy-Lagers genau der Vorgabe der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes, wohingegen die Höhe des Hochregallagers die bisher festgesetzte Höhe der Oberkante deutlich überschreitet. Um hier einen ausreichenden Spielraum zu gewährleisten, muss die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 geändert werden. Entsprechend wird die Höhe der baulichen Anlagen ausgehend von dem Höhenbezugspunkt von 31,9 m über NHN festgelegt. Dieser Höhenbezugspunkt bildet die Basis für die reale Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude; ohne technische Anlagen wie z.B. Abgas- und Abluftanlagen) von 28,1 m und im Bereich des Hochregallagers von 36,1 m. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes von 31,9 m NHN erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 2, während die Gebäudehöhe zeichnerisch im Planbild festgelegt wird. Aus städtebaulicher Perspektive scheint die Änderung dieser textlichen Festsetzung geboten, da so einerseits den baulichen Anforderungen an das geplante Vorhaben nachgekommen werden kann. Andererseits kann so eine mögliche zu starke visuelle Dominanz des Baukörpers mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindert werden. Zudem berücksichtigt diese Festsetzung auch die verschiedenen Geländehöhen und ermöglicht auch hier einen ausreichenden Entwicklungsspielraum³¹.

In diesem Zusammenhang wird eine weitere Änderung der vierten textlichen Festsetzung vorgenommen. Mit Ausnahme der Änderungen Nr. 4 und 5³² in Teilgebieten im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag die Zahl der Vollgeschosse bisher bei eins. Da diese Festsetzung mit den Anforderungen eines Gewerbebaus auch hinsichtlich späterer Erweiterungen schwer vereinbar ist, wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse aufgehoben.

Textliche Festsetzung Nr. 4 (bisher festgesetzte Fassung)

*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.***

³¹ Vgl. Kap. I.5.3.2 Baugrund

³² Änderung Nr. 5 ist derzeit noch im Verfahren, Vgl. Kap. I.1 Erforderlichkeit der Planung

Textliche Festsetzung Nr. 2 (geänderte Fassung)

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

Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität der baulichen Anlagen innerhalb der flächenmäßig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind bauliche Anlagen in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

Die bisherige textliche Festsetzung zur Anzahl von Grundstückszufahrten (Nr. 5) entlang der Planstraße (jetzige Hafenstraße) kann entfallen. Die Anzahl der Einfahrten auf das Grundstück richtet sich nach der baulichen Konzeption des Vorhabens. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8 näher geregelt.

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 5 (entfällt)

Entlang der Planstraße M ist für die Erschließung der Baugrundstücke mit einer Straßenfront von bis zu 40 m Länge nur je eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 11 m zulässig. Für Baugrundstücke mit einer Straßenfront von mehr als 40 m Länge und für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten mit einer Breite von max. 11 m Länge zulässig.

Um die Begeh- bzw. Befahrbarkeit der beiden Ferngasleitungen 75 und 210 durch die Versorgungsträger zu gewährleisten, werden die Flächen entlang dieser Gasleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belegt und textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.

1.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden so gewählt, dass der Spielraum zur Bebauung des Grundstückes möglichst vollständig genutzt werden kann. Entsprechend wird als Maß der baulichen Nutzung die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten (textliche Festsetzung Nr. 3). Die zeichnerisch abschließende Festsetzung wird jedoch nicht nochmals textlich festgesetzt, weshalb auf die textliche Festsetzung 3 verzichtet wird.

Alte Textliche Festsetzung Nr. 3 (vgl. Planzeichnung)

Die Grundflächenzahl wird in allen Teilgebieten mit 0,8 festgesetzt.

Zugleich entspricht der Verlauf der Baugrenze dem Verlauf der Grenze des Gebietes SO-1 bzw. der Gasleitungen 75 und 210, die mit Leitungsrechten belegt sind (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 4), was auch hier eine höchstmögliche Flexibilität der Bebauung gewährleisten soll. Zudem ist bei der Errichtung von Hochbauten der Mindestabstand von 40 m hin zur Außengrenze der Autobahn gemäß § 9 FStrG zu beachten.

1.3 Grünordnerische Festlegungen

Die textlichen Festsetzungen (Nr. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13) zu den grünordnerischen Maßnahmen werden übernommen, da die damit verbundenen naturschutzfachlichen Ziele unverändert gelten und der auch mit der Planänderung verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren ist. Jedoch müssen diese Festsetzung im Detail angepasst und nach dem bisherigen Stand der Planung durch externe Kompensationsmaßnahmen ergänzt werden. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 7 kann dagegen entfallen, da die Fläche M2 nicht im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes liegt. Durch den Wegfall der textlichen Änderung Nr. 7 muss die Nummerierung der weiteren Festsetzung entsprechend angepasst werden.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 7 (entfällt)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Gehölze gemäß der Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten. Innerhalb der Flächen M2 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 6) wird um den Hinweis ergänzt, dass gemäß der Pflanzliste Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 6)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Flächen M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 6 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 8)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmeffläche ist ein Gehölz oder anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 7 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 9)

*Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wiese anzulegen. Außerhalb der Schutzstreifen für die Ferngasleitungen sind Sträucher mit einer Dichte von einem Strauch pro angefangene 1 m² gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich ist außerhalb der Schutzstreifen eine Baumreihe (*Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche) in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m bis höchstens 12 m anzupflanzen.*

Textliche Festsetzung Nr. 8 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 10)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist entlang der Hafestraße eine 5 m breite Vorgartenzone anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro angefangene 1 m² einzuhalten; mindestens 80% der Pflanzen sind entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig. Grundstückszufahrten innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.

Da der Geltungsbereich der hier vorzunehmenden Änderung nicht das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ umfasst, kann bei der textlichen Festsetzung 9 (ehemalige textliche Festsetzung Nr. 11) auf Hinweise, welche das nördliche Plangebiet betreffen verzichtet werden. Entsprechend entfällt die Festsetzung zu Pflanzungen entlang der Hafestraße nördlich der B5 (zwischen den Punkten EFGH).

Textliche Festsetzung Nr. 9 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 11)

In der Hafestraße sind zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume und gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 12)

Im Sondergebiet SO-1 sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 11 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 13)

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5 – 10) betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18/20 cm anrechenbar.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europ.</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Hedera Helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Prunus Avium</i>	Vogelkirsche	<i>Lonicera xylostum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarze Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer Weide
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

1.4 Regelungen zum Immissionsschutz

Die Regelungen der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz Nr. 14 haben sich bewährt und werden deshalb unverändert zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen. Hierbei werden nur die Festsetzungen übernommen, welche den Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungsverfahrens betreffen. Neben Festsetzungen zum Immissionsschutz im nördlichen Hafengebiet können daher auch die Hinweise, dass Einrichtungen, die dem länger dienenden Aufenthalt von Menschen dienen und welche sich im Bereich der Punkte J, K, L, M befinden, entfallen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben ausreichen.

Textliche Festsetzung Nr. 12 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 14)

Im Sondergebiet (SO-1) sind Betriebe und Anlagen, deren je m² abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 von LWA“ = 73 dB (A) /m² tags und LWA“ = 58 dB(A) /m² nachts überschreiten, unzulässig. Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Gebäudeunebenheiten) berechnete anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten LW“ für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung) zu berechnenden anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auch die Ausführungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) konnten ihre gestalterische Wirkung entfalten und werden deshalb unverändert übernommen.

Festsetzung 13 zu Materialien

Für die Außenhaut bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL Nr.: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.

Festsetzung 14 zu Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Hafenstrasse sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

1.6 Nachrichtliche Übernahme

Wie in Kap. I.5.3.4 Denkmalschutz dargestellt, verläuft das Bodendenkmal D 37 im Änderungsbereich auf der Fläche SO-1 in Nord-Süd-Richtung bis zu dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Graben.

1.7 Hinweise

Die bisher vermerkten Hinweise behalten ebenso ihre Gültigkeit.

1 Baumschutzsatzung

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

2 Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindesten 5 Werktage und unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

3 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

1.8 Flächenbilanz

Zur Bilanzierung der Flächen wird auf Kapitel III.8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung im Umweltbericht verwiesen.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Jahr 1998 wurde von der Gemeinde Wustermark der Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan umfasste die Bereiche nördlich und südlich der B 5, in dem insbesondere der Hafen Wustermark planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Im Jahr 2005 wurde ein 1. Änderungsverfahren und im Jahr 2007 ein 2. Änderungsverfahren durchgeführt, jeweils um Anpassungen an technische Anforderungen eines Hafenbereiches oder spezifische Festsetzungen vorzunehmen.

Die 3. Änderung sollte eine Weiterentwicklung des planerisch gesicherten industriellen Standortes GVZ Berlin West ermöglichen. In einem Teilbereich südlich der B 5 war geplant ein Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk (GKW) zu errichten.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

2. Inhalt und Ziele

Mit der 6. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Schaffung einer größeren Fläche für ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1 durch:
 - die Umwandlung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ in ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - die Umwandlung des nördlichen Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 in ein Sondergebiet SO-1,
 - die Verlagerung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisanlage und Nutzung der aufgegebenen Verkehrsflächen als Sondergebiet SO-1 (Weiternutzung der ehem. Hafenstraße als Werksstraße möglich),
 - die Zusammenfassung der umgewandelten Flächen (ehem. „Zwischenlager Erdstoffe“, nördlich Bereich von M1 sowie Hafenstraße) sowie dem bereits bestehenden Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1 zu einem zusammenhängenden Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie SO-1.
- Verkleinerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 im Zuge der Verlagerung der Hafenstraße parallel zum geplanten Bahngelände.
- Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen.
- Streichung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Gemäß § 1a (2) soll

„mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz³³ (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)³⁴. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

³³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 Vv. 31.08.2015 I 1474 (Nr. 35))

³⁴ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21)

In den §§ 13 ff. BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

Die Gemeinde Wustermark verfügt über eine Baumschutzsatzung³⁵, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 20 cm, wenn wenigstens zwei Stämme diesen Umfang erreichen. Darüber hinaus gilt der Schutz auch für Hecken und Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)³⁶ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landschaftsrahmenplan

Nach Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland³⁷ - Entwicklungsziele liegt das Plangebiet innerhalb des Ortsteils Elstal. Für den Bereich des Plangebietes werden für den Themenkomplex Arten und Lebensgemeinschaften eine nachrangige Aufwertung von Ackerfluren sowie die nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland dargestellt. Bezüglich des Themenkomplexes Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung erfolgt die überlagernde Darstellung für Gebiete zur Siedlungs-, Industrie- oder Gewerbeentwicklung (genehmigte B-Pläne) – Einbindung in das Orts und Landschaftsbild.

Wesentliche Biotopverbundelemente liegen nicht im Plangebiet und seinem direkten Umfeld.

³⁵ Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 07.08.2003 gültigen Fassung

³⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.08.2015 I 1474

³⁷ Landkreis Havelland (07/2014): Landschaftsrahmenplan Havelland, Entwurf

Teillandschaftsplan 1

Für das Planungsgebiet werden im Teillandschaftsplan 1³⁸ flächendeckend gewerbliche Siedlungsflächen als geplante, zum damaligen Zeitpunkt noch nicht genehmigte Neuplanungen dargestellt. Die Trasse der Bundesstraße 5 ist als geplante Trasse verzeichnet; der Bereich des Knotenpunktes BAB A10 mit der B5 ist als Fläche für Ersatzmaßnahmen verschiedener Baumaßnahmen dargestellt, mit dem Ziel der Entwicklung von Brach- und Sukzessionsflächen und kleinräumiger Biotoppflege. Nördlich der ICE-Trasse wird als Maßnahme die Anlage von Schutzpflanzungen oder sonstigem Emissionsschutz dargestellt. Innerhalb der geplanten Siedlungsflächen werden drei vorhandene Bodendenkmale nachrichtlich übernommen.

Die Planung widerspricht den Darstellungen im Landschaftsplan nicht. Es ist eine flächendeckende Bebauung dargestellt.

Lärmaktionsplan

Im Rahmen der Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie und auf Grundlage von § 47 BImSchG³⁹ erfolgten in einer ersten Stufe 2007 durch das Landesumweltamt Brandenburg Untersuchungen zur Lärmbelastung an Hauptverkehrsachsen (über 6 Mio. Kfz/a). Diese Lärmbelastung wurde auf der Bundesautobahn A 10 und der Bundesstraße B 5 erreicht. Das war entsprechend die Auslöseschwelle für die erstmalige Erstellung eines Lärmaktionsplans 2008. In einer 2. Stufe 2013 wurde das Auslösekriterium von mehr als 3 Mio. Kfz/Jahr angewendet. Die Lärmkartierungen der 2. Stufe ergaben, dass v.a. die Hauptverkehrsstraßen (über 3 Mio. Kfz/Jahr) das Gemeindegebiet verlärmten. Aufgenommen wurden auch Hauptverkehrsstraßen mit Verkehrsbelegungen zwischen 1.000 und 8.000 Kfz/Tag. Neben der A 10 und der B 5 sind es die L 863, L 202, L 204 und K 6304.

Die entsprechenden strategischen Lärmkarten bilden die Grundlage für die gemeindliche Lärmaktionsplanung. Die Ergebnisse der 2. Stufe ergeben zur Lärmbelastung folgende Ergebnisse: demnach sind nach Angaben des LUGV oberhalb der Richtwerte von 65 dB(A) am Tag 79 Personen betroffen, für den Nachtwert von 55 dB(A) sind es 123 Personen.⁴⁰ Ein Belastungsschwerpunkt ergibt sich nach den Strategischen Lärmkarten (Stand 19.09.2012) in Dyrotz.

4. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

³⁸ Amt Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Neumann und Hoffmann

³⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 76 d.V.v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

⁴⁰ Landesumweltamt Brandenburg (September 2012): Bericht zu den Lärmkarten für die Gemeinde Wustermark.

5. Inhalt und Methode der Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ 2. Änderung. Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“, 6. Änderung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Dabei sind im Besonderen die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes soll sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“ des Landes Brandenburg orientieren.

6. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

6.1 Lage und Naturraum

Die Fläche ist dadurch charakterisiert, dass sie vollständig von Infrastrukturtrassen umgeben ist: der Fernbahntrasse Hannover-Berlin, dem Berliner Ring (A 10), der Bundesstraße 5 und dem Havelkanal. Diese Trassen bilden die Außengrenzen des Änderungsbereiches.

Naturräumlich liegt das Gebiet am nördlichen Rand der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, an die im Norden die Großeinheit „Luchland“ angrenzt. Die Hochflächen stellen sich als eine flachwellige Grundmoränenlandschaft dar, die von mehreren nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinnen durchzogen und in Richtung Luchlandschaft entwässert werden. Eine dieser Niederungen ist die Wublitzrinne, in deren Verlauf in den 1950er Jahren der Havelkanal angelegt wurde.

Bei den Hochflächen der Nauener Platte und Döberitzer Platte handelt es sich um Grundmoränenbildungen der Weichseiszeit, die durch die in Nord-Südrichtung verlaufende „Wublitzrinne“ getrennt werden. Das Plangebiet umfasst in seinem überwiegenden, westlichen Teil die Niederungsflächen der „Wublitzrinne“; der östliche Teil ist der Döberitzer Platte zuzurechnen. Dieser landschaftsräumliche Übergang lässt sich auch aufgrund des deutlichen Anstiegs der Geländehöhen in Richtung Osten nachvollziehen.

Großräumig ist der Änderungsbereich von Industrie- und Gewerbeflächen, Siedlungen und Ackerflächen umgeben. Die besondere Lage ist durch die Bündelung von Verkehrsstrassen um den Standort herum gekennzeichnet.

Die Geländehöhen liegen im östlichen Teil des Plangebietes bei ca. 37 m NHN und fallen in Richtung des Havelkanals auf ca. 30 m HN ab.

6.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Funktionen bzw. Themen Wohnen, Gesundheit und Erholung von Belang.

Wohnen / Gesundheit

- Ortsteil Wustermark an der Zeestower Straße; Gemischte Baufläche im Westen (mit ca. 450 m den geringsten Abstand zum Plangebiet),
- Ortsteil Wustermark Bereich Friedrich-Rumpf-Straße (ca. 600 m – 800 m Abstand),
- Gemeindeteil Dyrotz (nördliche Gebäudegrenzen, Hausgärten mit einem Abstand von ca. 800 m – 900 m , Bereich Kietzstraße ca. 600 m),
- Ortsteil Elstal (Wohngebiete mit einem Abstand von mind. ca. 1.600 m),
- Nachbargemeinde Brieselang mit einem neu erschlossenen Wohngebiet nördlich der L 202 (ca. 2.100 m Abstand),
- Nachbargemeinde Brieselang mit seinem Gemeindeteil Zeestow im Südosten WA-Gebiet (ca. 1.500 m Abstand).

Die o.a. Siedlungsbereiche weisen einen teilweise ländlichen Charakter auf und sind durch lockere Einzelhausbebauung mit hohem Grünanteil gekennzeichnet.

Die Siedlungsschwerpunkte im Umfeld des Plangebietes sind Wustermark und Elstal. Die großflächigen Industrie- und Gewerbegebiete nördlich und östlich des Plangebietes wurden in den 1990er Jahren im Zusammenhang mit dem GVZ entwickelt. Die Flächen sind noch nicht vollständig genutzt.

Für die Wohnfunktion gelten aus Gründen des Gesundheitsschutzes immissionsschutzrechtlich die höchsten Schutzansprüche, die sich je nach Art der Wohnnutzung ausdifferenzieren.

Landschaftsbezogene Erholung

Das wichtigste großräumige Erholungsgebiet ist der ehemalige Truppenübungsplatz „Döberitzer Heide“, dessen Flächen im Verbund mit dem westlich angrenzenden „Ferbitzer Bruch“ in Bezug auf die natur- bzw. landschaftsbezogene Erholung eine wesentliche Bedeutung besitzen. Das Gebiet ist weitgehend unzerschnitten, naturhaft und gut erschlossen.

Das Gebiet liegt in einem Abstand von ca. 2.000 m südöstlich des Plangebietes und mit verschiedenen Einrichtungen, wie einem ca. 60 km langen Wegenetz und dem Sitz der Sielmann-Naturlandschaften gGmbH ausgestattet.

Die Siedlungsbereiche sind überwiegend gut durchgrünt und mit öffentliche Grün- und Freiflächen, zu meist in Form von kleineren Parkanlagen, Friedhöfen und Sportanlagen sowie Spielplätzen ausgestattet.

Das Umfeld der Siedlungsflächen besitzt eine grundsätzliche Bedeutung als landschaftsbezogene Erholungsfunktion (Erholung im Wohnumfeld). Diese Funktion ist aber durch die Bündelung verschiedener Verkehrsstrassen, die nur schwer zu überwinden sind (Barrierewirkung), begrenzt. Die Erholungsfunktion

ist in diesen Bereichen, abgesehen von der Zerschneidungswirkung der Trassen auch durch deren Nutzung (insbesondere Lärm und Luftschadstoffe) stark beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt dabei als „Knoten“ im Zentrum dieser sich überlagernden Trassen. Außerdem befinden sich im weiteren Umfeld nördlich und westlich des Plangebietes die Windenergiebereiche der Nauener Platte, die in der großräumigen Betrachtung ebenfalls zu einer Vorbelastung der Landschaft führen.

Das Plangebiet selbst ist nicht als Erholungsgebiet geeignet, da es nur sehr schwierig fußläufig oder per Rad zu erreichen ist. Parallel zum Kanal verläuft auf seiner westlichen Seite ein überregionaler Radwanderweg. Außerdem wird der Havelkanal durch die Sportschiffahrt als Wasserwanderstrecke genutzt. Diese beiden Nutzungen reichen als einzige Erholungsfunktion bis an das Plangebiet heran.

Gesamteinschätzung

Der Kanal besitzt im Nahbereich eine grundsätzliche Bedeutung für die Erholungsfunktion (als Wasserstraße), die Erholungseignung insgesamt ist im Änderungsbereich selbst und seinem nahen Umfeld aufgrund der Vorbelastung (Barrierewirkung, Lärm und Luftschadstoffe) gering.

Lärmbeeinträchtigungen

Für das GVZ Berlin West erfolgte bisher in den jeweiligen Bebauungsplänen die Festlegung einer Geräuschkontingentierung.

- wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. ergänzt

6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Als heutige potentiell natürliche Vegetation würden sich (nach Beendigung menschlichen Einflusses) auf den eutrophen, z.T. mineralisierten Niedermoor- und Anmoorböden Erlenbruchwälder unterschiedlicher Ausprägung (Schwertlilien-, Brennessel-Erlenbruchwälder) sowie Erlen-Eschen-Wälder etablieren. Auf den Gleyböden im Talsandbereich würden sich grundwasserbeeinflusste Birken-Stieleichen- bzw. Stieleichen-Hainbuchenwälder entwickeln, während auf den Grundmoränenflächen Traubeneichen-Hainbuchenwälder als die potentiell natürliche Vegetation anzunehmen ist.

Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes wurden teilweise bereits erhebliche Änderungen vorgenommen (z. B. Bodenablagerung und Verschüttung des Grabens), so dass die ehemals natürlichen Standortverhältnisse (großflächig feuchte Standorte) nicht mehr existieren. Diese bereits durchgeführten Maßnahmen haben zu neuen Ausgangsbedingungen geführt, so dass sich eher frische bis trockene, nicht grundwasserbeeinflusste Vegetationstypen gebildet haben.

Die aktuelle Vegetation wurde im Rahmen einer Biotopkartierung (Mai 2016), die gemäß der Liste der Biotoptypen Brandenburgs durchgeführt wurde, begutachtet. Die Kartierergebnisse sind in Plan Nr. 1 im Anhang dargestellt.

Die Biotopstrukturen sind entsprechend der in vergangener Zeit vorgenommenen Veränderungen ausgeprägt. Es sind im Gelände unterschiedliche Sukzessionsphasen zu beobachten.

Die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes kennzeichnen sich durch einen flächigen Bewuchs mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Diese Flächen wurden dem Biotoptyp Landreitgrasfluren (Biotopcode - RSC) zugeordnet. Das äußerst Konkurrenzstarke Land-Reitgras wird nur in geringen Anteilen von anderen Arten wie z.B. Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) begleitet.

Einige Teilflächen im östlichen Plangebiet wurden in der Historie als Lagerflächen für Bodenaushub genutzt. Diese Flächen sind im Bestand durch einen schütterten Vegetationsbewuchs sowie einen hohen Verdichtungsgrad geprägt und wurden dem Biotoptyp vegetationsarme Flächen auf sandigem bis bindigem Substrat (Biotopcode - RRT) zugewiesen.

In allen Beständen auf Sekundärstandorten kommen Verdichtungszeiger und Pioniere wie Huflattich (*Tussilago farfara*) oder Breitwegerich (*Plantago major*) vor. Die Offenen Flächen werden in kleinen Dominanzbeständen von einjährigen Arten wie Strahlenlose Kamille (*Chamomilla discoidea*), Katzenschweif (*Coryza canadensis*) und Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*) eingenommen. In den reiferen Stadien kommen zunehmend mehrjährige, überwiegend ruderale Arten auf, die mit Gräsern dichtere oder noch lückenhafte Vegetationsbestände bilden wie Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Große Klette (*Arctium lappa*), Sauerampfer (*Rumex actosa*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) mit verschiedenen Rispengräsern (*Poa spec.*), Schwingel-Arten (*Festuca spec.*) und Quecke (Biotopcode RKS). Vermehrt drängt auch das Land-Reitgras von den umliegenden Randflächen in diese Bereiche.

Parallel zur Bundesautobahn A 10 verläuft eine gegenüber dem Plangebiet erhöhte Rampe. Auf dieser Fläche dominieren Kanadische Goldrute und Große Brennnessel (*Urtica dioica*), vereinzelt kommen Gräser wie Land-Reitgras, Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeine Quecke vor (Biotopcode RSBX).

Eine zentrale Fläche zwischen Hafenstraße und Havelkanal ist durch Bewuchs mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Großer Brennnessel und Kanadischer Goldrute sowie vereinzelt durch Schilf (*Phragmites australis*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) geprägt (Biotopcode GAMA). Die Artenzusammensetzung deutet im Vergleich zu den angrenzenden Flächen auf einen feuchteren Standort hin.

Im südwestlichen Teilbereich dieser Fläche sind einige Sträucher des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*) aufgewachsen. Da sich aktuell noch keine zusammenhängende Gehölzfläche ausgebildet hat, werden diese aufgrund der Kleinflächigkeit nicht im Situationsplan dargestellt.

Im westlichen Plangebiet durchzieht ein trockener und unbeschatteter Entwässerungsgraben die Vegetationsfläche zwischen Havelkanal und Hafenstraße und bildet eine Grenze zwischen den nördlich und südlich gelegenen Vegetationsgesellschaften (Biotopcode - FGOU).

Der Graben kennzeichnet sich ebenfalls durch Bewuchs mit Rohrglanzgras, Großer Brennnessel, Schilf und Wiesen-Fuchsschwanz. Derzeit entwässern ausschließlich die vorhandenen Verkehrsflächen (Hafenstraße und Radweg) in diesen Graben. Es ist daher anzunehmen, dass der Graben ausschließlich nach starken Regenereignissen für einen kurzen Zeitraum Wasser führt.

Innerhalb des Plangebietes ist in einigen Teilflächen Aufwuchs von Pioniergehölzen zu verzeichnen. Im südwestlichen Geltungsbereich hat sich ein zusammenhängender vorwaldähnlicher Bestand an Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) auf frischen Standorten ausgebildet (Biotopcode WVMS). Da es sich ausschließlich um Aufwuchs von Eschen-Ahorn handelt, besteht kein Schutzstatus nach § 18 BbgNatSchAG. Vor allem in den randlichen Böschungsbereichen zur Autobahn sowie zur Bahntrasse befinden sich kleine Gehölzgruppen, die überwiegend aus Robinienaufwuchs bestehen (Biotopcode BEG).

In den ruderalen Grasfluren befinden sich vereinzelte kleinere Weidengebüsche (Biotopcode BLFG). Da es sich um strakt anthropogen gestörte Standorte handelt, sind diese Bestände nicht nach § 18 BbgNatSchAG geschützt.

Angrenzend an die Hafenstraße befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Pflanzung aus heimischen Gehölzen (Biotopcode BFTH). Bäume und Sträucher stehen in etwa dem gleichen Verhältnis in dieser Fläche.

In nordöstlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches ist ein perennierendes Kleingewässer, das der Entwässerung der Bundesstraße B 5 dient, gelegen. Hier haben sich naturnahe Vegetationsstrukturen aus Weidengebüschen, Schilf- und Rohrkolbenbestände entwickelt. Das Gewässer und die unmittelbar angrenzenden Vegetationsstrukturen unterliegen dem Biotopschutz nach § 18 BbgNatSchAG.

In der nachfolgenden Übersicht wird die Vegetation gegliedert nach Biotoptypen dargestellt, wie sie innerhalb des Geltungsbereiches ausgebildet sind. Die Situation ist auch in Abbildung Nr. 1 dargestellt.

Abbildung 11 Biotoptypen im Geltungsbereich

01		Fließgewässer
011331	FGOU	Graben, unbeschattet
011332	FGOU	Graben, beschattet
03		anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03140	RRT	Vegetationsarme Flächen auf sandigem bis bindigem Substrat
03210	RSC	Landreitgrasfluren
03249	RSBX	sonstige ruderale Staudenfluren
05		Gras- und Staudenfluren
051322	GAMA	artenarme Grünlandbrachen frischer Standorte
05113	GMR	ruderales Wiesen
07		Laubgebüsch, Solitäre und Baumgruppen
071013	BLFG	Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte
071141	BFTH	Feldgehölze armer Standorte überwiegend heimische Arten (Gehölzpflanzung)
071142	BFTN	Feldgehölze armer Standorte überwiegend nicht heimische Arten (Robinienaufwuchs)
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum (Neupflanzung an der Straße)
08		Wälder und Forste
082828	WVMS	sonstige Vorwälder frischer Standorte (Eschen-Ahorn)
12		bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
12612	OVSB	Straße mit Asphaltdecke (und betonierte Fußwege)
12651	OVWO	unbefestigte Wege
126612	OVGAS	Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe mit Schotterunterbau

Gesamteinschätzung

Die Standortverhältnisse sind im Planungsgebiet durch die Standortveränderungen stark beeinflusst. Den größten Flächenanteil bilden unterschiedlich alte, ruderale Gras- und Staudenfluren.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Fauna

Bereits im Jahr 2010 erfolgte für das damals geplante Gaskraftwerk eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit standardisierten Verfahren zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Da die Daten mittlerweile veraltet sind, erfolgt im laufenden Jahr 2016 eine erneute Untersuchung derselben Artengruppen.

Ersten Erkenntnissen zufolge kommt im Bereich der Böschung der A 10 und vermutlich auch im Bereich der Böschung der Bahnstrecke die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse vor. Außerdem nisten hier mit der Feldlerche und dem Braunkehlchen mehrere in Brandenburg gefährdete Arten. Als Maßnahmen zum Ausgleich werden hier wahrscheinlich Areale mit einer ähnlichen Größe der Hafenerweiterungsflächen benötigt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt (aktuell laufen die faunistischen Untersuchungen)

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotop) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotop, Pflanzen und Tiere gehören.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.4 Schutzgut Boden

Die Angaben zur Situationsanalyse der Geologie und Bodeneinheiten wurde den Ausführungen der Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Havelkanalausbau entnommen und durch eine Baugrundanalyse für den Bau der Hafenstraße ergänzt. Im Rahmen der vorbereiteten Erschließung des GVZ Wustermark und des Neubaus der Verkehrsstrassen wurden mehrere Baugrundvoruntersuchungen und Baugrundgutachten erstellt.⁴¹

⁴¹ Baugrund- und Gründungsgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen, 14467 Potsdam; für Teilobjekt Spundwand vom 21.06.1999; für Teilobjekt Verkehrsflächen/Entwässerungsgraben vom 21.07.1999; für Teilobjekt Ansiedlungsfläche vom 22.08.1999 und Geotechnischer Bericht (ergänzendes Baugrundgutachten für den Hafen im GVZ Wustermark), Baugrund-

Die Geologie des Planungsgebietes wird natürlicherweise geprägt durch lehmige bzw. sandige Weichsel- und saalezeitlichen Geschiebemergel westlich und östlich der Niederung sowie Talsedimenten (fluviatilen Mittelsanden) über denen organogene Bildungen bei ursprünglich hohen Wasserständen ausgebildet sind.

Die Abfolge der Bodeneinheiten ist im Planungsgebiet wie folgt charakterisiert: Die durch flach ansteigendes Grundwasser geprägte holozäne Niederung (Grundwasserflurabstand < 0,8 m) werden durch Niedermoore (HN) und in den Randbereichen durch Anmoorgleye (GAn) eingenommen. Auf den an die Niederungen anschließenden Grundmoränenkuppen folgen ferritische Braunerden (Bf), bei sandiger Ausprägung auch Braunerde-Podsole (B-P). Als Bodentypen kam im Plangebiet natürlicherweise Erdkalkniedermoor im Niederungsbereich der Wublitzrinne und Braunerdetypen vor.

Vor der Umgestaltung der Flächen durch den Bau der Hafestraße, den Bodenablagerungen und der Auffüllung des Grabens waren die Flächen hinsichtlich ihres Bodenaufbaus, wie sich auch an den Bodentypen ablesen ließ, zweigeteilt. Die Teilung zwischen der Hochfläche und der Niederung verlief parallel zum Kanal, ungefähr in der Lage des ehemaligen Grabens. In der Niederung wurden z. T. bereits vor den letzten Umbaumaßnahmen sandige Auffüllungen festgestellt. Diese waren von Torf unterlagert. In den meisten Untersuchungsabschnitten traten Torflagen bis an die Geländeoberfläche. Die Torflagen weisen Stärken von 1,0 m bis 2,0 m, selten mehr, und sind ab Tiefen von 2,0 m bis 5,7 m von Geschiebemergel unterlagert. Teilweise sind zwischen Torfschichten und dem tiefliegenden Geschiebemergel Sande zwischengelagert.

Durch die Vorgänge der Bodenumlagerungen liegen oberflächennahe Torfschichten heute nicht mehr vor. Es ist aber davon auszugehen, dass sich diese Schichten im Bereich westlich der Hafestraße (wahrscheinlich stark komprimiert) noch unter den jüngsten Auffüllungen befinden.

Vorbelastungen

Um ältere Aufschüttungen handelt es sich beiderseits des Havelkanals: Diese wurden in Form von Dämmen eingebracht. Auch hier handelt es sich um anthropogene Beeinträchtigungen, die die natürlichen Bodengesellschaften überdecken.

Die Hafestraße wurde auf Grundlage geltenden Planungsrechts als Haupteinfahrt für den Hafen bereits errichtet. Sie stellt innerhalb des Plangebietes die einzige Versiegelung dar. Darüber hinaus gibt es einige unbefestigte Wege, die z. B. als Pflege- und Wirtschaftsweg angelegt wurden. In diesen Trassen ist der Boden ebenfalls durch Verdichtung beeinträchtigt.

Auf allen angrenzenden Flächen wurde in der Vergangenheit zur Errichtung der Verkehrsstraßen erheblich in den Boden eingegriffen, z. B. durch Abgrabungen im Kanal bzw. durch Dammbauten für die Schnellstraßen oder die Bahntrasse.

Schließlich wurde die Ferngasleitung F 210 parallel zur BAB 10 verlegt und der ursprünglich vorhandene Entwässerungsgraben verfüllt.

Gesamteinschätzung

Natürliche Bodenverhältnisse gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr. Ehemals vorhandene natürliche Böden sind durch Auffüllungen bzw. zwischenzeitliches Befahren und vorhandene Versiegelungen sowie sonstige Eingriffe stark beeinträchtigt.

- wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

6.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Niederungsbereich der Wublitzrinne wurde Anfang der 1950er Jahre der Havelkanal gebaut, der die westliche Grenze des Änderungsbereiches bildet, dessen Ausbau (Verbreiterung) geplant und über ein Planfeststellungsverfahren gesichert ist. Vorbereitende Maßnahmen (z. B. Fällung begleitender Baumbestand) wurden bereits durchgeführt.

Der Havelkanal besitzt nur ein sehr geringes Sohlgefälle und hat daher Stillgewässercharakter. Wasserstand und Durchfluss werden von der Schleuse Schönwalde und dem Wasserstand der Havel geregelt. Der Wasserstand des Havelkanals liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 29,90 m ü. NHN. Die Stauhaltung des Kanals ist erforderlich, um auch im Sommer die Schiffbarkeit der Bundeswasserstraße zu erhalten.

Der Havelkanal ist als künstliches Fließgewässer ausgewiesen. Der chemische Zustand ist gemäß der Einstufung nach Wasser-Rahmenrichtlinie als „gut“ zu bezeichnen, die Umweltqualitätsnormen für Schadstoffparameter werden eingehalten. Das ökologische Potenzial wird im Bereich des Plangebietes als „unbefriedigend“ eingeschätzt.

Die Wassertemperatur an der Messstelle „Havelkanal bei Wustermark“ weist in der Zeitreihe von 2003 bis 2009 Minimaltemperaturen von 0,6 °C und ein Maximum von 26,7 °C auf. Der Orientierungswert der LAWA⁴² für diesen Gewässertyp ist auf max. 28° C festgelegt.

Weitere chemisch-physikalische Parameter (z. B. Sauerstoffgehalt, Chlorophyll-Gehalt) schwanken in Menge und Konzentration deutlich mit den Jahreszeiten. Chemische Parameter (z. B. Phosphor, Stickstoff, Sulfat, Chlorid, organischer Kohlenstoff) schwanken ebenfalls. Ihre Konzentration und teilweise starke Erhöhung auch über die Orientierungswerte der LAWA sind auf Einlauf anderer Fließgewässer, Einleitungen von Kläranlagen und diffuse Quellen zurückzuführen.

Der ursprünglich im Änderungsbereich vorhandene Graben 60/03 wurde vollständig zurückgebaut. Es befinden sich nach den Umgestaltungsmaßnahmen neue Gräben im Gelände (z. B. entlang der Straße), die alle trocken liegen, da das Niederschlagswasser noch überwiegend in der offenen Oberfläche versickern kann. In eine flache Senke unterhalb der Auffahrt von der B5 zur BAB 10 hat sich das hier eingeleitete Niederschlagswasser zu einem dauerhaften Gewässer entwickelt. Da die Sohltiefe des Gewässers unterhalb des Betriebswasserstandes im Havelkanal liegt, ist davon auszugehen, dass der Wasserstand im Gewässer über den Grundwasserkörper mit dem Wasserstand in der Havel korrespondiert.

⁴² Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser

In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Brandenburg sind für das Plangebiet keine Überflutungs- bzw. Risikogebiete dargestellt.

Grundwasser

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Raumordnungsverfahren für das ursprünglich innerhalb des Gebietes geplante Gas-Kraftwerk wurden Voruntersuchungen zu den Grundwasserverhältnissen durchgeführt.

Die Grundwasserfließrichtung des Hauptgrundwasserleiters ist von der Nauener Hochfläche zum Havelkanal gerichtet und von dort aus weiter in nordöstliche Richtung zum Havelländischen Luch. Das Druckpotential im Bereich der Hochflächen erreicht bis zu +33 m NHN und fällt im Havelländischen Luch in den Niederungen ab bis auf +29 m NHN ab.

Im Rahmen älterer Baugrunduntersuchungen (im Jahr 1997 und 2005) wurden in der Niederung unterschiedliche, aber mit 0,40 m bis 0,80 m hohe Grundwasserstände gemessen. Unter Auffüllungen oder im Übergang zur Hochfläche erhöht sich der Abstand auf bis zu 3,00 m. Die natürliche Situation war im Niederungsbereich durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet, was zur Bildung organogener Böden führte.

Heute sind auch diese Verhältnisse durch die Über- und Umlagerung von Bodenmassen verändert. Der Abstand zwischen dem Grundwasser und der Bodenoberfläche hat sich bei den Auffüllungsstärken von bis zu 2 m entsprechend vergrößert. Durch die Dichtlagerung des Auftragsbodens haben sich in einige Bereichen Verdichtungen ergeben, die auch zu oberflächennahem Stauwasser führen, was nach stärkeren Niederschlägen zu beobachten ist. Im gewachsenen Boden der Hochfläche (Geschiebemergel) sind bereits vor den Auffüllungen schon Stauhohizonte mit gelegentlich auftretendem Schichtenwasser vorgekommen. Eine Dichtlagerung des aufgeschütteten Bodens und ein damit verbundenes Auftreten von Schichtenwasser sind auch in den neuen Bodenschichten zu erwarten.

Die Grundwasserstände auf dem Gelände werden maßgeblich durch den Havelkanal beeinflusst. Der Betriebswasserstand schwankt zwischen 29,05 m und 29,90 m ü. NHN. Bei aktuell gemessenen Geländehöhen selbst im westlich der Hafenstraße liegenden tiefen Bereich zwischen 31,60 m und 32,80 m ü. NHN lässt sich der vergrößerte Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserstand ablesen. Die Geländehöhen östlich der Hafenstraße liegen zwischen ca. 33,00 m und 34,00 m ü. NHN und damit nochmals deutlich höher. Der Grundwasserflurabstand wird damit im niedriger liegenden westlichen Geländebereich auf 1 m bis 2 m eingeschätzt. Der östliche Bereich lag bereits natürlicherweise höher, ist aber durch die Aufschüttung nochmals erhöht worden. Hier wird der Grundwasserflurabstand auf Grundlage der aktuellen Geländehöhen und dem Wasserstand im Havelkanal mit ca. 3,5 m angenommen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Außengrenze der Zone III des Wasserschutzgebietes Elstal ist ca. 1.500 m entfernt. Die Förderung des Wasserwerkes Radelandberg wurde zwar 1992 eingestellt. Das Wasserschutzgebiet Radelandberg hat aber weiterhin Bestand. Die Außengrenze der Zone III dieses Wasserschutzgebietes Radelandberg ist ca. 2.500 m entfernt.

Gesamteinschätzung

Eine neu angelegte Niederschlagsversickerung unterhalb der Böschung der B 5 hat sich mit dauerhaftem Wasserstand naturnah entwickelt. Weitere Oberflächengewässer mit dauerhaftem Wasserstand gibt es im Plangebiet nicht mehr. Die Grundwasserverhältnisse sind durch die Bodenveränderungen (Auffüllungen) beeinträchtigt.

- wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

6.6 Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Wustermark im Bereich des „Ostdeutschen Binnenklimas“. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Ein weiteres Maximum für die Windrichtungen ist Ost bis Südsüdwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 550 mm pro Jahr.

Auf das Lokalklima des Änderungsbereiches wirkt sich einerseits der hohe Vegetationsanteil im Gebiet selbst als auch die Lage in direkter Nachbarschaft zur westlich angrenzenden offenen Landschaft aus.

In direkter Nachbarschaft des Havelkanals wirkt der Einfluss des Gewässers thermisch ausgleichend und gleichzeitig führt er zu erhöhter Luftfeuchte. Das ebene Relief und die strukturarme Landschaft verursachen höhere Windgeschwindigkeiten.

Großräumiges Offenland (Grünland und Ackerflächen) besitzt grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und kann für thermisch belastete Gebiete (insbesondere großflächige Siedlungsgebiete) eine wichtige Ausgleichsfunktion besitzen. Kalte Luft kann entlang von Tallagen oder dem Geländegefälle folgend verdriftet werden. Auf der Ebene der mesoklimatischen Betrachtung besitzen die Offenlandflächen westlich von Berlin eine wichtige Ausgleichsfunktion für den Ballungsraum.

Als Barriere für den bodennahen Luftaustausch im Nahbereich wirken die erhöht gelegenen Verkehrsstrassen (Autobahn, Bundesstraße, Bahntrasse) an den Geltungsbereichsgrenzen. Ein bodennaher Luftaustausch in nördlicher und östlicher Richtung ist wegen der Schnellstraßendämme weitgehend ausgeschlossen, in südlicher Richtung über den etwas niedrigeren Bahndamm hinweg eingeschränkt. Der Havelkanal ist eine wichtige Kaltluftabflussbahn.

Versiegelte Bereiche wirken sich auf das Klima belastend aus, da z. B. Flächen sich stärker aufheizen oder auskühlen. Im Umfeld ist nur das großflächige Gebiet des GVZ stärker thermisch belastet, da hier der Versiegelungsanteil größer ist. Die Wohnsiedlungsflächen sind so stark durchgrünt, dass sie nicht als wärmebelastet einzustufen sind.

Im Umfeld des Änderungsbereiches gibt es keine größer zusammenhängenden Waldgebiete.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation im Plangebiet sind durch die Autobahn im Osten sowie durch die B 5 zu erwarten. Punktuelle Emittenten sind v. a. im GVZ Wustermark zu finden.

Die nächst liegende Messstelle für Luftschadstoffe aus dem Landesmessnetz befindet sich mit ca. 8 km Abstand in Nauen. Aufgrund der Rahmenbedingungen (andere Austauschverhältnisse, Kaltluftentste-

hung im Umfeld und Luftaustauschbahn entlang des Kanals und stark frequentierte Verkehrsstrassen), sind die Bedingungen nicht direkt vergleichbar.

Gesamteinschätzung

Das Plangebiet befindet sich in der regionalen Betrachtung in keinem lufthygienisch belasteten Bereich. Außerdem ist der Havelkanal als Frischluft-Leitbahn wirksam. Dennoch ist davon auszugehen, dass die lokale Situation durch die Lage an stark befahrenen Schnellstraßen vorbelastet ist.

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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 vielfältigen und vielgestaltigen Uferbereichen entwickeln.

Auch die ursprünglich weit verbreitete Grünlandnutzung ist bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden. In der großräumigen Betrachtung ist das Nauener Agrarland als weitgehend offener Landwirtschaftsraum mit stark durchgrüntem Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Bestimmend für das gegenwärtige Landschaftsbild innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches sind die umgebenden Verkehrsstrassen. Abgesehen vom Kanal, wirken sich alle anderen stark befahrenen Trassen visuell und akustisch beeinträchtigend auf das Gebiet aus. Es ist somit von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen.

Durch die Dammbauten für die Bahn, Autobahn und die B 5 (bis zu 15 m über Gelände) bestehen aus normaler Nutzerperspektive keine Blickbeziehungen mehr in die umgebende Landschaft, die sich allerdings bereits in östlicher und nördlicher Richtung als industriell-gewerbliche Nutzung darstellt.

Hinzu kommen im näheren Umfeld nördlich und südlich des Änderungsbereiches je eine Hochspannungseitung (110 kV) und das Umspannwerk, in dessen Nähe sich die Freileitungen verdichten. Besonders nördlich und nordwestlich treten in der Fernperspektive die Windkraftanlagen des Eignungsgebietes der Nauener Platte als vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinzu.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine öffentlichen oder privaten Erholungsflächen. Die Fläche des Planungsgebietes ist für die Öffentlichkeit zwar prinzipiell über die Hafenstraße zugänglich, für eine Erholungsnutzung eignen sich die Flächen aufgrund der Vorbelastung nicht.

Unmittelbar außerhalb des Änderungsbereiches verläuft auf der westlichen Seite des Havelkanals der Fernwanderweg E 10 „Cap Arkona-Bozen“.

Gesamteinschätzung

Die Landschaft ist im Änderungsbereich und seinem weiteren Umfeld sehr stark anthropogen überprägt und insbesondere durch Verkehrsstrassen, Energiestrassen und großflächige Industrie- und Gewerbegebiete auch beeinträchtigt.

Der Havelkanal selbst stellt ein wichtiges Element der Freizeit- und Erholungsnutzung dar. Er wird für wassersportliche Zwecke und von Anglern genutzt.

Insgesamt sind die Vorbelastungen des Plangebietes bezüglich Freizeit- und Erholungsnutzungen als sehr hoch einzuschätzen.

6.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Gebäude, die als Denkmal geschützt sein könnten, gibt es auf der Fläche nicht.

Das Archäologische Landesmuseum teilt mit Schreiben vom 27.01.2009 mit, dass im Zuge der archäologischen Untersuchungen 2007 eine lineare Struktur (Graben mit Zaun) aus der Bronzezeit (13. Jh. vor Chr.) festgestellt wurde. Diese Struktur ist in Brandenburg bisher einmalig und erstreckt sich über ca. 890 m ungefähr entlang des ehemaligen Grabens südlich der B 5. Der entsprechende Korridor wird mit einer Breite von 8 m angegeben. Alle Eingriffe in den Boden, die tiefer als 1,80 m unterhalb der heutigen Geländeoberfläche eindringen, sind erlaubnispflichtig.

6.9 Schutzgebiete und -objekte

Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes noch im näheren Umfeld eines europäischen Schutzgebietes. In einem Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich weder nationale noch internationale Schutzgebiete.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes und von Ausnahmegenehmigungen in der Vergangenheit mehrere geschützte Biotop durch bauliche Maßnahmen beseitigt.

Durch die Umgestaltung ist ein neues nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop entstanden. Ein unterhalb der Auffahrt von der B5 zur Autobahn befindliches Regenauffangbecken hat sich naturnah mit Röhricht und Weidenbewuchs entwickelt und ist deshalb geschützt.

Entlang der Hafenstraße wurden Baumpflanzungen angelegt. Diese sind durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gesichert.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die nach Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Dabei wird von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen (worst-case) ausgegangen.

7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Baubedingte Auswirkungen

Die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche wird während der Bauzeit eingeschränkt. Da aber keine öffentlichen, erholungsrelevanten Wege betroffen sind, ist diese Auswirkung vernachlässigbar.

Beim Einsatz von Baumaschinen wird davon ausgegangen, dass emissionsarme Maschinen eingesetzt werden, die den Anforderungen der 32. BImSchV (Geräuschemission von im Freien verwendeten Geräten und Maschinen) sowie der AVV Baulärm entsprechen. Schadstoffemissionen durch Baugeräte und –fahrzeuge sowie sonstige „Beunruhigung“ sind in nicht relevantem zusätzlichem Ausmaß zu erwarten, da die Fläche von stark frequentierten Infrastrukturtrassen umgeben ist. Alle durch den Baubetrieb hervorgerufenen denkbaren Emissionen sind zeitlich und örtlich begrenzt und werden sich nur im Nahbereich auswirken.

Anlagebedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Im Folgenden werden die allgemeinen Auswirkungen beschrieben. Eine vertiefende artenschutzfachliche und -rechtliche Betrachtung erfolgt in Kap. 9.

Tiere

Die möglichen Auswirkungen werden detailliert und auf die einzelnen Tiergruppen bezogen in Kapitel 9 des Umweltberichts beschrieben. Im Folgenden sollen für die untersuchten Tierarten nur die wesentlichen Auswirkungen dargestellt werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Pflanzen / Biotop

Baubedingte Auswirkungen

Bauzeitliche Flächeninanspruchnahme von Flächen, die in der späteren Planung nicht überbaut werden, ist nicht erforderlich. Damit wird es keine bauzeitlich bedingten Beeinträchtigungen geben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen gehen Vegetationsflächen dauerhaft verloren. Hiervon sind nur zwei- bis mehrjährige Ruderalfluren betroffen, die im Wesentlichen in den letzten Jahren auf den Bodenlagerflächen aufgewachsen sind.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es werden zusätzliche Bodenflächen überbaut. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs (insbesondere Versiegelung) ist der Vergleich mit dem geltenden Baurecht maßgeblich (vgl. Kapitel 8.1 des Umweltberichts).

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Auswirkungen insbesondere durch Baustelleneinrichtungsflächen sind im Bereich der Bauflächen selbst in Form von Bodenverdichtungen zu erwarten. Diese Flächen werden entweder überbaut oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung fachgerecht hergerichtet. Außerdem sind die meisten betroffenen Flächen bereits durch Baumaßnahmen oder als Lagerfläche beeinträchtigt. Mit erheblichen Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Anlagenbedingte Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung von Boden. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Flächen bereits stark überformt sind und natürliche oder naturnahe Böden nicht betroffen sind. Andererseits gilt bereits Baurecht in einem bestimmten Flächenumfang.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt in Kapitel 8.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass während der Baufeldvorbereitung und des erforderlichen Bodenaushubs eine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Aufgrund der aktuellen Geländehöhen und dem Wasserstand in der Havel ergeben sich Grundwasserflurabstände, die im östlichen Geländebereich bei ca. 3,50 m liegen.

Westlich der Hafenstraße sind die Geländehöhen geringer. Der Grundwasserflurabstand wird hier entsprechend mit 1,0 m bis 2,0 m angenommen. Eine Grundwasserhaltung wird also erforderlich. Für eine damit verbundene Einleitung von Grundwasser in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens beantragt wird. Hier werden die notwendigen Maßnahmen festgelegt, die für eine Einleitung des Grundwassers erforderlich sind. Diese Beeinträchtigung ist zeitlich und örtlich begrenzt. Auch die Ausdehnung möglicher Depressionstrichter lassen sich durch technische Maßnahmen reduzieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer Verringerung der Versickerungsfläche.

Diese nachteilige Auswirkung ist aber lokal begrenzt. Außerdem stehen die unversiegelten Flächen weiterhin einer Versickerung zur Verfügung.

Das auf dem Gelände auftreffende unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, wird in den Havelkanal eingeleitet. Da der Wasserkörper des Kanals mit dem Grundwasserkörper im Änderungsbereich hydrologisch verbunden ist, ergibt sich keine erheblich negative Auswirkung z. B. durch ein Absinken des Wasserstandes.

Nach der Vorhabenbeschreibung im Raumordnungsverfahren zum ehemals geplanten Gas-Kraftwerk der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das 100-jährige Hochwasserereignis für den Havelkanal im Bereich des Plangebietes (km 22,5) mit 30,60 NHN angegeben. Kleine Teilflächen im südwestlichen Geländebereich befinden sich unterhalb dieser Geländehöhe.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die sich allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränken werden. Als erheblich werden diese Auswirkungen daher nicht bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bebauten und befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Diese sind allerdings lokal begrenzt und daher nicht erheblich.

Großformatige Bauwerke können das lokale Windfeld als Barriere behindern. Bei einer Hauptwindrichtung aus West wird es bei einer Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude zu einer Reduzierung der Windgeschwindigkeit auf der östlichen Seite kommen. Betroffen sind hiervon Gewerbe- und Verkehrsflächen. Außerdem ist das lokale Windfeld bereits durch die vorhandenen Straßendämme gestört, so dass diese Beeinträchtigung insgesamt als nicht erheblich bewertet werden können.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplanten baulichen Nutzung gehen keine erheblichen Emissionen aus. Die zusätzlichen Verkehrsströme werden die durch die bestehenden Verkehrsstrassen vorhandenen Verkehrsbedingten Emissionen geringfügig erhöhen. Zunahmen an Emissionen, die erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima 7 Luft hervorrufen werden sind nicht zu erwarten.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren mit konkretem Vorhabenbezug handelt, können nur einige allgemeine Annahmen getroffen werden. Es ist aber damit zu rechnen, dass es durch die Tätigkeit an sich zu Beunruhigung kommt und dass temporäre Anlagen errichtet und genutzt werden, wie Baukräne, die auch aus größerer Entfernung zu sehen sein werden. Aufgrund der vorübergehenden Erscheinung und wegen der vorhandenen Störungen ist diese Auswirkung nicht erheblich negativ.

Es wird zu baubedingtem Verkehr kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche von schwerlastverkehrstauglichen Verkehrsstrassen umgeben ist. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil des Baumaterials und der großen Anlagenkomponenten auch über den Havelkanal angeliefert werden kann.

Anlagenbedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Im Zuge von Untersuchungen im Jahr 2007 wurde im Änderungsbereich eine lineare Struktur aus der Bronzezeit ermittelt, die aus einem Graben mit einem begleitenden Zaun besteht. Die Bodenstrukturen dieser Fundstelle wurden im Jahr 2007 nur insoweit freigelegt, dokumentiert und geborgen, als sie die bauseitigen Eingriffe erfordert haben. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (im Folgenden Landesamt für Denkmalpflege) sind wesentliche Teile des Bodendenkmals im Boden verblieben. Im Bereich des Grabens und des Zaunes wurde durch eine spezielle Technologie des Bodenabtrags und -auftrags die Erhaltung dieser Struktur gewährleistet.

Bauliche Bodeneingriffe bis zu einer Tiefe von 1,80 m unter der heutigen Geländeoberkante können ohne weitere Beteiligung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und ohne archäologische Dokumentation durchgeführt werden. Dies ist möglich, weil die archäologischen Strukturen nach deren Freilegung und Dokumentation im Jahre 2007 mit einem Bodenauftrag abgedeckt wurden.

Sollten die baulich erforderlichen Bodeneingriffe die Grenze von 1,80 m unter der heutigen Geländeoberkante überschreiten, so ist nach Maßgabe von § 9 BbgDSchG (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) zu verfahren. Dann ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang archäologische Dokumentationen notwendig werden.⁴³ Aufgrund der Lage im Gelände ist zumindest mit einer teilweisen Überbauung zu rechnen. Tiefer gehende Bodeneingriffe können zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage und der Eigenart des bekannten Bodendenkmals ist eventuell mit dem Vorhandensein von weiteren, bisher noch unentdeckten Bodendenkmalen, zu rechnen. Ergänzenden Schutz vermitteln insoweit die bei der Bauausführung geltenden denkmalrechtlichen Vorschriften.

7.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Alle Schutzgebiete sind mindestens 1,5 km vom Standort entfernt. Aufgrund dieser Entfernung sind weder direkte Auswirkungen denkbar. Auch indirekte Auswirkungen durch z.B. visuelle Beeinträchtigen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Entfernungen auszuschließen.

7.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbinder Strukturen.

⁴³ Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 27.01.2009, Außenstelle Brieselang

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Abbildung 12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

7.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten. Allerdings ist zu erwarten, dass die bereits eingetretene sukzessive Entwicklung der Vegetation weiter voranschreitet. Das kann zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen, die in der ersten Phase einer möglichen Waldbildung aus Robinien und Pappeln bestehen.

8. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.1 Planungsrechtliche Situation

Für die Flächen des Geltungsbereichs der 6. Änderung besteht bereits Planungsrecht. Dabei wurde die 1. Änderung in die 2. vereinfachte Änderung übergeleitet. Die Änderungen von der 1. zur 2. vereinfachten Änderung betrafen nur einige textliche Festsetzungen und die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen. Es waren weder der Umfang der überbaubaren Grundflächen, noch die Bebaubarkeit (GRZ oder GR) geändert worden, so dass hier keine Eingriffsrelevanz gegeben war. Alle potenziell eingriffsrelevanten Festsetzungen waren nicht verändert worden.

- wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und sonstiger nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Wie bei dem vorliegenden Fall ist es grundsätzlich sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorge nutzten Fläche oder in verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sind Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) durchzuführen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überdeckt wurden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Überplanung des Änderungsbereiches wird in einem Flächenanteil neues Baurecht geschaffen, das bisher nicht genehmigungsfähig ist. Zukünftig sollen mehr Flächen innerhalb des Plangebietes einer Bebauung zugeführt werden.

Mit der geplanten Vergrößerung der Baufläche erfolgt die Erhöhung des planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsumfangs. Hierdurch sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Vegetation betroffen. Die Vergrößerung der Bauflächen geht mit der Verringerung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einher. Die Maßnahmeflächen, die auch weiterhin als Maßnahmeflächen festgesetzt sind, bleiben in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt. Die im Bebauungsplan Nr. W7, Teil E, 2. Änderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen werden in der 6. Änderung mit vergrößertem Umfang festgesetzt. Der flächenmäßige Überschuss wird als Kompensation für naturschutzrechtliche Eingriffe angerechnet.

Schutzgut Boden

Zunächst wird ermittelt, welche Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. zulässig waren. In der folgenden Übersicht werden alle baulichen Flächenkategorien einschließlich ihres naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs dargestellt. Die folgende Übersicht betrachtet zunächst die Veränderungen beim Schutzgut Boden.

Abbildung 13 Vergleich zwischen geltendem und geplantem Baurecht

Flächenkategorie	Fläche in m ²	anteilige Versiegelung in %	eingriffsrelevante Versiegelung in m ²
<u>Geltendes Planungsrecht (2. Änderung)</u>			
SO-Gebiet (Hafen)	29.639	GRZ 0,8	23.711
Erdstofflager	69.825	50 %	34.912
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	16.570	100 %	16.570
Bahntrasse	8.503	50 %	4.251
Bebaubare Fläche nach geltendem Planungsrecht	124.537		79.444
<u>Neues Planungsrecht (6. Änderung)</u>			
SO-Gebiet (Hafen)	136.581	GRZ 0,8	109.265
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	12.349	100 %	12.349
Bahntrasse	8.806	50 %	4.403
Bebaubare Fläche nach neuem Planungsrecht	157.736		126.017
Erhöhung gesamt durch: Bebaubarkeit des SO und Verkehrsflächen			46.573

Nach geltendem Planungsrecht könnte innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung ein Umfang von ca. 79.444 m² überbaut werden. Dabei sind die Bahngleise gemäß Eingriffsermittlung der 1. Änderung, die in der 2. vereinfachten Änderung nicht verändert wurde, mit 50 % angesetzt.

Die Verkehrsflächen hingegen sind mit 100 % angesetzt, was nicht unbedingt den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, da z. B. Bankette und Randstreifen nicht oder allenfalls teilversiegelt sind. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden aber bei der 6. Änderung die gleichen Annahmen getroffen.

In der Bilanzierung der baulichen Veränderungen ergibt sich, dass für das Sondergebiet eine Erhöhung der Versiegelung bzw. Bebauung um ca. 8,5 ha entsteht. Es entfallen die Eingriffe, die durch das damals festgesetzte Erdstofflager, hervorgerufen wurden.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch ihre Verlegung geringfügig verlängert, der Versiegelungsanteil verringert sich jedoch um ca. 4.220 m², da der Straßenquerschnitt insgesamt reduziert wird.

Die geringfügige Erhöhung der Überbauung durch die Gleistrasse im Umfang von ca. 305 m² ist auf Anpassungen in der Trassierung zurückzuführen.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Boden ein kompensationspflichtiger Eingriff von 46.573 m².

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

In der 1. Änderung waren bereits Eingriffe in geschützte Biotope und den ehemals vorhandenen Graben vorbereitet worden. Die Biotope wurden zwischenzeitlich beseitigt. Für den gesamten Geltungsbereich wurde mit Ausnahme der Maßnahmeflächen von einem vollständigen Verlust aller Vegetationsflächen bzw. Lebensräume ausgegangen.

Anders, als beim Schutzgut Boden, bei dem durch die Nutzung als Erdstofflager ein Teil der Funktionen erhalten bleibt, gingen die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vollständig verloren. Für diese Lebensraumverluste sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden, von denen die externen und ein Teil der internen bereits umgesetzt wurden.

Die Maßnahmen wurden im Sinne der Multifunktionalität für alle betroffenen Schutzgüter zusammen und auf denselben Flächen festgesetzt, so dass bereits neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt wurden (z.B. Aufwertung einer Ackerfläche zu Grünland).

Da auch für alle Bau- und Erdlagerflächen in der 1. Änderung ein vollständiger Verlust der Lebensräume für Tiere und Pflanzen angenommen wurde, müssen hinsichtlich dieser Schutzgüter nur die festgesetzten Maßnahmeflächen innerhalb des Änderungsbereiches näher betrachtet werden, da hier nach geltendem Planungsrecht bisher eine Beseitigung der Lebensräume nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

D. h. die Beseitigung der in den Maßnahmeflächen festgestellten Biotope auf den erweiterten Bauflächen (Sondergebiet und Verkehrsfläche) ist ebenfalls eingriffsrelevant.

Es handelt sich bei der Veränderung im Wesentlichen um eine erhebliche Reduzierung der Maßnahmefläche M 1 um ca. 2,3 ha, die sich im Bestand durch Landreitgrasfluren und Grünlandbrachen frischer Standorte kennzeichnen.

Durch die teilweise Überplanung der alten Maßnahmefläche M3 gehen Teilflächen der Gehölzpflanzung sowie Landreitgrasfluren in einem Gesamtumfang von ca. 1.025 m² verloren, die zu kompensieren sind.

Zusätzlich sind als Ausgleich für den Funktionsverlust der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M3 externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Kompensation für die Maßnahmefläche M1 sind ca. 2,3 ha extensiv gepflegte Wiesen anzulegen, auf der pro angefangene 20 m² ein Strauch zu pflanzen ist. Als Kompensation für die partielle Überplanung der Maßnahmefläche M3 durch die Verlagerung der Straße ist eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von ca. 1.025 m² anzulegen.

8.4 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Die Eingriffsermittlung ergibt eine Erhöhung der naturschutzrechtlich auszugleichenden Neuversiegelung im Umfang von 50.824 m².

Zusätzlich ist der reale Vegetationsverlust durch die Überplanung der von ruderalen Stauden- und Grasfluren in einem Umfang von ca. 2,4 ha und der Verlust von Gehölzpflanzungen in einem Umfang von ca. 500 m² auszugleichen.

Darüber hinaus sind für den Funktionsverlust der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ca. 2,3 ha extensive Wiese mit vereinzelt Strauchpflanzungen sowie für die Maßnahmenfläche M3 Gehölzpflanzungen in einem Umfang von 1.025 m² anzulegen.

Über die im Geltungsbereich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinaus, die zum Teil die naturschutzrechtlichen Eingriffe der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgleichen, gibt es keine weiteren Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches weitere Maßnahmeflächen festzusetzen.

Daher ist der Kompensationsbedarf auf externen Flächen zu erbringen. Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen, d.h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1 : 1 entsiegelt. Entsiegelungsmaßnahmen stehen in der Gemeinde bzw. innerhalb des Naturraumes jedoch nicht zur Verfügung.

Als Ersatzmaßnahmen für Neuversiegelungen wären nach den Vorgaben der HVE⁴⁴ auch Gehölzpflanzungen oder die Umwandlung von Acker in eine extensive Grünlandnutzung, jeweils in einem Flächenverhältnis von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich), mögliche Optionen. Demnach wären ca. 11 ha externe Kompensationsflächen erforderlich.

Da im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes auf denselben Flächen auch eine Kompensation für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere stattfinden können, ist davon auszugehen, dass der Bedarf von 2,4 ha für ruderale Stauden- und Grasfluren jedem Fall mit abgedeckt werden kann. In Abhängigkeit von der Art der Kompensationsmaßnahme können ebenfalls die Funktionen der Flächen für Maßnahmen M1 und M3 abgedeckt werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach dem Vorliegen der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden die artenschutzrechtlichen Belange im Laufe des Verfahrens ergänzt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

⁴⁴ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die planerische Zielsetzung der Gemeinde Wustermark ist die planungsrechtliche Erweiterung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. W7, Teil E 2. Änderung. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen soll die Ansiedlung eines Logistikzentrums ermöglicht werden. Der festgesetzte und ökonomisch erforderliche Flächenbedarf ergibt sich aus der geplanten baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre diese bauliche Entwicklung des Plangebietes nicht möglich.

Das Plangebiet ist gemäß aktuellem Flächennutzungsplan der Gemeinde für eine Entwicklung eines Sondergebietes mit der Nutzungsangabe „Hafen“ vorgesehen. Die angrenzenden Flächen werden als Straßen-, Wasser- und Bahnflächen dargestellt. Auf einer Teilfläche besteht Baurecht für die Nutzung von Betrieben des Güterverkehrs sowie produzierende Gewerbe und Industriebetriebe.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demnach aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar. Die geplante Nutzung wird seitens der Gemeinde befürwortet und unterstützt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nutzung eines bereits erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Standortes handelt, wird der ausgewiesene Standort als alternativlos angesehen.

- wird im weiteren Verfahren

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der technischen Verfahren, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme stellt unter anderem der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland dar. Ergänzend wurde der Teillandschaftsplan - Amt Wustermark (07/1997) ausgewertet.

Folgende vorliegende Untersuchung wurde bisher für die Bewertung herangezogen:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Für die Ermittlung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs und der erforderlichen Kompensation ist die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) heranzuziehen. Auf dieser Grundlage wurde ein Kompensationsbedarf für die Eingriffe ermittelt.

11.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitorings zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche.
- Umsetzung der artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs,
- artenschutzfachliches Monitoring.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

13. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt vom _____ bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet worden.

3. Landesplanerische Voranfrage

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Anschreiben vom _____ beteiligt worden.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. _____. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis 2016.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am _____ 2016 im Amtsblatt Nr. _____. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom _____ 2016 bis _____ 2016.

6. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am _____ 2016 übersendet.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie den Hinweisen (Teil C) wurde gemäß § 10 (1) BauGB am _____ 2016 als Satzung durch den Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ 2016 gebilligt.

8. Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planunterlagen erfolgt am _____ 2016.

9. Bekanntmachung

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am _____ 2016 durch Abdruck im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bauflächen im Güterverkehrszentrum in der Gemeinde Wustermark besser ausnutzbar und auf diese Weise der Erhalt und die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen unterstützt und hat somit positive Auswirkungen für die lokale und regionale Wirtschaft.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Aufgestellt:

Wustermark, den Juni 2016

(Siegel)

Guhr

Amtsleiterin

V. Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 d.G.v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734)

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2015 (BGBl. I S. 824).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 17.11.2011

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 d.V.v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr5)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.08.2015 I 1474)

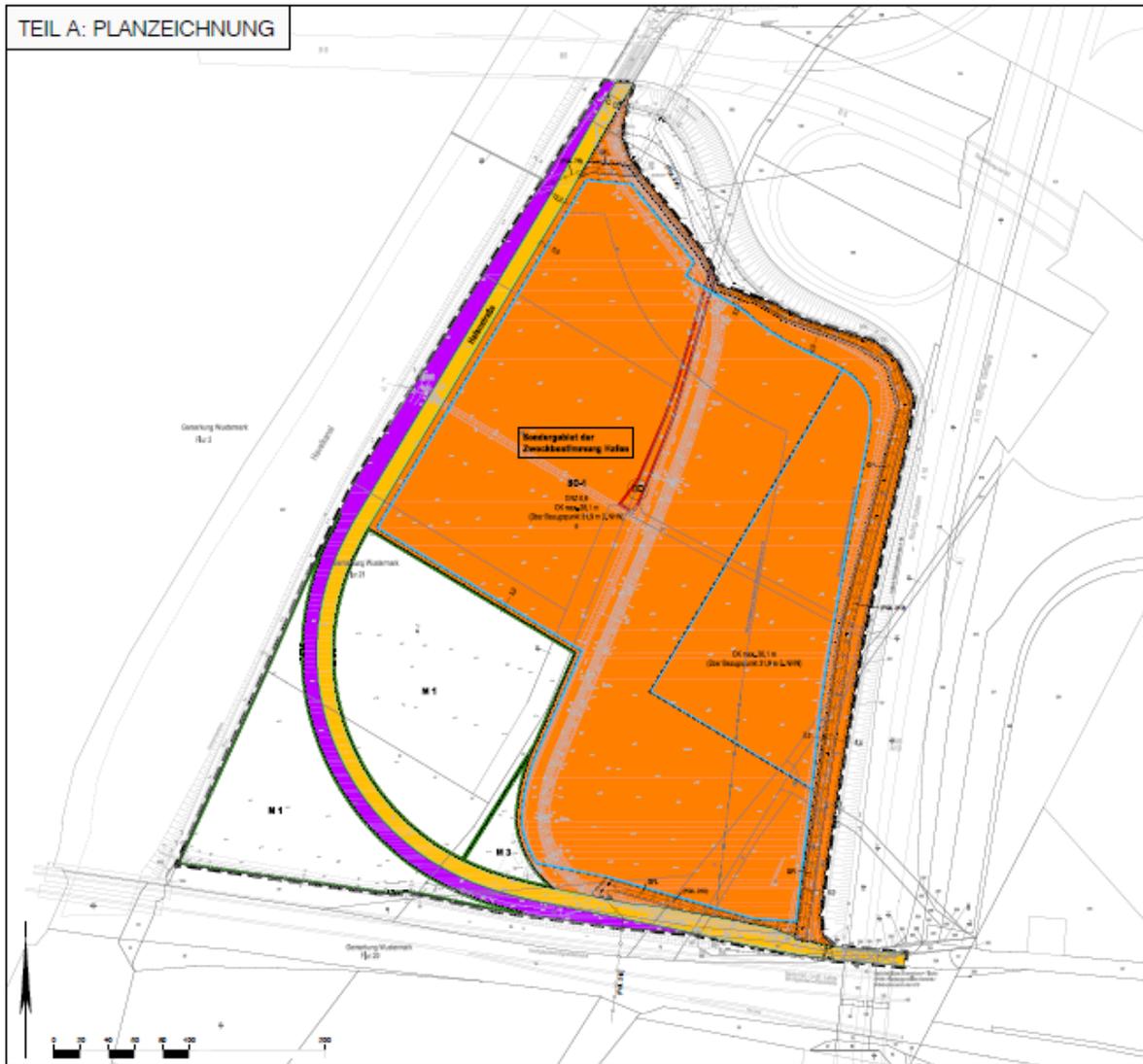
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

Teillandschaftsplan 1 Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearb. durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin

VI. Planzeichnung (Teil A)/ Textliche Festsetzungen (Teil B)

Abbildung 14 Vorentwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 8 Abs. 7 BauGB)
	ART UND MASS DER FLÄCHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauVG)
	GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 19 und 18 BauVG) z.B. GRZ 0,4
	MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§§ 19 und 20 BauVG)
	BAUWEISE, ÜBERBAUENE UND NICHT ÜBERBAUENE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauVG)
	VERKEHRSPFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSPFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAHNANLAGE (geplant)
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 8 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	FEINVERSORGUNG 75 UND 210 (unterirdisch)

	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON BODEN, KLIMATISCHER LAGEBEDINGT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	FLÄCHENBEZEICHNUNG z.B. Maßnahmfäche M 1
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	MIT GEM. FAHR- UND LEISTUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	GEM. FAHR- UND LEISTUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSSTRÄGER
	PFLANZGRUNDLAGE
	PFLANZHÖHENGRENZEN, PFLANZHÖHENMAß
	ENGMESSIGER HÖHENPUNKT
	VORHANDENE BÖSCHUNG
	ENGMESSIGER BAUMESTAND

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES



Abbildung 15 Vorentwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Textliche Festsetzungen (Teil B)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hofen (SO-H) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungswesens im Güterverkehr (Spezial-, Umschlag- und Lager-, Handel- und Güterdistributions-, handelsbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln, und – mit Innenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über den Höhenbezugspunkt von 34,9 m über NN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abfallanlagen).
- In dem Sondergebiet SO-H und Gebäudefeld gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGG (V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO) in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abwärtige Bauweise).
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Luftverkehr gemäß § 9 (1) 21 BauGG zu beplanten Flächen im Bereich der Pumpstationen 70 und 210 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsanlagen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind als Weiden anzulegen und erhalten zu pflegen. Innerhalb der Flächen M 1 ist die Anlage von Einfriedenungen zulässig. Zusätzlich sind Gebäudefelder gemäß Pflichten mit einer Pflanzfläche von einem Hektar pro angelegene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflichten zu bepflanzen. Pro angelegene 1 m² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist als Weide anzulegen. Außerhalb der Schutzstreifen für die Pumpstationen und Sträucher mit einer Dichte von einem Gehölz pro angelegene 1 m² gemäß Pflichten anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich ist außerhalb der Schutzstreifen eine Baumreihe (Prunus exoniola, Gemeine Esche) in einem Pflanzabstand von mindestens 3 m bis höchstens 10 m anzupflanzen.
- Innerhalb der nach überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes SO-H ist entlang der Hofenstraße eine 5 m breite Vorgartenecke anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzfläche von mindestens einem Gehölz pro angelegene 1 m² anzupflanzen; mindestens 30 % der Flächen sind entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Gehwegen zulässig. Grundstücksflächen innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.
- In der Hofenstraße sind zwischen den Punkten 4000 und 4001 in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 30 m einseitig Bäume gemäß Pflichten anzupflanzen.
- Im Sondergebiet SO-H sind Gebäudefelder durch Baumplantagen zu gliedern. Je angelegene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflichten anzupflanzen oder zu erhalten.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGG (textliche Festsetzungen Nr. 5-10) betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Hauptplantagen sind nur Bäume gemäß Pflichten mit einem Mindestumfang von 1000 cm anzuwenden.

PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Siepen-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Kogelrinne
Prunus pedunculata	Gewöhnliche Traubenrinne
Quercus robur	Ei-Buche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Stroh-Weide
Salix rubra	Rot-Weide
Sorbus aucuparia	Brennerei
Tilia cordata	Hirtens-Weide
Ulmus glabrus	Berg-Weide
Ulmus laevis	Feld-Weide
Ulmus minor	Feld-Weide
	Roter Hainbühl
	Comus sanguinea
	Corylus avellana
	Berg-Ahorn
	Ononis spinosa
	Tuymus europ.
	Heldens Pflanz
	Lonicera xylosteum
	Prunus spinosa
	Rhamnus cathartica
	Rhamnus frangula
	Rosa canina agg.
	Rubus cuneatus
	Rubus fruticosus
	Salix caprea
	Salix cinerea
	Salix myrsinifolia
	Salix pentandra
	Salix repens
	Salix triandra
	Salix viminalis
	Sambucus nigra
	Viburnum opulus
	Gemeine Weidenrinne
	Gemeiner Esch
	Gemeine Weidenrinne
	Schlehe
	Schwarze Weide
	Lober Weide
	Kirschweide
	Mandel-Weide
	Korbweide
	Schwarzer Holunder
	Gewöhnlicher Schneeball

- Im Sondergebiet (SO-H) sind Betriebe und Anlagen, deren je m² abgebrachte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung von Dämmungs- und Reflexionsmaßnahmen (Dachhöhe 2000 von UNL = 70 dB (A) mit bzw. UNL = 50 dB (A) m² nicht überschreiten, unzulässig. Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schallechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Gebäuden) berechnete erzielte Schallleistungspegel der immissionserzeugenden Vorhaben an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich auf dem jeweiligen Immissionsort (IO) festgestellten Grenzwert (GWL) für diese Fläche und eine Ausbreitungsrichtung nach VO 2714 für freie Schalleistung (ohne Bebauung und Gebäuden) übersteigt, jedoch mit (Boden)empfindung zu berechnenden erzielten Schallleistungspegel übereinstimmt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGG i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BldBauO)

- Für die Außenhaut bzw. Freidachgestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten Oberflächen (z.B. Alu- oder Titan-Platten, Folien, Beschichtungen) unzulässig.
- Einfriedungen entlang der Hofenstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 Abs. 6 BauGG)

	BODENDECKUNGSWERT

HINWEISE

- Für den vorhandenen Gebäudefeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 01.07.2002) zu berücksichtigen.
- Die Erdbauwerke (erdbebeneckende) Bodenelemente, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverankerungen und andere Funde, wie Scherben, Stängelsteine, Stützweiten und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BldBauO der Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreise anzuzeigen. Bis zum Einreifen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundamente zu sichern und mindestens 5 Werktage und unversehrtem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BldBauO).
- Die Erdbauwerke sind die Vorschriften der Versorgungsanlagen zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bäume, wie Erdkugeln und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufbauten an den Leitungen nicht gefährdet sind.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1732).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 20. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1598).
 BldBauO (BldBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006 (BGBl. I Nr. 14) S. 2326; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I Nr. 32).

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Legenschaftsprotokolls mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuabgebildeten Geometrie in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den - (DIN) -

Der Gemeindevorstand hat in ihrer Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGG die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Wustermark, den (Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet worden.

Wustermark, den (Bürgermeister)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Bescheid vom beteiligt worden.

Wustermark, den (Bürgermeister)

Die örtliche Bekanntmachung der Hörsitzigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am im Amtsblatt Nr. Die Hörsitzige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1 (1) BauGG erfolgte in der Zeit vom bis 2016.

Wustermark, den (Bürgermeister)

FLURSTÜCKSLISTE

Pur 20: Flurstücke 101-104 (alleweil),
 Pur 21: Flurstücke 1719 (alleweil), 1720, 1722, 1724, 1726, 1727, 1733, 1735, 1736, 174, 441, 424, 524, 53, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 79, 80, 82, 83, 121, 130 (alleweil), 141, 146, 152, 154 (alleweil), 161, 164 (alleweil), 253 (alleweil), 254, 255 (alleweil), 256, 258, 263 (alleweil), 266, 301



Gemeinde Wustermark
 Ortsteil Wustermark



Bebauungsplan Nr. W7, Teil E
 "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1)

6. Änderung
 Vorentwurf Juni 2016

Gemeinde Wustermark
 Hoppenrade Allee 1
 14641 Wustermark
 Tel: (033234) 73-0
 www.wustermark.de

Planbearbeitung:
PLAN und PRAXIS

VII. Übersicht/ Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 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.

Textliche Festsetzung Nr. 2

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

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Flächen M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 7

*Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wiese anzulegen. Außerhalb der Schutzstreifen für die Ferngasleitungen sind Sträucher mit einer Dichte von einem Strauch pro angefangene 1 m² gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich ist außerhalb der Schutzstreifen eine Baumreihe (*Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche) in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m bis höchstens 12 m anzupflanzen.*

Textliche Festsetzung Nr. 8

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist entlang der Hafestraße eine 5 m breite Vorgartenzone anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro angefangene 1 m² einzuhalten; mindestens 80% der Pflanzen sind entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig. Grundstückszufahrten innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In der Hafestraße sind zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume und gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Sondergebiet SO-1 sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5 – 10) betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18/20 cm anrechenbar.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europ.</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Hedera Helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Prunus Avium</i>	Vogelkirsche	<i>Lonicera xylostum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarze Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer Weide
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Sondergebiet (SO-1) sind Betriebe und Anlagen, deren je m² abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 von LWA“ = 73 dB (A) /m² tags und LWA“ = 58 dB(A) /m² nachts überschreiten, unzulässig. Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Gebäudeunebenheiten) berechnete anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten LW“ für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung) zu berechnenden anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Festsetzung 13

Für die Außenhaut bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL Nr.: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.

Festsetzung 14

Einfriedungen entlang der Hafestraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

Hinweise

1 Baumschutzsatzung

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

2 Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage und unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

3 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu grün-

den, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

VIII. Anhang

