



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E

„GVZ Wustermark“, 6. Änderung

Begründung

Vorentwurf

gemäß § 2a BauGB vom Juni 2016

Änderungsblatt zum Stand Juni 2016

(Änderungen sind rot markiert)

13.06.2016

PLAN *und*
PRAXIS

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

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 beeinträchtigt er 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 Versiegelungsumfanges. 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. [Satz gelöscht]~~ 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. ~~Als Bezugsgröße dient dabei der Flächenumfang des neuen Geltungsbereiches.~~ Die folgende Übersicht betrachtet zunächst die Veränderungen beim Schutzgut Boden.

Abbildung 1 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 (alt) ohne Fläche zum Anpflanzen	69.825	50 %	34.912
Fläche zum Anpflanzen; Gasleitungs-trasse mit Schutzstreifen; überla-gende Festsetzung zum Erdstofflager	8.654	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafen-straße)	16.570	100 %	16.570
Bahntrasse	8.503	50 %	4.251
Bebaubare Fläche nach geltendem Planungsrecht	133.191		79.444
Maßnahmefläche M1 (nördlich der Bahntrasse)	49.555	-	-
Maßnahmefläche M1 (südlich der Bahntrasse)	16.174	-	-
Maßnahmefläche M3	3.170	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	68.899		
Gesamtfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches	202.090		
<u>Neues Planungsrecht (6. Änderung)</u>			
SO-Gebiet (Hafen)	136.581	GRZ 0,8	109.265
(Fläche zum Anpflanzen - teilweise Gasleitungstrasse mit Schutzstreifen; überlagernde Festsetzung zum SO)	(9.529)	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafen-straße)	12.349	100 %	12.349

Bahntrasse	8.806	50 %	4.403
Bebaubare Fläche nach neuem Planungsrecht	157.736		126.017
Maßnahmefläche M1 (nördlich der Bahntrasse)	26.097	-	-
Maßnahmefläche M1 (südlich der Bahntrasse)	16.174	-	-
Maßnahmefläche M3	2.083	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	44.354		
Gesamtfläche Geltungsbereich	202.090		
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 Maßnahmenflächen 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 Maßnahmenflächen 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 Maßnahmenfläche M 1 um ca. 2,3 ha, die sich im Bestand durch Landreitgrasfluren und Grünlandbrachen frischer Standorte kennzeichnen.

Durch die teilweise Überplanung der alten Maßnahmenfläche M3 gehen Teilflächen der Gehölzpflanzung sowie Landreitgrasfluren in einem Gesamtumfang von ca. **1.090 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 Maßnahmenfläche 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 Maßnahmenfläche M3 durch die Verlagerung der Straße ist eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von ca. **1.090 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 46.573 m².

Zusätzlich ist der reale Vegetationsverlust durch die Überplanung [„der“; gelöscht] 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 ca. **1.090 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. **9,3 ha** externe Kompensationsflächen erforderlich.

Da im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes auf denselben Flächen auch eine Kompensation für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere stattfinden **kann**, ist davon auszugehen, dass der Bedarf von 2,4 ha für ruderale Stauden- und Grasfluren [„jedem Fall“; **gelöscht**] 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

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.

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