

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-129/2016
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	17.11.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.11.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	29.11.2016	öffentlich

Bebauungsplan Nr. W7 Teil E „GVZ Wustermark,, Hier: Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf der 6. Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ in der Fassung vom November 2016, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung mit dem gesonderten Teil, dem Umweltbericht, werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass umweltbezogene Informationen eingesehen werden können, wie z.B.

- Faunistische Untersuchung für die 6. Änderung des B-Plan W7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Gemeinde Wustermark – Landkreis Havelland - , Berlin August 2016; Jens Scharon
- 5. Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten – Lärmkontingentierung für das Bebauungsplangebiet Nr. W7, Teil E des GVZ Wustermark

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 23.02.2016 (Beschluss Nr.: B-006/2016) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W7 Teil E „GVZ Wustermark“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.06.2016 vorgestellt und gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18. Juli 2016 bis einschließlich 19. August 2016 statt. Die Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.07.2016 an diesem Verfahren frühzeitig beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans abgegeben wurden, wurden ausgewertet und sind ggf. in der Planzeichnung bzw. der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden

Eine Zusammenfassung der im Entwurf berücksichtigten Stellungnahmen zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W7 Teil E „GVZ Wustermark“ sind im Folgenden dargestellt:

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E	Begründung der Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E
Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1	<p>Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom August 2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird geändert, indem auf die Verwendung des Begriffes Handel verzichtet, der Begriff der Distribution jedoch beibehalten wird. Distribution ist definiert als das Verteilen von Waren und umfasst alle Transport-, Lager- und Umschlagaktivitäten einschließlich der damit verbundenen Informations-, Steuerungs- und Kontrolltätigkeiten. Durch diese geringfügige Änderung der Zweckbestimmung erfolgt eine Klarstellung der zulässigen Nutzungen, sodass die Zweckbestimmung des Sondergebietes ebenso wie die Entwicklung aus dem FNP sowie die Abgestimmtheit mit den nicht geänderten B-Planbereichen im Güterverteilzentrum gewahrt bleiben kann.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet dann: 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, Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln, und – mit Binnenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.</p>
Berichtigung der Nennung der Rechtsgrundlagen in der aktuellen – Fassung – hier BbgBO	<p>Die Stellungnahme des Landeskreises Havelland – Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung – vom 05.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Die BbgBO wird wie folgt zitiert: Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])</p>
Ergänzung der Rechtsgrundlagen des Denkmalschutzes	<p>Die Stellungnahme des Landeskreises Havelland – Untere Denkmalschutzbehörde – vom 05.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Die Informationen zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung werden in der Begründung als Hinweis übernommen und zur Wahrung der Vollständigkeit punktuell ergänzt.</p>
Nachweis der Biotoptypen im Plangebiet	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Naturschutz vom 11.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht des Entwurfes erfolgt eine fachgutachterliche Einschätzung zum Schutzstatus von Biotoptypen, die unter bestimmten Ausprägungen gesetzlich geschützt sind. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg.</p>
Aussagen zum Artenschutz	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Naturschutz vom 11.08.2016 wird berücksichtigt.</p>

	<p>Im Rahmen des faunistischen Fachgutachtens werden Aussagen zu den Artengruppen europäische Vogelarten, Zauneidechsen und Amphibien getroffen. Das Faunistische Fachgutachten wurde angepasst und der Umweltbericht dahingehend aktualisiert</p>
Aussagen zum Artenschutz	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Naturschutz vom 11.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Auf Grundlage der faunistischen Untersuchung prüft die Gemeinde, für welche Arten im weiteren Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen ist. Im Umweltbericht werden dabei die Ausnahmevoraussetzungen dargelegt. Zur Beurteilung des Vorliegens der Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden die erforderlichen Aussagen zusammengestellt.</p>
Anpassung der in der textlichen Festsetzung Nr. 11 aufgeführten Pflanzliste	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Naturschutz vom 11.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Die Art <i>Lonicera xylosteum</i> (Gemeine Heckenkirsche) wird von der Liste der zu pflanzenden Gehölze gestrichen, da sie kein heimisches Gehölz ist.</p>
Anpassung der in der textlichen Festsetzung Nr. 12 beschriebenen Lärmkontingentierung	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 11.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Zu beachten ist hierbei, dass sich die Planungsziele im Laufe des Verfahrens geändert haben. Die nördliche der Bahn gelegenen Flächen M1 und M3, die Hafestraße sowie die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ sollen in ein Sondergebiet mit Nutzungszweck Hafen umgewandelt werden. Diese Änderung wird im Rahmen einer Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten werden in den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Im Ergebnisse dieser Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten werden aufgrund der neuen Geometrie der Fläche, der Einbeziehung südlicher Flächen, sowie auch aufgrund des (erstmalig) betrachteten Immissionsortes IO6a in Dyrotz die bislang festgesetzten Emissionskontingente angepasst. Die neue textliche Festsetzung Nr. 12 lautet entsprechend:</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes "SO-1" sind nur Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente $L_{EK,Tag} = 68 \text{ dB(A)}$ in der Zeit von 6.00-22.00 Uhr und $L_{EK,Nacht} = 53 \text{ dB(A)}$ in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr nicht überschreiten.</p> <p>Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt</p>

	<p>der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel der Anlage das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Beurteilungsgebiet berechnete Immissionskontingent (unter Beachtung der Ziffern Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente:</p> <table border="1" data-bbox="805 465 1393 750"> <thead> <tr> <th colspan="3">Sektor</th> <th>Zusatzkontingent</th> </tr> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>von =...°</th> <th>bis < ...°</th> <th>[dB]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>212</td> <td>306</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>306</td> <td>119</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>119</td> <td>148</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>148</td> <td>173</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>173</td> <td>212</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Sektor			Zusatzkontingent	Bezeichnung	von =...°	bis < ...°	[dB]	A	212	306	1	B	306	119	2	C	119	148	1	D	148	173	2	E	173	212	0
Sektor			Zusatzkontingent																										
Bezeichnung	von =...°	bis < ...°	[dB]																										
A	212	306	1																										
B	306	119	2																										
C	119	148	1																										
D	148	173	2																										
E	173	212	0																										
<p>Anbauverbote- und Beschränkungen entlang der B5.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen, Dezernat Planung West vom 01.09.2016 wird berücksichtigt. Die 20 m Anbauverbotszone und die 40 m Anbaubeschränkungszone werden in der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt.</p>																												
<p>Konkretisierung der max. zulässigen baulichen Höhe</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen, Dezernat Planung West vom 01.09.2016 wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt die Höhe baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeniveau von 31,9 m ü. NHN fest. Die textliche Festsetzung Nr. lautet dann: Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeniveau von 31,9 m über NHN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Zusätzlich sind in der Planzeichnung Höhenpunkte dargestellt. Aufgrund der Auswahl des Maßstabes sind die Höhenbezugspunkte in der ausgedruckten Fassung des Planbildes z.T. schwer zu erkennen. Die Darstellung der Höhenbezugspunkte wird besser erkennbar dargestellt. Zudem wurde die Höhe der baulichen Anlagen im Verlauf des Verfahrens angepasst. Im nördlichen Bereich wird diese auf 35 m erhöht, im südlich davon gelegenen Bereich bei 25 m belassen und in den übrigen Bereichen auf 20 m über dem Bezugspunkt von 31,9 m NHN abgesenkt.</p>																												
<p>Darstellung der Straßenverkehrsfläche und Bahnfläche auf einer gemeinsamen Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches</p>	<p>Die Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, Landeseisenbahnaufsicht vom 19.08.2016 wird berücksichtigt. Der gemeinsame Verlauf der Straße sowie der Bahnanlage wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch auf der Grundlage der bisher erfolgten Planungen für die innere Erschließung des GVZ bzw. des</p>																												

	<p>Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Informationen zur technischen Realisierbarkeit dieses Vorhabens wurden durch die Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beigesteuert</p> <p>Um einen sicheren Bahn- bzw. Verkehrsbetrieb zu gewährleisten, sind Sicherungsmaßnahmen (z.B. die Errichtung eines Andreaskreuzes mit Blinklicht, manuelle Sicherung durch das Bahnpersonal, etc.) vorzunehmen</p> <p>Da bei der Errichtung der Gleisanlage nach momentanem Stand nur eine geringe Frequenz der Bahnverkehre pro Tag zu erwarten sind, muss die Hafenstraße nur kurzfristig gesperrt werden. Die Errichtung dieser Maßnahmen ist jedoch im Rahmen der Entwurfsplanung für die Hafenstraße sowie des Gleisanschlusses zu planen bzw. im Rahmen des Bauvollzuges umzusetzen und unterliegt daher nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplanes.</p>
<p>Entwässerung in den Bahngraben</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien GmbH vom 01.09.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der Begründung genannten Formen des Umgangs mit Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern stellen lediglich mögliche Varianten dar. Diese Hinweise können um den Zusatz, dass einer Einleitung in den Bahngraben nicht zugestimmt werden kann, ergänzt werden.</p> <p>Allerdings liegt die Planung des Umgangs Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes sondern ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Hierauf wurde schon in der Begründung u.a. im Zusammenhang mit der Versickerung von Regenwasser schon auf S. 25 eingegangen. Da die geplanten Bahnanlagen neben einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer unversiegelten Maßnahmenfläche liegen und das Niederschlagswasser der Straße der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird, sind Belastungen der Bahn durch Niederschlagswasser bahnfremder Flächen ausgeschlossen.</p>
<p>Anpassung der zeichnerischen und textlichen Pflanzfestsetzung im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210</p>	<p>Die Stellungnahme der WGI / i.A. der Erdgas Mark Brandenburg GmbH vom 18.07.2016 wird berücksichtigt. Im Bereich der Gasleitungstrasse wird zum Schutz der unterirdisch verlegten Gasleitungen auf eine Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verzichtet. Im Bereich der Ferngasleitung 210 hat dies auch den Hintergrund, dass die vorgesehene Fläche für Anpflanzungen aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse außerhalb des Plangebietes realisiert werden mussten. Lediglich in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches erfolgt außerhalb des Schutzstreifens der Leitungstrasse eine solche Pflanzfestsetzung. Die geforderten Pflanzabstände zu den vorhandenen Leitungen werden dabei</p>

	<p>eingehalten. Zudem wird eine Anpassung hinsichtlich der zulässigen Bepflanzung vorgenommen. Als Art der Pflanzung werden hier Sträucher vorgeschlagen, die mit einer Dichte von 1 Strauch pro angefangene 1 m² anzulegen sind. Die Festsetzung dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme. Auch die rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung durch den Bezug auf § 9 (1) 25a BauGB aktualisiert:</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 7</p> <p>Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.</p> <p>Zudem werden die Festsetzungen Nr. 8 und 9 so verändert, dass eine Beeinträchtigung der Ferngasleitung durch Bepflanzungen ausgeschlossen werden kann. Entsprechend wird in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Anpflanzungen mit Ausnahme der Bereiche der Ferngasleitungen erfolgen sollen. Auch die rechtlichen Grundlagen der beiden Festsetzungen werden durch den Bezug auf § 9 (1) 25a aktualisiert.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 8 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 10)</p> <p>Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, 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.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 9 (ehem. textliche Festsetzung Nr. 11)</p> <p>In der Hafestraße sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Des Weiteren werden in der Planzeichnung die beiden Punkte AB so nach Westen verschoben, dass die vorhandene Ferngasleitung 210 nicht beeinträchtigt wird.</p>
--	--

Des Weiteren werden im Folgenden weitere relevante, von der Abwägung unabhängige Änderungen an den Planungen dargestellt:

<p>Erweiterung des Sondergebietes unter Beanspruchung bisheriger Maßnahmenflächen M1 und M3.</p>	<p>Hinsichtlich späterer Erweiterungen des baulichen Bestandes im Plangebiet ist die Erweiterung der Fläche des Sondergebietes mit Nutzungszweck Hafen auf die ehemaligen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M3 erforderlich.</p>
<p>Anpassung der Lage der Maßnahmenflächen M1 und M3 im süd-westlichen Teil des Plangebietes infolge der Erweiterung des SO-1</p>	<p>Mit der Erweiterung der Sondergebietsflächen auf die nördliche Maßnahmenfläche M1 sowie die Maßnahmenfläche M3 müssen geeignete Ersatzmaßnahmenflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesichert werden. Die verbleibende alte Maßnahmenfläche M1 südlich der Bahntrasse wird dabei in zwei Flächen (M1 und M3) mit unterschiedlichen Pflege- und Entwicklungszielen unterteilt. Vor allem aus Gründen der artenschutzrechtlichen Kompensation sollen in der Maßnahmenfläche M3 Gehölzstrukturen und in der Maßnahmenfläche M1 extensiv genutzte Wiesenflächen mit vereinzelt Strauchpflanzungen entwickelt werden. Diese Strukturen bieten den im Plangebiet vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten sowie einigen von den im Plangebiet vorkommenden Halboffenland bewohnenden Vogelarten geeignete Ersatzquartiere.</p>
<p>Darstellung der Maßnahmen der Böschungssicherung entlang der Ferngasleitung 210 in der Begründung</p>	<p>Die Ausführungen zu Maßnahmen der Böschungssicherung werden in der Begründung berücksichtigt, jedoch nicht im Planbild zeichnerisch festgesetzt. Die durchgeführten Maßnahmen der Böschungssicherung liegen nicht innerhalb der Baugrenzen des Geltungsbereiches, sondern innerhalb des Anbauverbotsbereiches zur A 10. Aus diesem Grund sind keine Veränderungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen geboten. Ergänzende Regelungen zum Schutz vorhandenen Leitungen infolge von Böschungsrutschungen sind rechtlich und faktisch nicht möglich und fachlich nicht erforderlich, da bisher keine entsprechenden Erosionen auftraten.</p>
<p>Differenzierung der max. Höhe von baulichen Anlagen und Anpassung der Baufenster innerhalb des Plangebietes</p>	<p>Da sich die bauliche Konzeption des Vorhabenträgers geändert hat, werden auch die Festsetzungen zur Höhe sowie zu den Baufenstern angepasst. Im Bereich des Hochregallagers wird daher die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 35 m begrenzt. Im südlich anschließenden Bereich, in dem sich auch die Mehrzahl der weiteren Hochbauten befindet, wird eine bauliche Höhe von 25 m festgesetzt. Im übrigen Plangebiet soll eine bauliche Höhe von 20 m nicht überschritten werden dürfen. Die Größe der Bereiche, in denen die genannten Höhen gelten, werden so festgelegt, dass ein ausreichender Entwicklungsspielraum besteht.</p>
<p>Anpassung der Pflanzfestsetzung sowie der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Fläche M1</p>	<p>Aufgrund geänderter artenschutzrechtlicher Erfordernisse wird die Festsetzung dahingehend angepasst, dass auf der Maßnahmenfläche eine extensiv zu pflegende Hochstaudenflur mit</p>

	<p>vereinzelt Sträuchern (1 Strauch je 50 m²) entwickelt werden soll. Die Gehölzpflanzungen können dabei in kleinen Gruppen bis zu 10 Sträucher erfolgen. Die Flächen sind im Wechsel von 3-5 Jahren in Teilbereichen zu mähen. Die Mahd ist erst ab Ende August durchzuführen. Die Einzelgehölze sind dabei zu erhalten. Die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichernden Pflegemaßnahmen und Rhythmen sichern langfristig den angestrebten Zielzustand. Auch die rechtlichen Grundlagen der Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9(1) 20 aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend: Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend: Textliche Festsetzung Nr. 5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Hochstaudenflur anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 50 m² anzupflanzen oder zu erhalten.</p>
<p>Anpassung der Pflanzfestsetzung sowie Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Fläche M3</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird in Details angepasst. Die Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 hat sich zwar verändert (siehe Abschnitt Art der baulichen Nutzung), die naturschutzfachlichen Ziele gelten für diesen Bereich jedoch unverändert. Aufgrund der Überplanung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmenfläche M3 erfolgt mit der Verlagerung der Maßnahmenfläche M3 in der 6. Änderung des Bebauungsplanes eine funktionsgleiche Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches. Die Änderungen der naturschutzfachlichen Zielstellungen innerhalb der neu festgesetzten Maßnahmenfläche M3 stehen dabei nicht im Widerspruch zu den Zielstellungen der ursprünglichen Maßnahmenfläche M1. Die Maßnahme M1 diene ebenfalls als Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird ein zu pflanzender Mindestanteil von 5 % an Dornensträuchern festgesetzt. Um eine mögliche Entwässerung durch die Fläche M 1 zu gewährleisten, sind hier ebenso Entwässerungsgräben zulässig. Auch die rechtlichen Grundlagen der Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9(1) 20 aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend: Textliche Festsetzung Nr. 6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur</p>

	und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m ² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Innerhalb der Fläche M 3 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.
Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 10	Die rechtlichen Bezüge dieser Festsetzung werden durch den Hinweis auf § 9(1) 25a BauGB aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend: Textliche Festsetzung Nr. 10 Im Sondergebiet SO-1 sind gemäß § 9(1) 25a BauGB Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Aufgrund der Erweiterung des Sondergebietes unter Beanspruchung bisheriger Maßnahmenflächen (nördliche Fläche M1 und M3) erhöht sich der Kompensationsbedarf, der zum größten Teil auf externen Flächen durchgeführt werden soll. Bei der Überplanung von festgesetzten Maßnahmenflächen ist dabei ein doppelter Ausgleich erforderlich. Die überplanten Maßnahmenflächen sind funktionsgleich an anderer Stelle auszugleichen. Weiterhin muss der neue Eingriff auf diesen Flächen kompensiert werden. Im Umweltbericht erfolgt eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Es werden naturschutzrechtliche Kompensationsflächen im und außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich gesichert.
Anpassung der Nummerierung der textlichen Festsetzungen	Aufgrund des Wegfalls mehrerer textlicher Festsetzungen ergibt sich eine veränderte Nummerierung dieser.
Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen	Um die Aktualität der rechtlichen Grundlagen (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien) zu gewährleisten, werden diese bei Bedarf laufend aktualisiert.

Die komplette Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen umfasst 73 Seiten und liegt zur Einsichtnahme in der Verwaltung vor.

Die wesentlichen Aussagen der Fachgutachten zum Artenschutz und zum Schallschutz wurden in die Begründung zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund des Umfangs werden die Fachgutachten nicht als Anlagen zur Beschlussvorlage ausgereicht. Bei Bedarf können diese vor, während und nach der Sitzung von den Gemeindevertretern in der Verwaltung eingesehen werden. Des Weiteren werden diese Gutachten mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt. Im Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E (B-006/2016) wurde bereits darauf hingewiesen, dass die mit der Planänderung verbundenen Kosten in den Haushalt der Gemeinde Wustermark eingestellt wurden.

Anlagenverzeichnis:

- Planzeichnung mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfes 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E in der Fassung vom November 2016
- Begründung des Entwurfes 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E in der Fassung vom November 2016

Hinweis von der Verwaltung: Die o.a. Anlagen können erst am 15.11.2016 versendet werden.

Anmerkung: Im Beschlussvorschlag wurde die „Einschätzung des Vorhabens nach KAS 18/SEVESO III-Richtlinie“ gestrichen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplanung handelt und die Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans nicht notwendig ist.

Az.:
15.11.2016