



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E

„GVZ Wustermark“, 6. Änderung

Begründung

Satzung

gemäß § 8 BauGB vom Februar 2017



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

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	Erforderlichkeit der Planung	2
2.	Ziele der Planung	6
3.	Vorgehensweise	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Geltungsbereich der Änderung	7
4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.	Situationsanalyse	18
5.1	Städtebauliche Struktur/ Siedlung/ Verkehr	18
5.2	Baugrund	23
5.3	Eigentumsverhältnisse	24
5.4	Denkmalschutz	24
5.5	Altlasten/ Kampfmittel	25
5.6	Technische Infrastruktur	25
5.7	Umwelt, Natur und Landschaft	28
5.8	Schutzgebiete	28
5.9	Immissionsschutz	28
6.	Entwicklung der Planungsziele und Abwägung	29
II.	PLANINHALT	43
1.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	43
1.1	Art der baulichen Nutzung	43
1.2	Maß der baulichen Nutzung	44
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	45
1.4	Erschließung	46
1.5	Grünordnerische Festlegungen	46
1.6	Regelungen zum Immissionsschutz	52
1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	53
1.8	Nachrichtliche Übernahme	54
1.9	Hinweise	54
1.10	Flächenbilanz und Kompensationsbedarf	54
III.	UMWELTBERICHT	56
1.	Einleitung	56
2.	Inhalt und Ziele	56
3.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	57
4.	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	59
5.	Inhalt und Methode der Untersuchung	59
6.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	60
6.1	Lage und Naturraum	60
6.2	Schutzgut Mensch	60
6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	62
6.4	Schutzgut Boden	66
6.5	Schutzgut Wasser	67
6.6	Schutzgut Klima / Luft	69
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	70
6.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	71
6.9	Schutzgebiete und -objekte	71
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	71

7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	71
7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	72
7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	74
7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	74
7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	75
7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	75
7.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	76
7.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte	77
7.9	Wechselwirkungen	77
7.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	78
8.	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	78
8.1	Planungsrechtliche Situation	78
8.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und sonstiger nachteiliger Auswirkungen	78
8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	79
8.4	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz	82
8.5	Externe Maßnahmen im Flächenpool Brandenburg	88
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	90
9.1	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchung	90
9.2	Auswirkungen	93
9.3	Vermeidungsmaßnahmen	95
9.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	96
9.5	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung (FCS-Maßnahmen)	97
9.6	Darlegung der Betroffenheit der Arten	98
9.7	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung	108
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	110
11.	Zusätzliche Angaben	110
11.1	Beschreibung der technischen Verfahren, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	110
11.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	111
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	111
13.	Verfahren	113
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	114
V.	QUELLENVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	115
VI.	PLANZEICHNUNG (TEIL A)/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	117
VII.	ÜBERSICHT/ ZUSAMMENFASSUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	119
VIII.	ANHANG	123

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gesamtkonzept und Vermarktungsstand 2016 des GVZ Wustermark.....	2
Abbildung 2	2. Änderung Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung.....	4
Abbildung 3	Entwicklungskonzept GVZ – Südlicher Bereich des Bebauungsplans Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“	5
Abbildung 4	Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Landesentwicklungsprogrammes Berlin-Brandenburg.....	10
Abbildung 5	Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020.....	11
Abbildung 6	Lage des Bebauungsplangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	13
Abbildung 7	Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Teillandschaftsplans 1 der Gemeinde Wustermark	15
Abbildung 8	2. Änderung Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung.....	17
Abbildung 9	Querprofil des Hafengleises unterhalb der Brücke der Autobahn A 10 (BW 70)	20
Abbildung 10	Querprofile der Hafenstraße einschl. des Bereiches unterhalb der Brücke der A 10 mit verzeichneter Achse des Hafengleises (Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH, 2006a).....	21
Abbildung 11	Photographische Bestandsaufnahme des Bebauungsplangebietes	23
Abbildung 12:	Pflanzliste	51
Abbildung 13	Maßnahmenflächen im Flächenpool Nauener Platte	88
Abbildung 14	Maßnahmenflächen im Flächenpool Zachow	89
Abbildung 15	Entwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Planzeichnung (Teil A)	117
Abbildung 16	Entwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Textliche Festsetzungen (Teil B).....	118

Tabellenverzeichnis

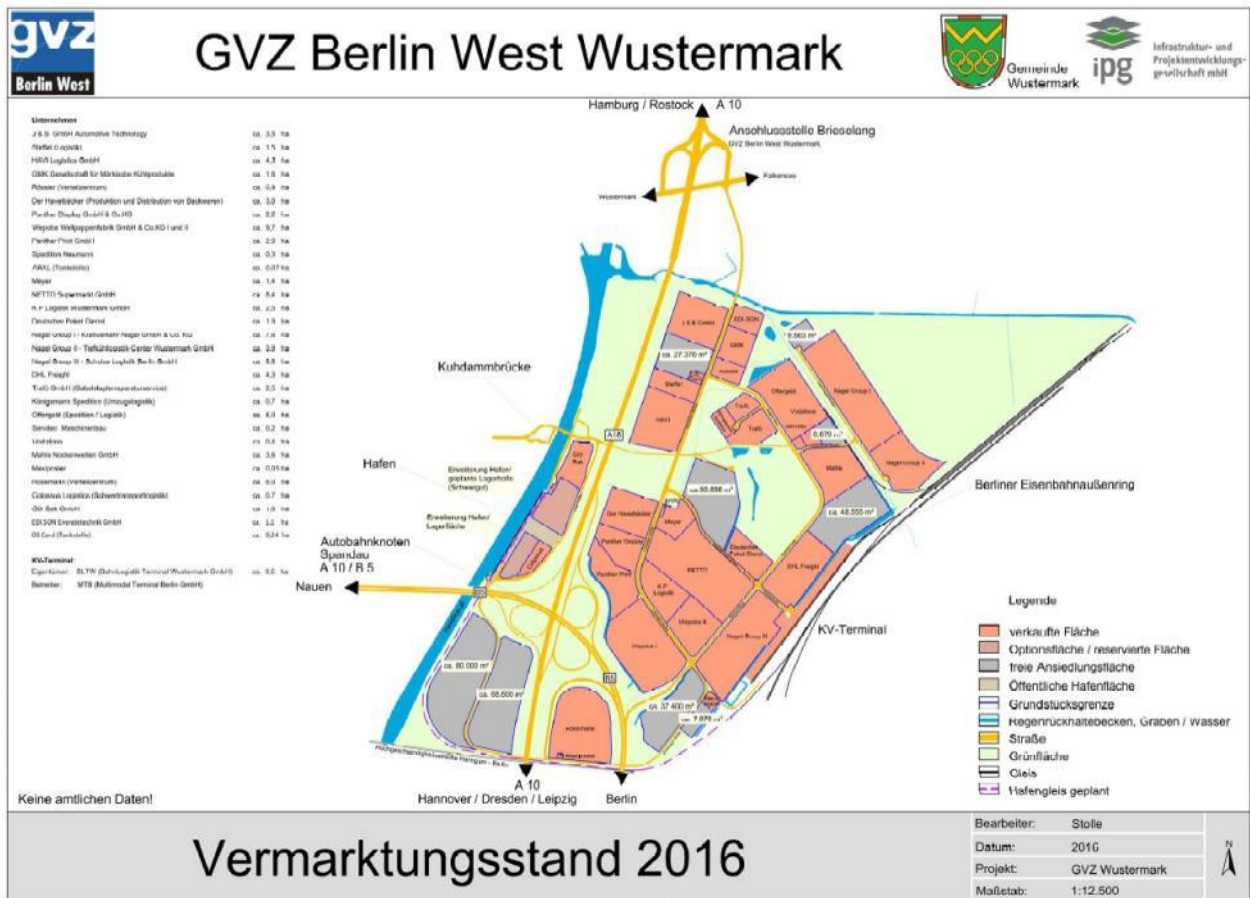
Tabelle 1	Übersicht über die berücksichtigten Inhalte der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung	29
Tabelle 2	Übersicht über sonstige Änderungen an der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht	35
Tabelle 3	Übersicht über die berücksichtigten Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung	39
Tabelle 4	Übersicht über sonstige Änderungen an der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht	41
Tabelle 5	Vergleich zwischen geltendem und geplantem Baurecht	54
Tabelle 6	Biotoptypen im Geltungsbereich	65
Tabelle 7	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	77
Tabelle 8	Vergleich zwischen geltendem und geplantem Baurecht	79
Tabelle 9	Verlust von Vegetationsflächen / Funktionsverlust festgesetzter Maßnahmenflächen	82
Tabelle 10	Maßnahmenpotenziale innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	85
Tabelle 11	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Gesamtrechnung)	86
Tabelle 12	Brutvögel im Geltungsbereich	90
Tabelle 13	Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Bodenbrüter (Offenlandarten)	98
Tabelle 14	Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Gehölzbrüter	103
Tabelle 15	Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Nahrungsgäste, Durchzügler und Randsiedler	105
Tabelle 16	Betroffenheit von Reptilien: Zauneidechse	107

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 Hafenstraße mitsamt der notwendigen technischen Infrastruktur gewährleistet. Insbesondere für Logistikunternehmen weist das GVZ außerordentlich gute Standortvorteile auf.

Abbildung 1 Gesamtconcept 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 Rechtskraft¹. 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 Anla-

1 Gemeinde Wustermark – OT Wustermark (2007): Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung, Wustermark

gen 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. Einerseits wurde die für solche Vorhaben vorgesehene und dafür rechtlich gesicherte Fläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen SO-1 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, M 3 und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlagen keinen neuen Nutzungen zugeführt werden.

Somit ergibt sich das Erfordernis den Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ entsprechend anzupassen, weshalb die Gemeindevertretung Wustermark im Rahmen ihrer Sitzung am 23.02.2016 den Beschluss zur nunmehr 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst hat. 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 Umwandlung der Fläche M 1, M 3 und der Fläche Zwischenlager Erdstoffe in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen SO-1 sowie die Zusammenfassung dieser Areale mit der bereits bestehenden Fläche SO-1 wäre es möglich, ein Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial von ca. 12 ha zusätzlicher Ansiedlungsfläche zu nutzen.

Entsprechend dieser Zielstellung wäre auch die Verlegung der Hafenstraße erforderlich. Die Verlagerung der Hafenstraße 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 Hafenstraße handelt es sich um eine typische innergebietliche Erschließungsstraße. Gleichzeitig könnte die bisher bestehende Hafenstraße etwa in Form einer Werkstraße durch den Vorhabenträger weitergenutzt werden.

Die geplante Hafenstraße wird in ihrer baulichen Ausgestaltung und Funktion die bisherige Straße ersetzen. Die Gesamtbreite des Straßenraumes wird künftig jedoch 15 m betragen und folgende bauliche Maße einnehmen:

- Fahrbahnfläche incl. beidseitiger Granit-Hochborde mit einer Breite von ca. 7,0 m; wie in der bereits bestehenden Hafenstraße weitet sich die Fahrbahnbreite im, Kurvenbereichen auf bis zu 9,4 m auf;
- 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;
- Beidseitige Bankette der Straße mit einer Breite von je 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 Hafenstraße 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 Hafenstraße befinden, müssten ebenso verlegt werden. Dies betrifft u. A. auch die vorhandene Trinkwasserleitung, die als Ringsystem angelegt wurde.

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 Änderungsbe- reich einbezogen wird. Dieser wird mit einem Vermerk versehen, der auf die 6. Änderung des Bebauungsplans verweist.

Abbildung 2 2. Änderung 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. Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der geschilderten Erforderlichkeit der Planung, lassen sich im Rahmen des Änderungsverfahrens folgende Ziele für die Planung ableiten:

- Schaffung einer größeren Fläche für ein Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie SO-1 durch:
 - die Umwandlung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ in ein Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - die Umwandlung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 nördlich der geplanten Hafenbahn in ein Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - Verlagerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 in den südlichen Bereich des Plangebietes parallel zur geplanten Hafenbahn und Umwandlung der ehemaligen Fläche M 3 in ein Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - die Verlagerung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisanlage und Nutzung der aufgegebenen Verkehrsflächen als ein Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1 (Weiternutzung der ehem. Hafenstraße als Werksstraße möglich),
 - die Zusammenfassung der umgewandelten Flächen (ehem. Flächen „Zwischenlager Erdstoffe“, M1, M3 sowie Hafenstraße) sowie dem bereits bestehenden Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie SO-1 zu einem zusammenhängenden Sondergebiet für hafenaффines Gewerbe und Industrie SO-1.
- Aufteilung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 südlich der Hafenbahn durch die Verlagerung der nördlich der geplanten Hafenbahn liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 (s.o.)
- Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen.
- Streichung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.
- Überlagerung der Straßen- und Bahnnutzung im Bereich der Brücke der Autobahn A 10 über die Hafenstraße
- Ausgleich der zusätzlichen planbedingten Eingriffe der Flächenagentur GmbH und Sicherung dieser durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vor Satzungsabschluss.

3. Vorgehensweise

Planungsrechtliche Vorgehensweise:

Die Gemeinde Wustermark hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, (Stand 2. Änderung) im Standardverfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu ändern. Der geplante zeitliche Ablauf des Bauleitplanverfahrens wird insbesondere durch die Belange des Artenschutzes bestimmt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die bisherigen Ausgleichsflächen sowie die Belange des Artenschutzes werden auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert und im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

4. Plangebiet

4.1 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 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

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.2.1 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 Kraft². 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 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)

(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 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 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 27.05.2015 in Kraft³. 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“.

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“

³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

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“.

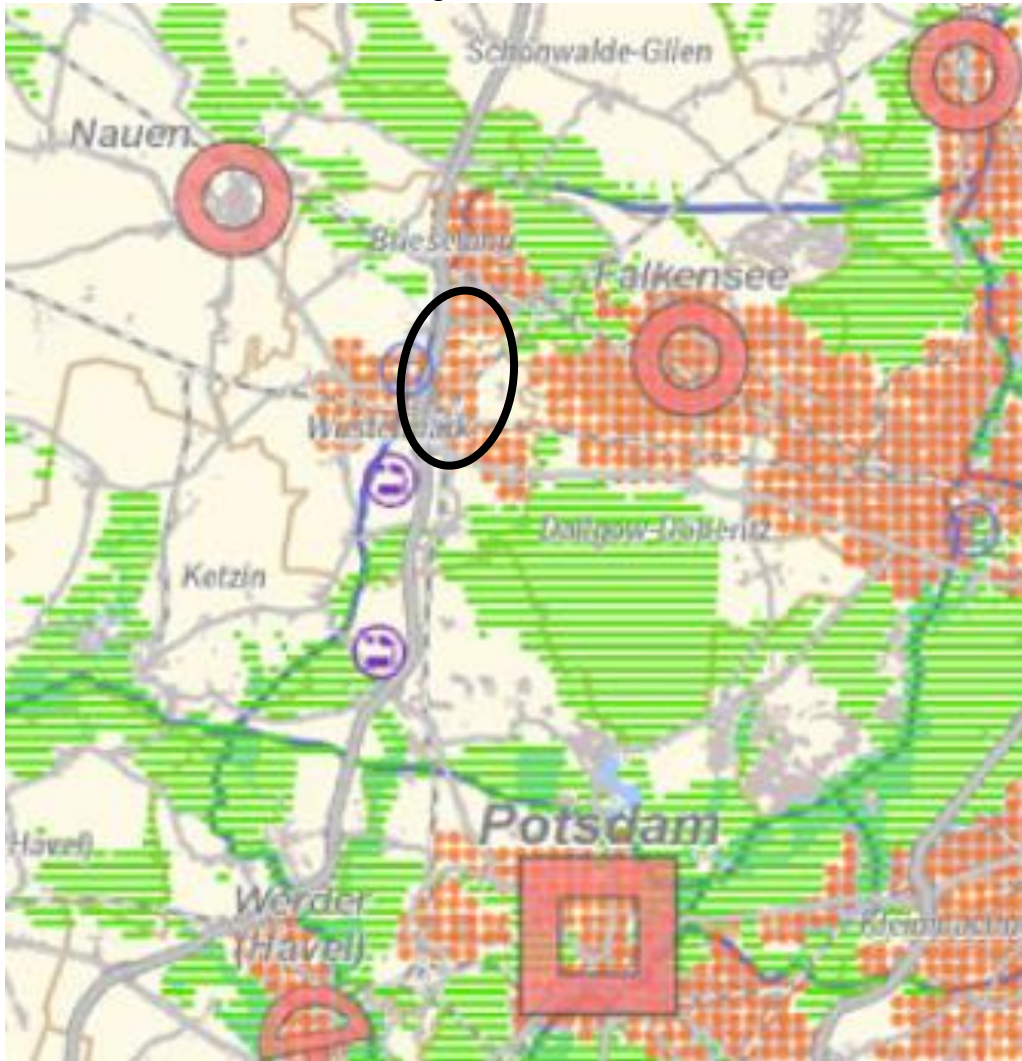
Grundsatz 6.7:

„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 4 Lage des Bebauungsplangebietes in der Festlegungskarte des Landesentwicklungsprogrammes Berlin-Brandenburg



(Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 2009)

4.2.2 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 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 2015

Abbildung 5 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.

4.2.3 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 (Ferngasleitung) 210 sowie 75 nachrichtlich übernommen. Zu beachten ist, dass sich der Verlauf der Ferngasleitung 210 im FNP von dem Verlauf der Ferngasleitung 210 der 2. Änderung des Bebauungs-

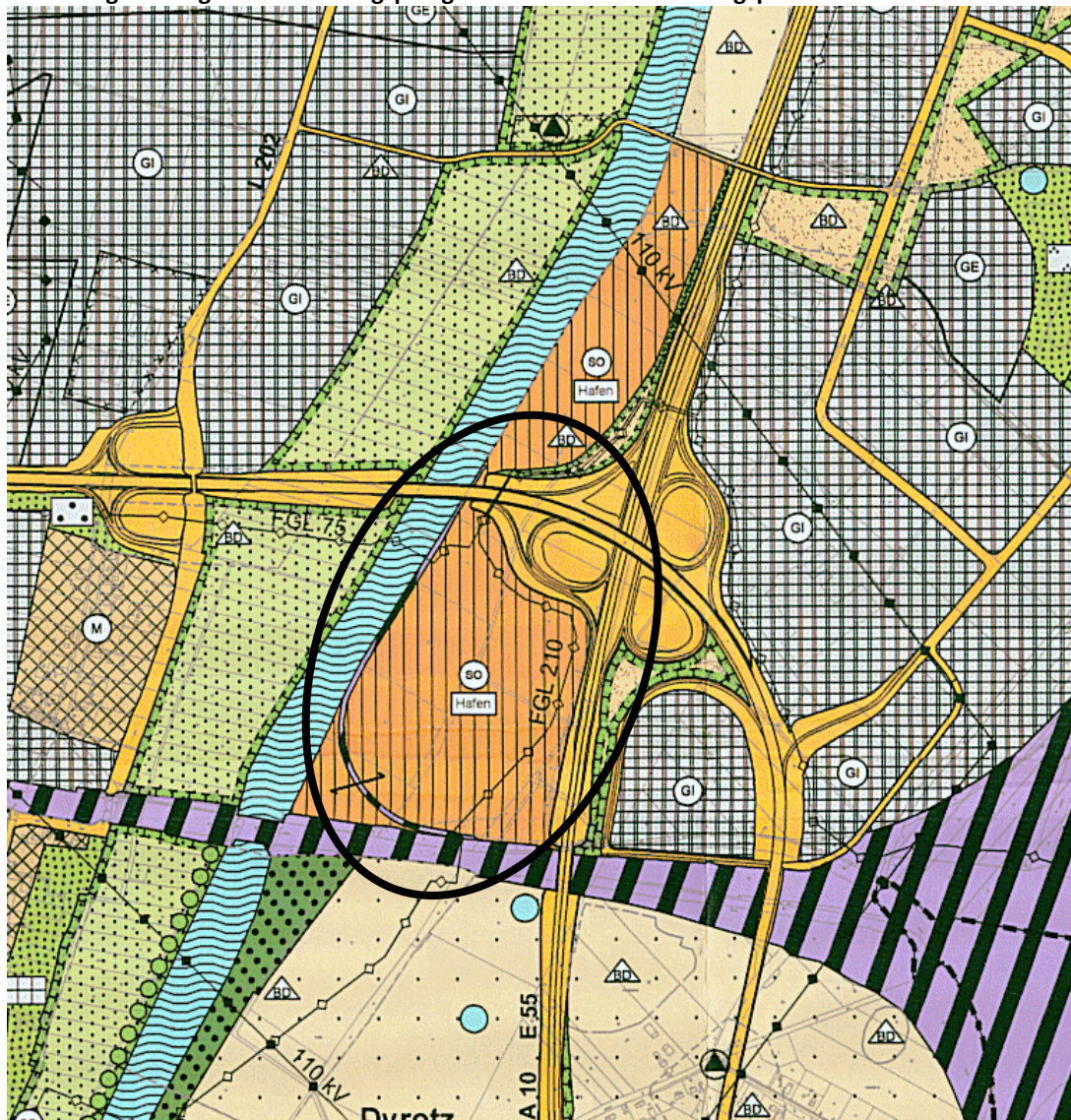
5 Gemeinde Wustermark (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark, Wustermark

planes W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ unterscheidet. Die Ferngasleitung 210 liegt hier mehr in der Mitte des Grundstückes und nicht wie im B-Plan entlang der A 10. 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

Abbildung 6 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.

4.2.4 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. A 10 und B5n sind hier durch die Anschlussstelle Berlin-Spandau miteinander verknüpft. Zu beachten ist, dass nach § 9 (1) FStrG ein Abstand von 40 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn und 20 m ausgehend von der Straßenkante der Bundesstraße eingehalten werden muss, in dem die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. Bei baulichen Vorhaben, die innerhalb eines weiteren Abstandes von 100 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn bzw. innerhalb von 40 m ausgehend von der Außenkante der Bundesstraße geplant sind, ist bei der Einholung der Baugenehmigungen oder von nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde notwendig (§ 9 (2) FStrG).

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.

4.2.5 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 beschlossen⁶. 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 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.

⁶ Amt Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Neumann und Hoffmann

Abbildung 7 Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Teillandschaftsplans 1 der Gemeinde Wustermark



(Quelle: Gemeinde Wustermark 1997)

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

Der seit dem 01.04.2000 bestehende Bebauungsplan ist in der 2. Änderung gültig⁷. Während die 3. Änderung nicht beschlossen wurde, beziehen sich die vierte und fünfte Änderung auf den nördlich der B5 gelegenen Bereich des Bebauungsplanes. 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 entsprochen.

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

⁷ Vgl. Kap. I.1.1 Erforderlichkeit der Planung; Gemeinde Wustermark – OT Wustermark (2007): Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung, Wustermark

Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und – mit Binnenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Flächen dieser Nutzungsart befinden sich vornehmlich auf den Arealen nördlich der B 5 sowie im Nordwesten des zur Änderung vorgesehenen Bereiches südlich der B 5.

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.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden von der Hafenstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen, wobei im Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstückszufahrten getroffen werden. In der Hafenstraße befinden sich zudem die Anlagen der technischen Infrastruktur. 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 Hafenbahn nicht realisiert.

Weiterhin befindet sich auf dem Hafensreal eine 110-KV-Stromleitung im Norden sowie die mit Leitungsrechten belegten Ferngasleitungen (Ferngasleitung) 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 Ferngasleitungen verlaufen auf dem nördlichen Bereich des Hafengeländes zunächst zusammen. Im südlichen Bereich trennen sich die beiden Ferngasleitungen. Die Ferngasleitung 210 liegt am östlichen Rand der Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ entlang der Autobahn A10. Die Ferngasleitung 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 sind⁸.

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 Hafenstraße 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.

8 Vgl. I.5.4 Denkmalschutz

Abbildung 8 2. Änderung Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ mit Geltungsbereich der 6. Änderung



(eigene Bearbeitung; Quelle: Gemeinde Wustermark 2007)

4.2.7 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. Im städtebaulichen Vertrag werden nachfolgende abwägungsrelevante Belange abschließend geregelt:

- Errichtung und Frist zur Verlegung der Hafenstraße, einschließlich Erschließungsstandards
- Verpflichtung des Vorhabenträgers notwendige Leitungsverlegungen mit den Leitungsträgern in seine Ausbaupläne für die Verlegung der Hafenstraße zu berücksichtigen und Kostenübernahme für diese Maßnahmen.
- Herstellung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen für Eingriff ein Natur und Landschaft im Gebiet der Flächenagentur GmbH. Abschluss eines Vertrages mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH zur Erstellung und Finanzierung der gebo-

tenen Ersatzmaßnahmen nach den Festsetzungen des Umweltberichtes. Geplant sind die Kompensation für die Überplanung der alten Maßnahmenfläche M1 und die Kompensation im Faktor 1:1 über die Flächenagentur Brandenburg. Hier ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Flächenpool Nauener Platte) sowie FCS-Maßnahme für Offenlandarten vorgesehen (Fläche ca. 16.100 m² groß).

- Herstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes im Gebiet der Flächenagentur Brandenburg GmbH. Es sind Ersatzhabitate für Brutvögel, FCS-Maßnahme für Halboffenland- und Offenlandarten sowie eine feuchte Senken mit Übergangsbereich auf den Flächen der Flächenagentur Brandenburg in einer Größe von 10.000 m² geplant. Des Weiteren sind Ersatzhabitate für Brutvögel, FCS-Maßnahme für Halboffenland- und Offenlandarten sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen i vorgesehen.
- Kosten für sonstige Planungen und Gutachten.

5. Situationsanalyse

5.1 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 wurden 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 asphaltierter 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 Höhenniveau 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 befinden⁹, 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.

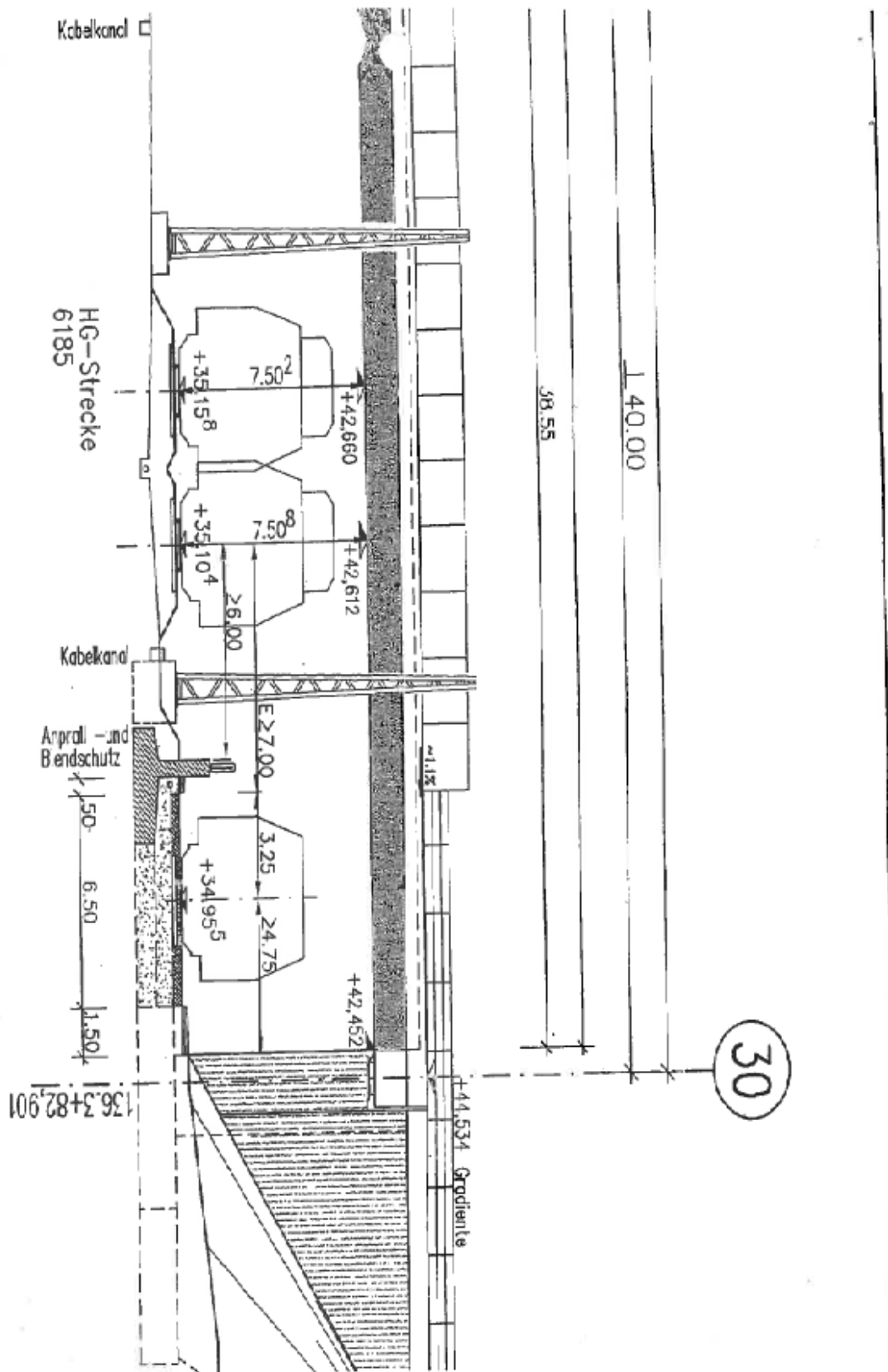
Auf dem Gelände ist ein Hafengleis als Anschluss des Binnenhafens Wustermark zu den Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums geplant. Die hierfür existierende Vorentwurfsplanung sieht einen Anschluss an der Flankenschutzweiche, die sich unmittelbar am Anschluss des Güterverkehrszentrums an den Berliner Außenring befindet, vor. Das Gleis soll anschließend entlang der Duisburger Straße unter der Brücke der B 5 verlaufen und im Bereich der Brücke der A 10 auf das Plangebiet treffen. Im weiteren Verlauf wird das Bahngleis in einem weiten Bogen über das Gelände und schließlich parallel zum Havelkanal in Richtung Binnenhafen weitergeführt, wo es schließlich endet. Die Querprofile Straße und Hafengleis unter den Brücken B5 sind über das Planfeststellungsverfahren des MSWV mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 14.08.1998, AZ: 50.17172/5.5 vom LB SB Potsdam festgestellt worden. Das Querprofil des Hafengleises unter der Brücke BW 70 ist über das Planfeststellungsverfahren des MSWV mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 04.04. 2003, AZ: 51.57171/10.26 vom LB BABA Stolpe festgestellt worden (vgl. Abb. 10). In den nachfolgenden Planungen für den Bau der Hafenstraße unterhalb der Brücke der A 10 wurde das Hafengleis als Option übernommen (vgl. Abb. 11). Da in diesem Bereich die parallele Führung einer zweispurigen Fahrbahn und einem parallel verlaufenden Hafengleis aufgrund der zu geringen lichten Weite nicht möglich ist, überlagern sich hier die Bahnnutzung und die Straßennutzung. Um einen sicheren Bahn- bzw. Verkehrsbetrieb zu gewähr-

⁹ Vgl. Kap. I.5.6 Technische Infrastruktur

leisten, sind Sicherungsmaßnahmen (z.B. die Errichtung eines Andreaskreuzes mit Blinklicht, manuelle Sicherung durch das Bahnpersonal) vorzunehmen. Da pro Tag maximal ein Bahnverkehr, pro Woche jedoch höchstens drei zu erwarten sind, ist von nur kurzzeitigen Sperrungen des Straßenverkehrs auszugehen.

Die genaue Planung und Ausführung dieser Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung zu konkretisieren. Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt lediglich die rechtliche Sicherung dieser beiden Nutzungen, indem sich der Straßenverlauf und der Verlauf des Hafengleises in der Planzeichnung überlagern. Um hier einen möglichst großen Spielraum bei der späteren Planung und Ausführung dieser Nutzungen offen zu halten, wird der gesamte Bereich unterhalb der Brücke der Autobahn A 10 für die Überlagerung der Bahn- und der Hafennutzung gesichert.

Abbildung 9 Querprofil des Hafengleises unterhalb der Brücke der Autobahn A 10 (BW 70)



Weiterhin befinden sich im nördlichen Bereich des Änderungsabschnitts eine Löschwasserzisterne sowie ein Pumpwerk für Schmutzwasser. Diese Anlagen sind über eine direkte Zufahrt von der Hafestraße aus erreichbar. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger dm Drogeriemarkt GmbH & Co.KG wird geregelt, dass der Vorhabenträger mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zur Berücksichtigung der technischen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschließt.

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 Hafestraße bzw. den Havelkanal in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nach § 9 (1) FStrG sind ein Abstand von 40 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn und 20 m ausgehend von der Straßenkante der Bundesstraße einzuhalten, in dem die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. Weiterhin ist bei baulichen Vorhaben, die innerhalb eines weiteren Abstandes von 100 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn bzw. von 40 m ausgehend von der Außenkante der Bundesstraße geplant sind, ist bei der Einholung der Baugenehmigungen oder von nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde notwendig (§ 9 (2) FStrG).

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 und die Firma Collossus Logistics genutzt. Die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten des Bebauungsplanes entsprechen den im FNP vorgesehenen Vorgaben.

Im Rahmen der Erneuerung der A10 im Abschnitt AS Spandau bis AS Brieselang einschließlich der Brückenbauwerke BW70 Ü1 (Kuhdammbrücke) und BW71 Ü1 (AS Brieselang) wurde für das GVZ im Zeitraum Juli bis September 2016 eine Verkehrszählung und eine Verkehrsbefragung der ansässigen Investoren vorgenommen mit dem Ziel, eine Verkehrsprognose 2030 für das gesamte GVZ zu erstellen. Nach Auswertung aller Daten ist mit einem Verkehrsaufkommen von 111,5 Kfz/ 24 h/ ha zu rechnen. Das bedeutet bei einer Vollauslastung des betreffenden Gebietes von ca. 16 ha ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 1784 Kfz/ 24 h. Der Modal Split beträgt: 46 % LKW-Anteil, 8 % Transporter und 46 % PKW-Anteil. Die Werte wurden weiterhin richtungsbezogen (B5 Berlin, B5 Nauen, A10 Süden, A10 Norden, Brieselang, Wustermark) aufgeteilt. Die Auswertung der Verkehrsbefragung für den Prognosefall 2030 wurde für das gesamte GVZ dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Stolpe, im September 2016 übermittelt. Die Werte sind in die Gesamtverkehrsprognose mit eingeflossen (Verfasser: IVV Aachen). Es wurde vereinbart, dass die Verkehrsprognose dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Potsdam, vom LS, Dienststelle Stolpe, bis Ende Januar 2017 zur Kenntnisnahme übergeben wird.

Abschließend bleibt festzustellen, dass das GVZ durch die Ausbildung der Trimodalität und insbesondere durch die drei Straßenanschlüsse (B5, A10, L202) verkehrstechnisch hervorragend erschlossen ist.

Abbildung 11 Photographische Bestandsaufnahme des Bebauungsplangebietes



(Quelle: eigene Aufnahme 2016)

5.2 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 Diluvium¹⁰.

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.

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. Für die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ ist anzunehmen, dass sich hier Geschiebemergel und Lehm aus der Weichselkaltzeit mit lückenhaft verbreiteten Geschiebedecksanden befinden. Der Grundwasserflurabstand beträgt in den niedriger liegenden westlichen Geländebereichen zwischen 1 – 2 m und nimmt in östlicher Richtung aufgrund des ansteigenden Geländeniveaus zu. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier daher ca. 3,5 m. 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 sollen, ausgetauscht werden.

¹⁰ Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH 1999, S. 13

Im Annäherungsbereich der Ferngasleitung 210 (etwa im Bereich der Kurve der Auffahrt der B 5 zur A 10) wurden Erosionsschutzmatten verlegt und ein Rasen angepflanzt¹¹. Eine Beeinträchtigung dieser Böschung im Zusammenhang der Umsetzung dieses Vorhabens ist nicht zu erwarten, da dieser Bereich außerhalb des Baufensters liegt. Bei Arbeiten im Bereich der Böschung der Ferngasleitung 210 ist eine Genehmigung des Leitungsträgers einzuholen.

In der zweiten Änderung des Bebauungsplanes war entlang der Ferngasleitung 210 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die jedoch aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden konnte. Aus diesem Grund wurden die Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinde Wustermark und sollen an den Vorhabenträger übertragen werden. Durch die Veräußerung der Maßnahmenfläche an Investoren wechselt eine öffentliche Ausgleichsfläche in Privateigentum.

5.4 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)¹². 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“ durchgeführt. 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 in 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 Landesdenkmal-liste geplant.

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 Geländeni-veaus ermöglicht, ohne das Brandenburgische Landesamtes 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 stehen dem Vorhaben Belange des Denk-malschutzes nach § 2 (1), § 16 (1); § 7 (1) und § 2 BbgDSchG entgegen. In einem solch Fall ist ent-sprechend §19 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) zu verfahren und eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 (1) BbgDSchG bei der un-teren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Nach § 7 BbgDschG sind die denkmalzerstörenden Eingrif-fe durch den Vorhabenträger auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren und eine baube-

11 Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH, 2006b

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

gleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentation zu leisten. 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 setzen.

5.5 Altlasten/ Kampfmittel

Nach aktuellem Stand sind keine Altlastflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt. Mit dem Schreiben vom 31.03.2016 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde 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 Vorschriften¹³ nicht zu berühren oder in ihrer Lage zu verändern sowie unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.6 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 Hafestraße 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 Hafestraße müssten entsprechend auch diese Anlagen der Wasserversorgung mit verlegt werden. Im südlichen Bereich der Hafestraße bestehen Dienstbarkeiten/ Leitungsrecht des WAH.

Westlich der Autobahn A 10 endet eine Schmutzwasserleitung. Eine zweite Schmutzwasserleitung endet von Norden aus dem Hafen in der Hafestraße 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.

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. Für die Errichtung und den Betrieb des Bauwerkes zur Einleitung von Regenwasser bei HvK-Km 22,387 liegt mit Schreiben vom 31.08.2005

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

eine Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg vor. 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 Hafenstraße stehen ausreichend Höhe und Fläche mit Anschluss an die DN 300 der Hafenstraße 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. Auch für das Einleitungsbauwerk A 6 liegt eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung aus dem Jahr 2005 vor. Jedoch hat die DB Immobilien GmbH der Deutschen Bahn AG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange deutlich signalisiert, dass sie der Versickerung in Gleisnähe bzw. der Einleitung in den Bahngraben nicht zustimmen wird.

Der Umgang mit dem in dem geplanten Sondergebiet anfallenden Regenwasser¹⁴ ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern ist im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Die Gemeinde Wustermark hat eine Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung erlassen und erarbeitet momentan eine Gebühren- und Kostenerstattungssatzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung. Zu prüfen wäre ob bei der Einleitung des Regenwassers direkt in den Kanal entsprechende Kosten anfallen würden.

Löschwasser

Zur Bereitstellung von Löschwasser dient eine Löschwasserzisterne im Norden der Hafenstraße (südlich der B5), die über eine Zufahrt von der Hafenstraße 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 Hafenstraße 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 - IndBauRL¹⁵). Der Löschwasserbedarf ist von der Größe der Brandbekämpfungs-

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

15 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:

abschnitte abhängig. Bei einer Abschnittsfläche bis zu einer Größe von 2.500m² beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h und bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000m² 192m³/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 m³/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 (Ferngasleitung) 75 und 210 auf den Änderungsbereich. Nach der Trennung verläuft die Ferngasleitung 75 unterhalb des Havelkanals in Richtung Westen.

Ein Steuerkabel verläuft im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel zu einer Gasleitung der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, die als FGL 75 bezeichnet wird. Diese Leitung wurde im Jahre 2004 von der VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig („VNG“), an die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH (nunmehr firmierend als EMB Energie Mark Brandenburg GmbH) verkauft. Bei der VNG trug sie die Bezeichnung FGL 75.

Die Ferngasleitung 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 Ferngasleitung ein Schutzstreifen von 8 m einzuhalten ist, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf. Zudem muss die Begeh- und Befahrbarkeit der Leitungen durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet sein.

In der zweiten Änderung des Bebauungsplanes war entlang der Ferngasleitung 210 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die jedoch aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden konnte. Aus diesem Grund wurden die Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

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 Hafenstraße verlegt wurden. Im Gehweg sind NS-Kabel für die Straßenbeleuchtung und für das Pumpwerk verlegt. Bei einer Verlegung der Hafenstraße müssten auch diese Leitungen entsprechend umgelegt werden. Im Fall der Erschließung weiterer Flächen wäre zudem eine Trafostation einzuplanen. Darüber hinaus befinden sich im Süden des Plangebietes westlich der Hafenstraße Kabel, die im Erdbo- den 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 Hafenstraße ein Kabelrecht über Kabel, die im Erdbo-

von mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und
von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4 000 m².
Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von
mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.
3/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4 000 m².
Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

den 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.

5.7 Umwelt, Natur und Landschaft

Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan werden die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umwelt, Natur und Landschaft sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen detailliert dargestellt. An dieser Stelle wird daher auf den Umweltbericht verwiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – Schaffung neuer Lebensräume für die Tiere – erfolgt auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg GmbH, dessen Vollzug im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

5.8 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 Naturschutzgebiete 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.

5.9 Immissionsschutz

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Emissionskontingentierung formuliert. 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 werden¹⁶.

Im Rahmen der 5. Zusatzbetrachtung des Schalltechnischen Gutachtens für die betreffenden Flächen wurde vor dem Hintergrund der veränderten Planungsziele eine Überprüfung dieser Lärmkontingente vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der neuen Geometrie der Fläche, der Einbeziehung südlicher Flächen sowie auch aufgrund des (erstmalig) betrachteten Immissionsortes IO6a in Dyrotz die Emissionskontingente angepasst werden mussten. Hierbei wurde vorgeschlagen, innerhalb des Sondergebietes „SO-1“ nur solche Nutzungen zuzulassen welche 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

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

22.00 - 6.00 Uhr nicht überschreiten. Zusätzlich wurden für verschiedene Richtungssektoren Zusatzkontingente definiert.

Darüber hinaus gehende Untersuchungen bezüglich der Gesundheitsgefährdung von Lärm führen zum Ergebnis, dass das Gewerbelärm-Immissionskontingent von der Fläche E2/3 an derzeit bewohnten Orten nicht im relevanten Maße zur einer entsprechenden Gesamtbelastung beitragen kann.

Die künftige Festsetzung der Emissionskontingente wird in Kap. II 1.6 genauer erläutert.

6. Entwicklung der Planungsziele und Abwägung

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 Auswertung der Stellungnahmen in der Fassung vom November 2016, die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegeben wurden, wird zur Kenntnis genommen und ggf. in der Planzeichnung bzw. der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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

Tabelle 1 Übersicht über die berücksichtigten Inhalte der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

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
<p>Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1</p>	<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 (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</p>

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
	Gewerbe- und Industriebetriebe.
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 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden die erforderlichen Aussagen zusammengestellt.</p>

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
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 nördlich 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. Im Ergebnis 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 gemäß § 11 (1) BauNVO nur Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente</p> <p>$L_{EK,Tag} = 68 \text{ dB(A)}$ 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 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>

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			
	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
Anbauverbote- und Beschränkungen entlang der B5.	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.			
Konkretisierung der max. zulässigen baulichen Höhe	<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 Geländeneiveau von 31,9 m ü. NHN fest. Die textliche Festsetzung Nr. lautet dann:</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeneiveau von 31,9 m über NHN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).</p> <p>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>			
Darstellung der Straßenverkehrsfläche und Bahnfläche auf einer gemeinsamen Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches	<p>Die Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, Landeseisenbahnaufsicht vom 19.08.2016 wird berücksichtigt.</p> <p>Der gemeinsame Verlauf der Straße sowie der Bahnanlage wird in der Planzeichnung des Bebau-</p>			

<p>Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>	<p>Begründung der Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>
	<p>ungsplanes zeichnerisch auf der Grundlage der bisher erfolgten Planungen für die innere Erschließung des GVZ bzw. des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Informationen zur technischen Realisierbarkeit dieses Vorhabens wurden durch die Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beige-steuert. Um einen sicheren Bahn- bzw. Verkehrsbe-trieb zu gewährleisten, sind Sicherungsmaßnahmen (z.B. die Errichtung eines Andreaskreuzes mit Blink-licht, manuelle Sicherung durch das Bahnpersonal, etc.) vorzunehmen. Da bei der Errichtung der Gleis-anlage 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 je-doch im Rahmen der Entwurfsplanung für die Ha-fenstraße 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 berück-sichtigt.</p> <p>Die in der Begründung genannten Formen des Um-gangs mit Dach-, Oberflächen- und sonstigen Ab-wässern stellen lediglich mögliche Varianten dar. Diese Hinweise können um den Zusatz, dass einer Einleitung in den Bahngraben nicht zugestimmt werden kann, ergänzt werden. Allerdings liegt die Planung des Umgangs mit Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes sondern ist im Baugenehmi-gungsverfahren zu klären. Hierauf wurde schon in der Begründung u.a. im Zusammenhang mit der Versickerung von Regenwasser schon auf S. 27 und 28 eingegangen. Da die geplanten Bahnanlagen neben einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer unversiegelten Maßnahmenfläche liegen und das Niederschlagswasser der Straße der öffentli-chen Kanalisation zugeführt wird, sind Belastungen der Bahn durch Niederschlagswasser bahnfremder Flächen ausgeschlossen.</p>
<p>Anpassung der zeichnerischen und textlichen Pflanzfestsetzung im Bereich der Ferngaslei-tungen 75 und 210</p>	<p>Die Stellungnahme der WGI / i.A. der Erdgas Mark Brandenburg GmbH vom 18.07.2016 wird berück-sichtigt. Im Bereich der Gasleitungstrasse wird zum</p>

<p>Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>	<p>Begründung der Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>
	<p>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 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 angefangen 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 gemäß der Pflanzliste 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 Hafenstraße eine 5 m breite Vorgartenzone anzulegen und mit</p>

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
	<p>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.</p> <p>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:

Tabelle 2 Übersicht über sonstige Änderungen an der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht

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
<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</p>

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
	Strauchpflanzungen entwickelt werden. Diese Strukturen bieten den im Plangebiet vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten sowie einigen von den im Plangebiet vorkommenden Halboffenland bewohnenden Vogelarten geeignete Ersatzquartiere.
Darstellung der Maßnahmen der Böschungssicherung entlang der Ferngasleitung 210 in der Begründung	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.
Differenzierung der max. Höhe von baulichen Anlagen und Anpassung der Baufenster innerhalb des Plangebietes	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.
Anpassung der Pflanzfestsetzung sowie der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Fläche M1	Aufgrund geänderter artenschutzrechtlicher Erfordernisse wird die Festsetzung dahingehend angepasst, dass auf der Maßnahmenfläche eine extensiv zu pflegende Hochstaudenflur mit vereinzelt Sträuchern (1 Strauch je 500 m ²) entwickelt werden soll. Die Gehölzpflanzungen sind in kleinen Gruppen bis zu 5 Sträucher anzulegen. 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 Zulässigkeit von Entwässer-

<p>Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>	<p>Begründung der Änderungen gegenüber dem Vorentwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E</p>
	<p>rungsgräben ist bei der geplanten Flächenkulisse nicht mehr erforderlich und wird daher entfernt. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 5</p> <p>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. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen oder zu erhalten-</p>
<p>Anpassung der Pflanzfestsetzung sowie Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Fläche M3</p>	<p>Diese 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 Kap. II 1, 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 sechsten 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. Auch die rechtlichen Grundlagen der Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9 (1) 20 aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 6</p> <p>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.</p>

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
Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen der textlichen Festsetzung Nr. 10	<p>Die rechtlichen Bezüge dieser Festsetzung werden durch den Hinweis auf § 9 (1) 25a BauGB aktualisiert.</p> <p>Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 10</p> <p>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.</p>
Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	<p>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- Ausgleichs-Bilanzierung. Es werden naturschutzrechtliche Kompensationsflächen im und außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich gesichert.</p>
Anpassung der Nummerierung der textlichen Festsetzungen	<p>Aufgrund des Wegfalls mehrerer textlicher Festsetzungen ergibt sich eine veränderte Nummerierung dieser.</p>
Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen	<p>Um die Aktualität der rechtlichen Grundlagen (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien) zu gewährleisten, werden diese bei Bedarf laufend aktualisiert.</p>
Anpassung der Breite des Straßenraumes der Hafenstraße	<p>Im Zuge der Verlegung der Hafenstraße wird die Breite des Straßenraumes in der Planzeichnung mit 15 m festgelegt.</p>

Tabelle 3 Übersicht über die berücksichtigten Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Änderungen gegenüber dem Entwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E	Begründung der Änderungen gegenüber dem Entwurf der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E
<p>Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 um die Sicherung eines Steuerungskabels parallel zur vorhandenen Gasleitung im Norden des Plangebietes. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann im Verfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden.</p>	<p>Ein Steuerkabel verläuft im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel zu einer Gasleitung der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, die als FGL 75 bezeichnet wird. Diese Leitung wurde im Jahre 2004 von der VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig („VNG“), an die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH (nunmehr firmierend als EMB Energie Mark Brandenburg GmbH) verkauft. Bei der VNG trug sie die Bezeichnung FGL 75.</p> <p>Zur Sicherung des Steuerungskabels wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 entsprechend ergänzt.</p> <p>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 sowie des Steuerungskabels Stk 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.</p>
<p>Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.</p> <p>Die Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann im Verfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden.</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 5 sieht die Pflanzung von Hochstaudenflur und Sträuchern vor. Auf die bisher in der textlichen Festsetzung aufgeführten Baumpflanzungen wurde verzichtet. Als weitere Maßnahme sind innerhalb der Maßnahmenfläche Sandlinien anzulegen. Ergänzend wurde der Lebensraum der dort lebenden Tiere – Zauneidechsen und europäische Brutvogel – gesichert sowie Schutzvorkehrungen für die Tiere während Bauzeiten festgelegt.</p> <p>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. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandlinien anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.</p>

<p>Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 6</p> <p>Die Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann im Verfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden.</p>	<p>Auch in der Maßnahmenfläche M 3 wurden die Lebensräume für Zauneidechsen und europäische Brutvögel gesichert und der Schutz der Zauneidechsen während Baumaßnahmen durch die Anlage von temporären Schutzzäunen ergänzend geregelt.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.</p>
<p>Aufnahme einer weiteren Fläche für Maßnahmen (M4) zum Schutz des Lebensraums von Zauneidechsen.</p> <p>Die Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann im Verfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden.</p>	<p>Zur Sicherung des Lebensraums von Zauneidechsen im Bereich der Böschung an der BAB 10 sowie zur Anlage temporärer Schutzzäune während Baumaßnahmen wurde die textliche Festsetzung Nr. 6a neu aufgenommen.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 6a Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahren gemäß § 12 BauNVO unzulässig.</p>
<p>Aufnahme einer weiteren gestalterischen Festsetzung zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs auf den Bundesstraßen durch Werbeanlagen.</p> <p>Die Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann im Verfahren nach § 4a (3) BauGB durchgeführt werden.</p>	<p>Der Anregung des Landesbetriebs Straßenwesen, Land Brandenburg, Dienststätte Potsdam zum Ausschluss grell leuchtender oder blinkender Werbeanlagen wurde gefolgt. Es wurde ergänzend die textliche Festsetzung Nr. 13a aufgenommen.</p> <p>13a. Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.</p>

Tabelle 4 Übersicht über sonstige Änderungen an der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht

<p>Ergänzung der Begründung um eine im Jahr 2016 durchgeführte Verkehrsprognose für das GVZ zum Nachweis der durch die Änderung des B-Plans gewährleisteten Leistungsfähigkeit des trimodalen Verkehrsnetzes.</p>	<p>Der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes durch den Landesbetrieb Straßenwesen, Land Brandenburg, Dienststätte Potsdam wurde Rechnung getragen. Im Rahmen der Erneuerung der A10 im Abschnitt AS Spandau bis AS Brieselang einschließlich der Brückenbauwerke BW70 Ü1 (Kuhdamnbrücke) und BW71 Ü1 (AS Brieselang) wurde für das GVZ im Zeitraum Juli bis September 2016 eine Verkehrszählung und eine Verkehrsbefragung der ansässigen Investoren vorgenommen mit dem Ziel, eine Verkehrsprognose 2030 für das gesamte GVZ zu erstellen. Nach Auswertung aller Daten ist mit einem Verkehrsaufkommen von 111,5 Kfz/ 24 h/ ha zu rechnen. Das bedeutet bei einer Vollausslastung des betreffenden Gebietes von ca. 16 ha ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 1784 Kfz/ 24 h. Der Modal Split beträgt: 46 % LKW-Anteil, 8 % Transporter und 46 % PKW-Anteil. Die Werte wurden weiterhin richtungsbezogen (B5 Berlin, B5 Nauen, A10 Süden, A10 Norden, Brieselang, Wustermark) aufgeteilt. Die Auswertung der Verkehrsbefragung für den Prognosefall 2030 wurde für das gesamte GVZ dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Stolpe, im September 2016 übermittelt. Die Werte sind in die Gesamtverkehrsprognose mit eingeflossen (Verfasser: IVV Aachen). Es wurde vereinbart, dass die Verkehrsprognose dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Potsdam, vom LS, Dienststelle Stolpe, bis Ende Januar 2017 zur Kenntnisnahme übergeben wird.</p> <p>Abschließend bleibt festzustellen, dass das GVZ durch die Ausbildung der Trimodalität und insbesondere durch die drei Straßenanschlüsse (B5, A10, L202) verkehrstechnisch hervorragend erschlossen ist.</p>
<p>Ergänzung und Konkretisierung des Umweltberichts</p>	<p>Neue Erkenntnisse zum Artenschutz und deren rechtliche Umsetzung durch die geänderten textlichen Festsetzungen Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 6a haben zu einer Konkretisierung des Umweltberichts geführt. Insbesondere die artenschutzfachlichen Untersuchungen zu den Zauneidechsen führten zu ergänzenden Ausführungen zu deren Lebensbedingungen und zu einer Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zum Schutz ihrer Lebensräume.</p> <p>Der Nachweis externer Ausgleichsflächen planbedingter Eingriffe und artenschutzfachliche Aspekte</p>

	<p>auf den nördlichen Flächen des Sondergebietes werden auf Ausgleichsflächen der Flächenagentur Brandenburg durchgeführt und vertraglich gesichert. Für die erst mittelfristig zu bebauenden südlichen Flächen des Sondergebietes der Zweckbestimmung Hafen werden die notwendigen externen Ausgleichsflächen vertraglich ohne konkrete Benennung der Standorte gesichert. Im Rahmen der Entwicklung eines kommunalen Ausgleichsflächenpools auf Flächen innerhalb der Gemeinde werden die notwendigen Flächen entwickelt. Diese stehen dann u. a. auch als konkrete Ausgleichsflächen den südlichen Bauflächen des Sondergebietes Hafen für die Kompensation durch Zuordnung im Zulassungsverfahren zur Verfügung. Der Vollzug der Kompensationsmaßnahmen für planbedingte Eingriffe wird hierdurch ebenso gewährleistet wie der Ausgleich von Eingriffen in den Lebensraum geschützter Arten.</p> <p>Die neuen externen Ausgleichsflächen sowie die zusätzliche Maßnahmenfläche M 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben Auswirkung auf die Flächenberechnungen und Flächenbilanzen, die entsprechend angepasst wurden. Zugleich wird klarstellend auf den Vollzug der Umweltziele hingewiesen, entweder durch konkrete Festsetzungen im B-Plan oder durch vertragliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen. Ebenfalls wird klarstellend dargelegt für welche geschützten Tierarten welche artenschutzfachlichen Maßnahmen geboten sind und wie ergänzend zu sichern sind.</p>
<p>Ergänzung der Planzeichenerklärung</p>	<p>Die Planzeichenerklärung wurde um das zu sichernde Steuerungskabel ergänzt.</p>

II. Planinhalt

1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die bisherige Aufteilung der Flächen nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes den veränderten Nachfrageanforderungen anzupassen (vgl. Kap. I 1) anzupassen, muss die bisherige räumliche Anordnung der Flächen SO-1, M 1, M 3, „Zwischenlager Erdstoffe“ sowie der Hafenstraße geändert werden¹⁷. Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes sah die Verlagerung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisanlage vor. Zugleich sollten die Fläche „Zwischenlager Erdstoffe“ sowie der nördliche Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 in ein Sondergebiet mit Nutzungszweck Hafen umgewandelt werden. Die Flächen M1 sowie M3 haben sich infolge dieser Maßnahmen entsprechend verkleinert (vgl. Begründung und Planzeichnung zum Vorentwurf).

Im weiteren Verlauf des Verfahrens haben sich Veränderungen hinsichtlich der Planungsziele ergeben. Um für potenzielle Investoren eine möglichst große Fläche zur Bebauung zu sichern und um genügend Flächenreserven für mögliche Nachverdichtungen offen zu halten, wird eine Neuordnung der Flächennutzung im Änderungsbereich wie folgt vorgenommen.

Die Hafenstraße wird so verlegt, dass sie parallel zur geplanten Bahnlinie verlaufen wird. Um eine ausreichende Befahrbarkeit der Straße zu ermöglichen, wird die Breite des Straßenraumes mit 15 m in der Planzeichnung festgelegt. In dem Bereich, in dem die Hafenstraße unterhalb der Autobahnbrücke verläuft, überlagern sich die Straßen- und die Bahnnutzung (vgl. Planzeichnung). Um hier einen möglichst großen Spielraum bei der späteren Planung und Ausführung dieser Nutzungen offen zu halten, wird der gesamte Bereich unterhalb der Brücke der Autobahn A 10 für die Überlagerung der Bahn- und der Hafennutzung gesichert.

Der bisher festgesetzte Teilbereich Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) bleibt bestehen. Die gesamten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M 3 nördlich der Hafenstraße sowie die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ werden als ein Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) festgesetzt. Die durch die Verlegung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisfläche freigewordene Fläche wird ebenso als Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) festgesetzt. Durch die Zusammenfassung dieser Teilflächen entsteht eine zusammenhängende Fläche SO-1. Entsprechend dieser Neuordnung der Flächen entfallen die Teilgebiete „Zwischenlager Erdstoffe“ sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M 3 nördlich der Hafenstraße. 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.

¹⁷ Vgl. Planzeichnung

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Sondergebiet SO-1 werden im Wesentlichen übernommen, um den Gebietscharakter eines GVZ weiterhin zu halten und entsprechende Betriebsansiedlungen zu ermöglichen. Dennoch müssen partielle Änderungen in Details vorgenommen werden, um die Festsetzungen den geänderten Nutzungen anzupassen.

Die Festsetzung Nr. 1 wurde aus der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ in den Vorentwurf zur sechsten Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 1 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“; in den Vorentwurf unverändert übernommen)

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.

Hier ergibt sich ein Anpassungsbedarf im Sinne einer Konkretisierung der zulässigen Nutzungen hinsichtlich des Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Aus diesem Grund wird der Begriff der Handelsnutzungen gestrichen. Der Begriff der Güterdistribution – hier definiert als Tätigkeit des Verteilens von Waren, die alle Transport-, Lager- und Umschlagaktivitäten einschließlich der damit verbundenen Informations-, Steuerungs- und Kontrolltätigkeiten umfasst – kann dagegen erhalten bleiben. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Die textliche Festsetzung zum Teilgebiet SO-2 kann entfallen, da die betreffenden Flächen außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches liegen.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 2 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“) → entfällt

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Höhe der Oberkante, weshalb die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültige textliche Festsetzung Nr. 4 als textliche Festsetzung Nr. 2 angepasst wird. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 4 lautete:

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 4 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark)

*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.***

Im Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurden die baulichen Höhen von 36,1 m sowie 28,1 m festgesetzt (vgl. Begründung und Planzeichnung zum Vorentwurf). Da sich im Verlauf des Verfahrens auch hier Änderungen der Planungsziele ergeben haben, erfolgt eine Anpassung der bau-

lichen Höhe. Zum einen sollen Bereiche geschaffen werden, die es potenziellen Investoren ermöglichen, auch über die bisherige Festsetzung hinaus einen großen Spielraum bei der vertikalen Ausgestaltung von Gebäuden auszunutzen. Um gleichzeitig jedoch eine zu starke Dominanz des Landschaftsbildes durch den oder die Baukörper zu verhindern, wird zum anderen die bauliche Höhe teilweise beibehalten und teilweise abgesenkt. Gemäß dieser Zielstellung wird die bauliche Höhe im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes auf 35 m erhöht und im südlich daran angrenzenden Areal bei 25 m beibehalten. Im übrigen Plangebiet erfolgt eine Absenkung der baulichen Höhe, so dass die maximale Oberkante der Gebäude nicht höher als 20 m sein darf. Die Festsetzung dieser Höhen erfolgt in der Planzeichnung, wobei in der textlichen Festsetzung Nr. 2 das mittlere Geländeniveau von 31,9 m über NHN als Höhenbezugspunkt definiert wird. Somit können auch die verschiedenen Geländehöhen¹⁸ im Änderungsbereich berücksichtigt werden. Dieser Höhenbezugspunkt bildet die Basis für die reale Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude; ohne technische Anlagen wie z.B. Abgas- und Abluftanlagen) von 35 m, 25 m sowie 20 m. Die Größe der Bereiche, in denen die genannten Höhen gelten, wird so festgelegt, dass ein ausreichender Entwicklungsspielraum zur Positionierung einzelner Hochbauten besteht.

In diesem Zusammenhang wird eine Änderung der ehemals vierten, nun zweiten textlichen Festsetzung vorgenommen. Mit Ausnahme der Änderungen Nr. 4 und 5¹⁹ 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. Entsprechend dieser Planungen lautet die textliche Festsetzung Nr. 2 entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (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).

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden so gewählt, dass der Spielraum zur Bebauung des Grundstückes möglichst vollständig genutzt werden kann. Entsprechend wurde im Vorentwurf als Maß der baulichen Nutzung die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten (textliche Festsetzung Nr. 3). Die zeichnerisch abschließend geregelte Festsetzung wird jedoch nicht nochmals textlich festgesetzt, weshalb auf die textliche Festsetzung 3 nach der nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ verzichtet wird.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 3 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“) → entfällt

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

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst große Flexibilität der baulichen Anlagen innerhalb der flächenmäßig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten, wurde im Vorentwurf eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine entsprechende textliche Festsetzung neu formuliert. Danach sind bauliche Anlagen in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Vorentwurf übernommen. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 3

¹⁸ Vgl. Kap. I.5.2 Baugrund

¹⁹ Änderung Nr. 5 ist derzeit noch im Verfahren, Vgl. Kap. I.1 Erforderlichkeit der Planung

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).

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. Weiterhin ist der Bereich von 40 m hin zur Außenkante der Autobahn sowie 20 m zur Außenkante der Bundesstraße gemäß § 9 FStrG verzeichnet, in dem keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Die Baugrenze orientiert sich an diese Linie. Innerhalb eines Abstandes von 100 m ausgehend von der Außenkante der Autobahn sowie von 40 m ausgehend von der Außenkante der B 5 ist bei Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde notwendig.

1.4 Erschließung

Um die Begeh- bzw. Befahrbarkeit der beiden Ferngasleitungen 75 und 210 sowie des Steuerungskabels 1101 durch die Versorgungsträger zu gewährleisten, werden die Flächen entlang dieser Gasleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belegt und mit einer neuen textlichen Festsetzung festgelegt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Vorentwurf übernommen. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

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 sowie des Steuerungskabels Stk 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark bisher gültige 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 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“) → 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.

1.5 Grünordnerische Festlegungen

Die textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes orientieren sich an den textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13. Obwohl die damit verbundenen naturschutzfachlichen Ziele im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit besitzen und der auch mit der Planänderung verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren ist, müssen diese Festsetzungen jedoch angepasst und nach dem bisherigen Stand der Planung durch externe Kompensationsmaßnahmen ergänzt werden.

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültige textliche Festsetzung Nr. 6 sah vor:

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 6 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“)

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.

Diese Festsetzung wurde im Rahmen des Vorentwurfes als textliche Festsetzung Nr. 5 übernommen und um den Hinweis ergänzt, dass gemäß der Pflanzliste Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten sind.

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 5 (Planungsstand Vorentwurf zur 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E „GVZ Wustermark“)

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.

Aufgrund geänderter artenschutzrechtlicher Erfordernisse wird die Festsetzung dahingehend angepasst, dass auf der Maßnahmenfläche eine extensiv zu pflegende Hochstaudenflur mit vereinzelt Sträuchern (1 Strauch je 500 m²) entwickelt werden soll. Die Gehölzpflanzungen sind in kleinen Gruppen bis zu 5 Sträucher anzulegen. 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 Zulässigkeit von Entwässerungsgräben ist bei der geplanten Flächenkulisse nicht mehr erforderlich und wird daher entfernt.

Zum Schutz der innerhalb der Maßnahmenfläche lebenden Zauneidechsen und europäischen Brutvögel wird die Sicherung des Lebensraums für diese Tierarten gemäß § 9 (1) 20 BauGB gesichert und der Schutz der Zauneidechsen während Bauarbeiten durch manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune ergänzt.

Die extensive Pflege erfolgt zum Schutz der Zauneidechsen mosaikartig alle 3-5 Jahre manuell im September/Oktober eines Jahres. Ein Freischneiden von Gehölzaufwuchs erfolgt jährlich ebenfalls manuell.

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. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandlinsen anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 7 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“) kann 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 Festsetzungen entsprechend angepasst werden.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 7 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“) → 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 an-

zupflanzen oder zu erhalten. Innerhalb der Flächen M2 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ wurde unverändert als textliche Festsetzung Nr. 6 in den Vorentwurf übernommen:

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 8 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ als textliche Festsetzung Nr. 6 unverändert in den Vorentwurf übernommen)

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 Maßnahmensfläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten.

Diese 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 Kap. II 1.1. 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 sechsten 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 diente ebenfalls als Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird ein zu pflanzender Mindestanteil von 5 % an Dornensträuchern festgesetzt. Zum Schutz der innerhalb der Maßnahmenfläche lebenden Zauneidechsen und europäischen Brutvögel wird die Sicherung des Lebensraums für diese Tierarten gemäß § 9 (1) 20 BauGB gesichert und der Schutz der Zauneidechsen während Bauarbeiten durch manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune ergänzt.

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 und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen und/oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche M4 im Osten des Plangebietes dient der dauerhaften Sicherung des vorhandenen Zauneidechsenlebensraumes. Zum Schutz der Zauneidechsen während Bauarbeiten sollen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune angebracht werden. Um Beeinträchtigungen des Lebensraumes zu vermeiden, ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gemäß § 13 BauNVO innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

Die Errichtung einer Zaunanlage zur Einzäunung des Betriebsgrundstückes ist zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 6a

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von

baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahren gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

Die in der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ vorgesehene Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche sich im Bereich der Ferngasleitung 210 befand, wurde unverändert in den Vorentwurf als textliche Festsetzung Nr. 7 übernommen.

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 9 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ als textliche Festsetzung Nr. 7 unverändert in den Vorentwurf übernommen)

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.

Jedoch wird diese Fläche in der Planzeichnung verkleinert und nur noch im nördlichen Gebiet des Änderungsbereiches zwischen Ferngasleitung 75, der Hafenstraße sowie der Böschung der B 5 festgesetzt. Der Grund ist, dass Pflanzungen im Bereich der Ferngasleitung 210 aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse sowie zum Schutz der vorhandenen Gasleitung nicht oder nur schwer möglich sind. Aus diesem Grund wurden die Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Im Zuge der Verkleinerung dieser Fläche wird auch 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 Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9 (1) 25a aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist gemäß der Pflanzliste eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 10 nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ wurde im Vorentwurf als textliche Festsetzung Nr. 8 übernommen:

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 10 (als textliche Festsetzung Nr. 8 unverändert in den Vorentwurf übernommen)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist entlang der Hafenstraße 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.

Zum Schutz der Ferngasleitungen wird zudem der Hinweis eingefügt, dass Pflanzungen außerhalb der Bereiche, in denen sich die Gasleitungen befinden, durchgeführt werden sollen. Auch die rechtlichen Grundlagen der Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9 (1) 25a aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 8

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 Hafenstraße 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.

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültige textliche Festsetzung Nr. 11 lautete:

Ehemalige textliche Festsetzung Nr. 11 (als textliche Festsetzung Nr. 9 in den Vorentwurf übernommen)

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

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

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 9 (Planungsstand Vorentwurf zur 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E „GVZ Wustermark“)

In der Hafestraße sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB 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 des aktuellen Entwurfes die beiden Punkte AB so nach Westen verschoben, dass die vorhandene Ferngasleitung 210 nicht beeinträchtigt wird. Zum weiteren Schutz beider Ferngasleitungen wird zudem der Hinweis eingefügt, dass Pflanzungen in den Bereichen, in denen sich die Gasleitungen befinden, nicht durchgeführt werden sollen. Auch die rechtlichen Grundlagen der Festsetzung werden durch den Bezug auf § 9 (1) 25a aktualisiert. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 9

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.

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültige textliche Festsetzung Nr. 12 wurde unverändert als textliche Festsetzung Nr. 10 in den Vorentwurf übernommen.

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 12 (als textliche Festsetzung Nr. 10 unverändert in den Vorentwurf übernommen)

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

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.

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültige textliche Festsetzung Nr. 13 wurde als textliche Festsetzung Nr. 11 in den Vorentwurf übernommen. Die aktuelle textliche Festsetzung lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 11

Durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5 – 10) sind betroffene Bäume und Sträucher 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.

Anpassungsbedarf besteht jedoch hinsichtlich der Gemeinen Heckenkirsche, die in der Pflanzliste aufgeführt war. Da diese kein heimisches Gehölz ist, wurde sie aus der Pflanzliste gestrichen.

Abbildung 12: 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>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide	<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarze Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	<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

1.6 Regelungen zum Immissionsschutz

Die nach der 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“ gültigen Regelungen der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz Nr. 14 lauteten:

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 14 (nach 2. Änderung B-Plan W 7 Teil E „GVZ Wustermark“)

Im mittleren und südlichen Teilgebiet SO-1 sowie im Teilgebiet SO-2 sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche 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. Im nördlichen Teilgebiet SO-1 ist die Überschreitung von LWA“ = 70 dB(A)/m² tags und LWA“ = 60 dB(A)/m² nachts unzulässig. Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" ist die Überschreitung von LWA“ = 73 dB(A)/m² tags und LWA“ = 58 dB(A)/m² nachts unzulässig.

Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werks Gelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Geländeunebenheiten) 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.

Im nördlichen Teilgebiet SO-1 sind innerhalb der mit den Buchstaben J, K, L, M abgegrenzten Fläche keine Einrichtungen (wie z.B. ortsfeste Arbeitsplätze in Arbeitsstätten, Werkstätten und Büros) zulässig, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Diese Festsetzung wurde angepasst und im Vorentwurf als textliche Festsetzung Nr. 12 übernommen. Hierbei wurden nur die Festsetzungen übernommen, welche den Geltungsbereich des hier vorliegenden Änderungsverfahrens betrafen. Neben Festsetzungen zum Immissionsschutz im nördlichen Hafengebiet konnten 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.

Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 12 (Planungsstand Vorentwurf zur 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E „GVZ Wustermark“)

Im Sondergebiet (SO-1) sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO 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 Werks Gelände) 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.

Im Ergebnis der Überprüfung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Emissionskontingente wurden in einer Zusatzbetrachtung zum schalltechnischen Gutachten für die betref-

fenden Flächen aufgrund der neuen Geometrie der Fläche, der Einbeziehung der südlichen Flächen, sowie auch aufgrund des (erstmalig) betrachteten Immissionsortes IO6a in Dyrotz die bislang festgesetzten Emissionskontingente angepasst. Die neue textliche Festsetzung Nr. 12 lautet entsprechend:

Textliche Festsetzung Nr. 12

Innerhalb des Sondergebietes "SO-1" sind gemäß § 11 (1) BauNVO 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.

Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt 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:

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

1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auch die Ausführungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (ehemalige Festsetzungen Nr. 13 und 14) konnten ihre gestalterische Wirkung entfalten und werden deshalb unverändert als textliche Festsetzungen Nr. 14 und 15 übernommen. Im Zuge der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung werden jedoch die rechtlichen Grundlagen angepasst. Entsprechend wird in der Planzeichnung im Bereich der textlichen Festsetzungen nicht mehr auf § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. BbgBO sondern auf § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. BbgBO verwiesen.

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

Die räumliche Nähe des Sondergebietes zu Bundesfernstraßen – BAB 10 und B 5 – könnte durch blendende oder blinkende Werbeanlagen die Leichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs beeinträchtigen. Um entsprechende Auswirkungen auf den Verkehr auszuschließen, werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Festsetzung 13a zu Werbeanlagen

Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.

1.8 Nachrichtliche Übernahme

Wie in Kap. I 5.5 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.

1.9 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 08.11.2011) 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 (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 (3) BbgD-SchG).

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.

1.10 Flächenbilanz und Kompensationsbedarf

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung wurde unten stehende Flächenbilanzierung ermittelt. 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. Es werden naturschutz-rechtliche Kompensationsflächen im und außerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Für eine detailliertere Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung wird auf den Umweltbericht in Abschnitt III verwiesen.

Tabelle 5 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; Gasleitungstrasse mit Schutzstreifen; überlagernde Festsetzung zum Erdstofflager	8.654	-	-

Flächenkategorie	Fläche in m ²	anteilige Versiegelung in %	eingriffsrelevante Versiegelung in m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	16.570	100 %	16.570
Bahntrasse	8.503	50 %	4.251
Bebaubare Fläche nach geltendem Planungsrecht	133.191		79.444
Maßnahmenfläche M 1 (nördlich der Bahntrasse)	49.555	-	-
Maßnahmenfläche M 1 (südlich der Bahntrasse)	16.174	-	-
Maßnahmenfläche M 3	3.170	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	68.899		
Gesamtfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches	202.090		
Neues Planungsrecht (6. Änderung)			
SO-Gebiet (Hafen)	162.343	GRZ 0,8	129.874
(Fläche zum Anpflanzen - teilweise Gasleitungstrasse mit Schutzstreifen; überlagernde Festsetzung zum SO)	(736)	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	14.767	100 %	14.767
Bahntrasse	8.806	50 %	4.403
Bebaubare Fläche nach neuem Planungsrecht	185.916		149.044
Maßnahmenfläche M 1	10.713	-	-
Maßnahmenfläche M 3	5.461	-	-
Maßnahmenfläche M 4 (überlagernde Festsetzung mit dem Sondergebiet SO-1)	(11.993)	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	28.167		
Gesamtfläche Geltungsbereich	202.090		
Erhöhung gesamt durch: Bebaubarkeit des SO und Verkehrsflächen			69.600

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 Hafengebietes 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. Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 2014 rechtsverbindlich und bezieht sich auf die nördliche Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches. Diese ist nicht Bestandteil der vorliegenden 6. Änderung. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 ebenfalls die Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen beabsichtigt.

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 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 nördlich der geplanten Hafenbahn in ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - Verlagerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 in den südlichen Bereich des Plangebietes parallel zur geplanten Hafenbahn und Umwandlung der ehemaligen Fläche M 3 in ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1,
 - die Verlagerung der Hafenstraße parallel zur geplanten Gleisanlage und Nutzung der aufgegebenen Verkehrsflächen als ein Sondergebiet für hafenauffines Gewerbe und Industrie entsprechend der bisher festgesetzten zum SO-1 (Weiternutzung der ehem. Hafenstraße als Werksstraße möglich),
 - die Zusammenfassung der umgewandelten Flächen (ehem. Flächen „Zwischenlager Erdstoffe“, M 1, M 3 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.
 - Aufteilung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 südlich der Hafenbahn durch die Verlagerung der nördlich der geplanten Hafenbahn liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 (s.o.)
 - Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen.

- Streichung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.
- Überlagerung der Straßen- und Bahnnutzung im Bereich der Brücke der Autobahn A 10 über die Hafenstraße
- Ausgleich der zusätzlichen planbedingten Eingriffe auf den Flächen der Flächenagentur GmbH und Sicherung dieser durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss.

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 Bundesnaturschutzgesetz²⁰ (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)²¹. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

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

20 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

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

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 Baumschutzsatzung²², 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)²³ 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 Havelland²⁴ - 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.

Teillandschaftsplan 1

Für das Planungsgebiet werden im Teillandschaftsplan 1²⁵ 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.

22 Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der seit 08.11.2011 gültigen Fassung

23 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

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

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

Lärmaktionsplan

Im Rahmen der Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie und auf Grundlage von § 47 BImSchG²⁶ 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 ehemaligen LUGV, dem heutigen LfU, oberhalb der Richtwerte von 65 dB(A) am Tag 79 Personen betroffen, für den Nachtwert von 55 dB(A) sind es 123 Personen.²⁷ Ein Belastungsschwerpunkt ergibt sich nach den Strategischen Lärmkarten (Stand 19.09.2012) in Dyrotz. Auf Ebene der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung erfolgten durch die Gemeinde zusätzliche Bestands- und Konfliktanalysen zum Streckennetz der Deutschen Bahn. Belastungsschwerpunkte wurden dabei für Teilbereiche der Ortsteile von Priort, Wustermark sowie in dem Gemeindeteil Wernitz ermittelt.

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.

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 Eingriffs-

26 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

27 Landesumweltamt Brandenburg (09/ 2012): Bericht zu den Lärmkarten für die Gemeinde Wustermark.

regelung 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 Großenheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, an die im Norden die Großenheit „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 Weichseleiszeit, 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 HNH 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, zumeist 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 Nauner 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 der überregionale Radwanderweg E 10 „Cap Arkona-Bozen“. Außerdem wird der Havelkanal durch die Sportschifffahrt 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

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Emissionskontingentierung. Im mittleren und südlichen Teilgebiet SO-1 sowie im Teilgebiet SO-2 sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_{WA} = 73 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts einzuhalten. Für die nördliche Teilfläche SO-1 gilt, dass hier die Überschreitung von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts unzulässig ist.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ dürfen $L_{WA} = 73 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{WA} = 58 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts nicht überschritten werden.

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-, Brennnessel-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 Kartiererergebnisse sind in Plan Nr. 1 im Anhang dargestellt. Die Abgrenzung der Flächen erfolgte auf Grundlage eines georeferenzierten Luftbildes.

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 schüttereren 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 (*Conyza 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 Hafestraße 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 Hafestraße 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 (Hafestraße 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 Flächen von Weidenaufwuchs (Biotopcode BLFG). Bei den im Plangebiet isoliert vorkommenden vier Gehölzinseln handelt es sich um Bereiche, die im Rahmen der großflächig erfolgten Überprägung des gesamten Plangebietes (Bodenauftrag und -abtrag) stärker verdichtet und somit zumindest temporär vernässt waren bzw. sind. Die drei Gehölzflächen östlich der Hafestraße weisen Wuchshöhen zwischen 0,5 m bis 1,5 m auf. Gemäß Kartieranleitung ist bereits bei Ruderalflächen mit einem Gehölzanteil von mehr als 30 % der Biotoptyp der Gruppierung Vorwald, Gebüsch bzw. Feldgehölz zuzuordnen. Die drei Flächen weisen eine Gehölzdeckung von maximal 50 % auf. Die restlichen Flächen sind von Land-Reitgras bedeckt.

Der Weidenaufwuchs, der westlich an die Hafestraße grenzt, weist eine Wuchshöhe zwischen 4 m bis 5 m auf und besitzt eine Flächengröße von ca. 830 m². Hier ist eine Gehölzdeckung von 100 % zu verzeichnen. Unterwuchs besteht fast ausnahmslos aus Land-Reitgras.

Die Gattung der Weiden zeichnet sich durch ein häufiges Auftreten von Hybridformen aus. Neben der „einfachen“ Bastardisierung treten bei Weiden sogar Tripel- sowie Quadrupelbastarde auf, deren Bestimmung immer unsicherer wird.²⁸

Im Rahmen der Kartierung konnte den Weidenbeständen (Baumweiden) keine eindeutige Art zugeordnet werden, was den Schluss nahelegt, dass es sich bei den vorhandenen Beständen um Unterarten bzw. Hybridformen handelt.

In der Beschreibung der Biotoptypen der Biotopkartierung Brandenburg erfolgt keine Angabe zu den kennzeichnenden Pflanzenarten für den Biotoptyp (Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte - BLFG).

Eindeutige Definitionen zum Schutzstatus sind nicht aufgeführt. Die Beschreibung der Biotoptypen der Biotopkartierung Brandenburg gibt zum Schutzstatus folgende Ausführungen an:

28 Jäger (2000): Bestimmung von Weiden (*Salix* L.) und deren Hybriden in Sachsen-Anhalt

„Gebüsche feuchter bis nasser Standorte sind nicht generell nach § 32 BbgNatSchG geschützt. Sie können im Zusammenhang mit anderen geschützten Biotopen (Fließgewässer, Kleingewässer, Sümpfe, Bruch-, Moor-, Auwald) geschützt sein, sofern die dort genannten Kriterien genügen. Gebüsche in Sümpfen sind beispielsweise ab einer Mindestgröße von 100 Quadratmetern geschützt, wenn mindestens fünf charakteristische Pflanzenarten regelmäßig vorkommen beziehungsweise einzelne oder mehrere typische Arten mindestens 25 % der vegetationsbedeckten Fläche einnehmen. Die in Brandenburg häufig vorkommenden Grauweidengebüsche sind i. d. R. als Sümpfe geschützt. Nicht geschützt sind gepflanzte Bestände von gärtnerisch gezüchteten Sorten oder nicht heimischen Arten, Unterarten und Hybriden.“

Brutvögel wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung in den genannten Weidenbeständen nicht festgestellt. Die in der Beschreibung der Biotoptypen der Biotopkartierung Brandenburg beschriebene Lebensraumfunktion für zahlreiche Gebüschbrüter kann im vorliegenden Fall vermutlich aufgrund des geringen Alters (Wuchshöhe) für die vorhandenen Weidenflächen somit nicht bestätigt werden.

Da es sich um isolierte Vorkommen und junge Vegetationsbestände (Entwicklungsdauer 1 bis 5 Jahre) auf stark anthropogen gestörten Standorten handelt, die nicht in Verbindung zu anderen geschützten Biotopen (Fließgewässer, Kleingewässer, Sümpfe, Bruch-, Moor-, Auwald) stehen, erfolgt die zusammenfassende Einschätzung, dass diese Bestände nicht nach § 18 BbgNatSchAG geschützt sind.

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.

Gemäß der Kartieranleitung werden auch Gehölzbestände, die aus Pflanzungen hervorgegangen sind, den Feldgehölzen zugeordnet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Ausgleichspflanzung aus dem Jahr 2008. Die gepflanzten Sträucher besitzen Wuchshöhen zwischen 0,5 m bis 2 m und die Baumpflanzungen zwischen 2 m und 4 m. Bei den gepflanzten Baum- und Straucharten handelt es sich um heimische Arten. Die Flächen sind ca. zu 70 bis 80 % mit Gehölzen bestanden. Die Abdeckung des Bodens mit Rindenmulch ist in den überwiegenden Flächenanteilen noch gut erkennbar, so dass sich keine bzw. nur eine äußerst lückige Bodenvegetation ausgebildet hat. Dabei handelt es sich um konkurrenzstarke Arten und Ruderalisierungszeiger wie Goldrute oder Land-Reitgras.

Gemäß der Ausführungsplanung wurden in der Maßnahmenfläche M 3 die Straucharten *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus*, *Rosa canina*, *Salix repens*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaea*, *Lonicera xylosteum* und *Sambucus nigra* gepflanzt. Weiterhin wurden Heister der Baumarten *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Carpinus betulus*, *Salix alba* und *Ulmus carpinifolia* gepflanzt. Somit kommen auch vereinzelt charakteristische Arten von Laubgebüsch an trockenwarmer Standorte, Eichenwäldern bzw. Kiefernwäldern trockenwarmer Standorte innerhalb der Maßnahmenfläche vor. Eine vegetationskundliche Zuordnung der Gehölzflächen mit Anteilen von mindestens 50 % zu den gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs unter 07103 (Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte) und 08200 (Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte) oder 08210 (Kiefernwälder trockenwarmer Standorte) genannten Pflanzengesellschaften kann nicht vorgenommen werden.

Kennzeichnende Arten der Bodenflora der genannten Biotoptypen konnten im Rahmen der Kartierung jedoch nicht festgestellt werden.

Ein Hang-, Schlucht- oder Auenwaldcharakter liegt ebenfalls nicht vor. Aufgrund der vegetationskundlichen Zusammensetzung scheidet somit die Möglichkeit eines Schutzes nach § 18 BbgNatSchAG für die beschriebenen Feldgehölze innerhalb des Geltungsbereiches aus.

In nordöstlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches ist ein perennierendes Kleingewässer, das der Entwässerung der Bundesstraße B 5 dient, gelegen. Hier haben sich naturnahe Vegetationsstruk-

turen 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 Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 6 Biotoptypen im Geltungsbereich

01		Fließgewässer
011331	FGOU	Gräben weitgehend naturfern, ohne Verbauung, unbeschattet
011332	FGOB	Gräben weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet
03		anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03140	RRT	vegetationsfreie und -arme Flächen auf bindigem oder tonigem Substrat
03210	RSC	Landreitgrasfluren
03249	RSBX	sonstige ruderale Staudenfluren
03420	RKS	Ansaaten mit einem hohen Anteil sukzessiv eingedrungener Arten
05		Gras- und Staudenfluren
05113	GMR	ruderales Wiesen
051322	GAMA	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm
07		Laubgebüsche, Solitäre und Baumgruppen
071013	BLFG	Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte
071141	BFTH	Feldgehölze armer Standorte überwiegend heimische Arten (Gehölzpflanzung)
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum (Neupflanzung an der Straße)
07153	BEG	einschichtige oder kleine Baumgruppen
08		Wälder und Forste
082828	WVMS	sonstige Vorwälder frischer Standorte (Eschen-Ahorn)
12		bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
12612	OVS	Straße mit Asphaltdecke (und betonierten Fußwegen)
12651	OVVO	unbefestigte Wege

Gesamteinschätzung

Die Standortverhältnisse sind im Planungsgebiet durch die Standortveränderungen stark beeinflusst. Den größten Flächenanteil bilden unterschiedlich alte, ruderales 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, erfolgte Jahr 2016 eine erneute Untersuchung derselben Artengruppen.²⁹

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

- Fledermäuse – wegen des Fehlens von Altbäumen und Gebäuden
- an Gewässer gebundene Arten (Fische, Libellen, Wasserkäfer und Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen.

²⁹ Jens Scharon (08/2016): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Gemeinde Wustermark - Landkreis Havelland

Vögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 23 Arten, davon 16 als Brutvogel nachgewiesen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten werden der Gruppierung der Freibrüter zugeordnet.

Weitere im Randbereich siedelnde Arten wie Mäusebussard, Turmfalke, Bachstelze, Grünfink und Stieglitz nutzen das Gebiet als Nahrungsfläche. Zudem wurden der Wendehals und der Wiesenpieper als Durchzügler erfasst. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt.

Reptilien

Der Untersuchungsraum entspricht in großen Flächenanteilen den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse. Entlang der Böschung im Süden, Osten und Norden sowie der schütter bewachsenen Flächen im Osten des Plangebietes befinden sich besonders strukturreiche Flächen.

Nachweise von Zauneidechsen erfolgten entlang der östlich und nördlich des Bebauungsplangebietes angrenzenden Dämme sowie im Randbereich des im Süden des Gebietes verlaufenden Bahndamms. Die Nachweise erfolgten ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes.

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 Schutzgebietsystems, 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.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Plangebiet ausschließlich anthropogen überformte Biotope vorkommen, die als floristisch verarmt zu bezeichnen sind, jedoch aufgrund der aktuellen Brachesituation zahlreichen Vögeln ungestörte Brutplätze bieten. Die streng geschützte Zauneidechse kommt lediglich in den Randbereichen des Plangebietes vor. Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird somit insgesamt als gering bewertet.

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 vorbereitenden Erschließung des GVZ Wustermark und des Neubaus der Verkehrsstraßen wurden mehrere Baugrundvoruntersuchungen und Baugrundgutachten erstellt.³⁰

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.

30 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-Ingenieurbüro Maul & Partner, 2005

Die Abfolge der Bodeneinheiten ist im Planungsgebiet wie folgt charakterisiert: Die durch flach anstehendes 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 Hafenstraße, 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 Hafenstraße (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 Hafenstraße 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.

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 LAWA³¹ 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 Sohlentiefe 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.

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

31 Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser

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. HN 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. HN 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.

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, Kaltluftentstehung 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 Siedlungsbereichen 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 Änderungsbereichs je eine Hochspannungsleitung (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, Energietrassen 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 innerhalb des Geltungsbereiches über ca. 180 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 Hafestraße 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

Durch die Gebäudekörper wird das Landschaftsbild verändert und die Landschaft hinsichtlich ihrer Erholungseignung beeinträchtigt. Dieses betrifft insbesondere den am Havelkanal entlang führenden Europa-Wanderweg E 10 „Cap Arkona-Bozen“ sowie die Wasserstraße selbst für die Freizeitschifffahrt.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass der Havelkanal aufgrund seiner Funktion als Wasserstraße an verschiedenen Stellen immer wieder an gewerbe- oder industrieähnlichen Flächen vorbeiführt. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht werden die optischen Beeinträchtigungen durch die geringfügige Erweiterung der Bauflächen in der 6. Änderung des Bebauungsplanes vor diesem Hintergrund eher nicht als auffällige und störende Andersartigkeit wahrgenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zur Feststellung der zu erwartenden Betriebsgeräusche durch die geplante Logistikknutzung wurden schalltechnische Voruntersuchungen im Auftrag der Gemeinde durchgeführt. Der Untersuchung liegt der aktuelle Planungsstand zugrunde. Bei der Berechnung und Bewertung werden die Regelungen der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 18005 berücksichtigt.

Schutzwürdige Wohnbebauungen befinden sich ausgehend von der Plangrenze in südlicher Richtung in Dyrotz erst in knapp 600 m (Wohngebiet) sowie in westlicher Richtung in Wustermark in etwa 350-400 m (Mischgebiet) Entfernung.

Durch den Schallschutzgutachter erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Planung des Vorhabenträgers eine Überarbeitung der Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen. Mit der Übernahme der textlichen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung können negative Auswirkungen durch Lärm auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Licht- und Bewegungsreize sind nur in einem für die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion nicht relevanten Maße zu erwarten, da voraussichtlich nur die Hauptverkehrswege, Stellplatzflächen und Gebäudeeingänge beleuchtet werden müssen.

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 Kapitel 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.

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit wird es durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind aber erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutperiode von Vögeln stattfinden würde. Dieses kann aber z.B. durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen, wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen, da geeignete Strukturen wie Altbäume oder Gebäude fehlen.

Die mit der Umnutzung der Fläche verbundenen Veränderungen führen zur Beseitigung und Entwertung vorhandener Vogellebensräume und somit zur Abwanderung bzw. zum Ausbleiben eines Großteils der Vogelarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf einem Teil dieser Flächen eine Bebauung bzw. Nutzung als Erdlager bereits genehmigungsfähig ist und der Eingriff auch für das Schutzgut Tiere durch die Herstellung externer Maßnahmen (u. a. Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland im Umfang von 5 ha im Ortsteil Buchow-Karpzow) bereits ausgeglichen wurde.

Es ist hierbei außerdem zu berücksichtigen, dass es sich beim Plangebiet um einen durch die Eingriffe der jüngsten Vergangenheit sehr dynamischen Lebensraum handelt. In Folge einer natürlichen Sukzession werden die Brutmöglichkeiten der festgestellten Offenlandarten zunehmend verschwinden und einer Lebensraumgemeinschaft weichen, die von Busch- und Gehölzbrütern gekennzeichnet ist. Dieser Prozess hat bereits in einigen Teilflächen des Plangebietes begonnen. Als Kompensation für den Verlust von Brutvogellebensräumen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Ersatzlebensräume gesichert.

Zauneidechsen wurden ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes entlang der Böschung zu den umliegenden Verkehrsflächen nachgewiesen. Mit der Realisierung der Planungsziele des Bebauungsplanes werden demnach ausschließlich in die Randbereiche der Reptilienlebensräume tangiert. Unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird eingeschätzt, dass der Erhaltungszustand der vorhandenen Zauneidechsenpopulation ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen gewahrt werden kann. Mit der Realisierung der Bahntrasse innerhalb des Geltungsbereiches werden an deren Böschungsbereichen neue geeignete Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Besonders störungsanfällige Tierarten kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Da im gesamten Plangebiet durch die umliegenden Verkehrsstrassen von erheblichen Vorbelastungen auszugehen ist, werden mit der Realisierung der Planungsziele keine signifikanten Verschlechterungen erwartet. Einige Arten werden jedoch auch weiterhin das Plangebiet bzw. die unmittelbar angrenzenden Flächen des Havelkanals als Nahrungs- bzw. als Verbundfläche nutzen, so dass durch die geplante gewerbliche Nutzung Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Biber, Fischotter, Fledermäuse, nachtaktive Greifvögel, Insekten) entstehen können. Zur Vermeidung von Störungen ist die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Leuchtkörpern (Natriumdampf-Niederdrucklampen / LED-Lampen) vorzusehen.

Pflanzen / Biotope

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.

Die in der 2. Änderung festgesetzten und bereits gepflanzten Straßenbäume und Sträucher der Maßnahmenfläche M 3 werden bei vollständiger baulicher Nutzung des Sondergebietes überplant. Mit der Umverlegung der Straße erfolgen Neupflanzungen von Straßenbäumen. Die Überplanung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Norden des Geltungsbereichs erfolgen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Als Ausgleich für den Verlust von Biotopen bzw. Lebensraumstrukturen von Tieren werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches geeignete Ersatzlebensräume gesichert. Mit der Realisierung der Planung sind daher keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt verbunden.

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.

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.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt in Kapitel 8.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erheblich negative betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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 Geltungsbereich befinden sich unterhalb dieser Geländehöhe.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Alle Abwässer sind entsprechend der einschlägigen Normen und Gesetze zu reinigen. Die Direkteinleitung von Wasser in den Kanal ist ein erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand und wird in einem eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Das Gleiche gilt für das Niederschlagswasser, das ebenfalls in den Kanal eingeleitet werden soll, soweit es nicht auf dem Gelände versickert wird. Ein Verschmutzungsrisiko besteht daher nicht.

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.

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 / Luft hervorrufen werden, sind nicht zu erwarten.

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 auch über den Havelkanal angeliefert werden kann.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Bebauung der Flächen mit Gebäuden und Anlagen in Höhenstufen zwischen jeweils maximal 20 m, 25 m und 35 m Höhe. Genehmigungsfähig sind bisher nach geltendem Planungsrecht höchstens 25 m auf einer kleineren Fläche. Die flächenmäßig überwiegenden Bereiche werden mit einer maximalen Bauhöhe von 20 m unter den bereits zulässigen Bauhöhen liegen.

Es ist davon auszugehen, dass Gebäude, sobald sie die üblichen Wuchshöhen von Kulissengehölzen (bis ca. 25 m) überragen, zu einer Überformung und einem Maßstabsverlust für das Landschaftsbild führen können. Ab Gebäudehöhen von ca. 30 m ist von einer visuellen Raumwirksamkeit auszugehen. Damit ist je nach Perspektive und Ausstattung der Landschaft mit Strukturen (Gehölze, Gebäude, Topographie, sonstige Anlagen) im Nah- und Mittelbereich ggf. mit erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduzieren die visuellen Beeinträchtigungen im vorliegenden Fall. Entlang der Hafensstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Zusätzlich werden die 5 m breite Vorgartenzone sowie die Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3 visuell abschirmende Wirkungen erzielen. Die im Jahr 2011 angelegte Gehölzpflanzung (Baumreihe) auf der westlichen Seite des Havelkanals erzeugt zusätzlich eine optische Barriere, vor allem für die Wohnbebauung entlang der Zeestower Straße.

Im vorliegenden Fall werden die vorhandenen Beeinträchtigungen in Form von Verkehrsstrassen (von 3 Seiten), Überlandleitungen sowie weiteren Bauwerken, Brücken bzw. sonstigen Gebäuden innerhalb des Güterverkehrszentrums Wustermark als so erheblich eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Planungsziele unter Berücksichtigung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine weiteren kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen prognostiziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es werden keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen prognostiziert.

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 Doku-

mentationen notwendig werden.³² 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 Beeinträchtigungen 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 staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 7 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	Bodeneigenschaften abhängig 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

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

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 wird davon ausgegangen, dass es mit der Realisierung der Planungsziele insbesondere bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

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. Im Rahmen der folgenden Eingriffsbilanzierung werden die bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe berücksichtigt.

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 vorgenutzten 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 sind Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis Mitte August) 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.

Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen wie z.B. die Baumpflanzungen entlang der Hafenstraße und auf den Stellplatzanlagen sowie die Gehölzpflanzungen in der Vorgartenzone und der Fläche für Maßnahmen (M 3) minimieren die optischen Fernwirkungen des Vorhabens.

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Einhaltung von maximalen Lärmpegeln innerhalb der Bauflächen (Lärmkontingente) gewährleisten die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den umliegenden Gebieten mit schutzwürdiger Nutzung.

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 sowie Pflanzen und Tiere 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. Der Verlust an Flächen für Maßnahmen wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die im Bebauungsplan Nr. W7, Teil E, 2. Änderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen. Aufgrund ungünstiger Standortbedingungen sowie der Erfordernisse, die sich aus dem vorhandenen Leitungsbestand ergeben, wurden die Pflanzungen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des Maßnahmenkomplexes Buchow-Karpzow realisiert.

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren sind. Im Folgenden werden die Kompensationserfordernisse ermittelt.

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.

Tabelle 8 Vergleich zwischen geltendem und geplantem Baurecht

Flächenkategorie	Fläche in m ²	anteilige Versiegelung in %	eingriffsrelevante Versiegelung in m ²
Geltendes Planungsrecht (2. Änderung)			
SO-Gebiet (Hafen)	29.639	GRZ 0,8	23.711
Erdstofflager (alt) ohne Fläche zum An-	69.825	50 %	34.912

Flächenkategorie	Fläche in m ²	anteilige Versiegelung in %	eingriffsrelevante Versiegelung in m ²
pflanzen			
Fläche zum Anpflanzen; Gasleitungstrasse mit Schutzstreifen; überlagernde Festsetzung zum Erdstofflager	8.654	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	16.570	100 %	16.570
Bahntrasse	8.503	50 %	4.251
Bebaubare Fläche nach geltendem Planungsrecht	133.191		79.444
Maßnahmenfläche M 1 (nördlich der Bahntrasse)	49.555	-	-
Maßnahmenfläche M 1 (südlich der Bahntrasse)	16.174	-	-
Maßnahmenfläche M 3	3.170	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	68.899		
Gesamtfläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches	202.090		
Neues Planungsrecht (6. Änderung)			
SO-Gebiet (Hafen)	162.343	GRZ 0,8	129.874
(Fläche zum Anpflanzen - teilweise Gasleitungstrasse mit Schutzstreifen; überlagernde Festsetzung zum SO)	(736)	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche (Hafenstraße)	14.767	100 %	14.767
Bahntrasse	8.806	50 %	4.403
Bebaubare Fläche nach neuem Planungsrecht	185.916		149.044
Maßnahmenfläche M 1	10.713	-	-
Maßnahmenfläche M 3	5.461	-	-
Maßnahmenfläche M 4 (überlagernde Festsetzung mit dem Sondergebiet SO-1)	(11.993)	-	-
Maßnahmenflächen gesamt	28.167		
Gesamtfläche Geltungsbereich	202.090		
Erhöhung gesamt durch: Bebaubarkeit des SO und Verkehrsflächen			69.600

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. 10,6 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. 1.803 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 69.600 m².

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der 1. Änderung waren bereits Eingriffe in geschützte Biotop und den ehemals vorhandenen Gräben vorbereitet worden. Die Biotop wurden zwischenzeitlich beseitigt. Für den gesamten Geltungsbereich wurde mit Ausnahme der Maßnahmenflächen 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 Biotop 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. 4,95 ha, die sich im Bestand durch Landreitgrasfluren und Grünlandbrachen frischer Standorte kennzeichnen.

Durch die vollständige Überplanung der alten Maßnahmenfläche M 3 geht die Gehölzpflanzung sowie Landreitgrasfluren in einem Gesamtumfang von ca. 3.170 m² verloren, die zu kompensieren sind.

In der nachfolgenden Auflistung erfolgt die Zusammenstellung der Biotopverluste

Tabelle 9 Verlust von Vegetationsflächen / Funktionsverlust festgesetzter Maßnahmenflächen

Biotoptyp	Fläche ca. in m²
vegetationsfreie und -arme Flächen – RRT	895
Landreitgrasfluren – RSC	14.529
Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm – GAMA	35.575
Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte – BLFG	830
Feldgehölze armer Standorte – BFTH	896
Gesamt	52.725

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 M 1 und M 3 externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Kompensation für die Maßnahmenfläche M1 (nördliche Teilfläche) ist eine ca. 4,95 ha große und extensiv gepflegte Wiese anzulegen bzw. eine funktionsgleiche Maßnahme umzusetzen. Zusätzlich ist der Funktionsverlust durch die Überplanung der Maßnahmenfläche M 1 (südliche Teilfläche) durch die Überlagerung der neuen Maßnahmenfläche M 3 in einem Umfang von ca. 0,54 ha auszugleichen. Als Kompensation für die vollständige Überplanung der Maßnahmenfläche M3 durch die Verlagerung der Straße und die Erweiterung der Bauflächen ist eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von ca. 3.170 m² anzulegen.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für europarechtlich geschützte Tierarten erfolgt in Kapitel 9.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung werden für das Schutzgut Fauna ergänzende Aussagen zu den nicht europarechtlich geschützten Arten getroffen.

Das als Brachfläche zu charakterisierende Plangebiet besitzt für die Tiere allenfalls eine durchschnittliche Wertigkeit. Es dominieren ruderale Gras- und Staudenfluren. Grundsätzlich sind die Strukturen innerhalb des Plangebietes jedoch Lebensstätten von unterschiedlichen, nicht nach Europarecht geschützten Arten.

Baubedingt kommt es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zu einem flächigen Lebensraumverlust, auch für nicht europarechtlich geschützte Tierarten. In der näheren Umgebung bleiben jedoch vergleichbare Vegetationsstrukturen erhalten, so dass ein Ausweichen in die angrenzenden Flächen möglich ist.

Mit der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Diese werden durch die Verwendung von heimischen Gehölzen bzw. durch die dauerhafte Sicherung von Pflegemaßnahmen vielfältigere und somit höherwertigere Lebensräume für die Fauna darstellen. Planexterne Kompensationsmaßnahmen sichern großräumige Lebensräume für offen- bzw. halboffenlandbewohnende Arten. Die Zuordnung von Lebensraumverlust und neuen Lebensraumstrukturen wird in Tabelle 8 qualitativ aufgelistet. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fauna zu erwarten.

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 naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung im Umfang von 69.600 m².

Zusätzlich sind der reale Vegetationsverlust gemäß Tabelle 7 sowie die Funktionsverluste der überplanten Maßnahmenflächen auszugleichen.

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 Maßnahmenflächen 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 in entsprechenden Größenordnungen jedoch nicht zur Verfügung.

Als Ersatzmaßnahmen für Neuversiegelungen wären nach den Vorgaben der HVE³³ auch Gehölzpflanzungen oder die Umwandlung von Acker in eine extensive Grünlandnutzung, jeweils in einem Flächenverhältnis von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich), mögliche Optionen. Demnach wären für das Schutzgut Boden ca. 13,9 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 Kompensationsbedarf für den Verlust von ruderalen Stauden- und Grasfluren im Umfang von ca. 5,1 ha mit abgedeckt werden kann.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen nur begrenzte Flächen für die Ausweisung von Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche M 1 dient den Eingriffen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und kann nicht für die zusätzlichen Eingriffe angerechnet werden. Es wird eingeschätzt, dass die aufgrund von artenschutzrechtlichen Ansprüchen geringfügig angepassten Entwicklungsziele keine Einschränkung der Ausgleichsfunktion der Maßnahmenfläche hervorrufen.

Die Maßnahmenfläche M 3 wird in einem größeren Umfang als in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und kann somit die Überplanung der alten Maßnahmenfläche M 3 und darüber hinaus die realen Vegetationsverluste von Gehölzbeständen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensieren.

Im nördlichen Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen (Gehölzpflanzungen), die als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Vegetation angerechnet werden kann. Die planungsrechtlich gesicherte Vorgartenzone ist ebenfalls mit Gehölzen zu bepflanzen. Diese Maßnahme wurde aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, war damals allerdings nicht als Kompensationsmaßnahme in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Da die Gehölzpflanzung mit einer Breite von 5 m den fachlichen Vorgaben der HVE genügt, soll diese Maßnahme in der nachfolgenden Bilanz als Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere angerechnet werden. Bei der Ermittlung der anrechenbaren Flächengröße werden in Orientierung an der aktuellen städtebaulichen Planung insgesamt 3 Zufahrten mit einer Breite von ca. 15 m berücksichtigt.

Externe Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich für die Überplanung der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 durch die Ausweisung des Sondergebietes Hafen sowie durch die Verlagerung der Maßnahmenfläche M 3 soll auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes eine funktionsgleiche Ersatzmaßnahme in einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1 gesichert werden. Es handelt sich um ehemalige Ackerflächen, die bereits in

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

eine extensive Grünlandnutzung überführt wurden. Die Ersatzflächen werden von der Flächenagentur Brandenburg zu Verfügung gestellt. Es handelt sich um Flächen des zertifizierten Flächenpools Nauener Platte. Im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Flächenagentur Brandenburg GmbH und dem Vorhabenträger wird die Vermittlung bzw. Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Flächenpool Nauener Platte gesichert. Die Maßnahme ersetzt gleichzeitig die Lebensraumverluste der im Plangebiet vorkommenden Offenlandarten.

Als Ausgleich für die zusätzlichen Neuversiegelungen und Vegetationsverluste, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen über die Flächenagentur Brandenburg gesichert. Es handelt sich um Flächen der Poolmaßnahme Nauener Platte (E-1) sowie der Poolmaßnahme Zachow (E-2) (vgl. folgendes Kapitel). Diese Flächen sichern die Kompensation des Realeingriffs, der vertraglich zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger definiert und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert wird. Für die Flächen im südlichen Geltungsbereich, die vorerst nicht bebaut werden sollen, erfolgen zusätzliche vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger. Darin wird aufgeführt, dass die aktuell nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erst bebaut werden dürfen, wenn geeignete Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie für den Artenschutz gesichert werden.

Die Gemeinde plant in Kooperation mit der Flächenagentur Brandenburg innerhalb des Gemeindegebietes eine entsprechende Poolmaßnahme auszuweisen, in der die erforderlichen Ersatzflächen gesichert werden.

Die Maßnahmen ersetzen gleichzeitig die Lebensraumverluste der im Plangebiet vorkommenden Offenlandarten. Nachfolgend werden die Flächenpotenziale innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches aufgelistet, die für einen Ausgleich bzw. Ersatz von naturschutzfachlichen Eingriffen zur Verfügung stehen. In der 4. Spalte der nachfolgenden Tabelle werden die Flächenpotenziale der Maßnahmen, die für das Schutzgut Boden nach HVE nur anteilig anrechenbar sind, in Klammern aufgeführt.

Der Ausgangszustand der Maßnahmenfläche E-2 ist eine intensive Grünlandnutzung. Im Zielzustand entsteht ein Mosaik aus Gehölzpflanzungen, feuchten Senken und Extensivgrünland. Mit der Umsetzung der Maßnahmenziele erfolgt eine großflächige Wiedervernässung von Niedermoorböden. Für die Poolmaßnahme Zachow wird in der folgenden Bilanzierung somit insgesamt ein Kompensationsverhältnis für das Schutzgut Boden von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) angerechnet.

Tabelle 10 Maßnahmenpotenziale innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Nr.	Maßnahmen	Flächengröße in m ² oder Stück Maßnahme	davon aufwertbar bzw. anrechenbar in m ²
Interne Kompensationsmaßnahmen (I)			
I-1	Maßnahmenfläche M 1	10.713	-
I-2	Maßnahmenfläche M 3	5.461	2.291, (1.146)
I-3	Gehölzpflanzung in der Fläche zum Anpflanzen	736	736, (368)
I-4	Vorgartenzone	3.207	3.207, (1.604)
Externe Kompensationsmaßnahmen (E)			
E-1	Umwandlung von Acker in Extensivgrünland Nauener Platte	30.000	30.000, (15.000)
E-2	Poolmaßnahme Zachow	20.000	20.000, (10.000)
E-GW-1	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	38.916	38.916
E-GW-2	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	99.064	99.064

In der folgenden Übersicht wurde eine getrennte Zuordnung der Eingriffe zu den Maßnahmen vorgenommen, um einen Funktionsbezug herzustellen.

Tabelle 11 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Gesamtrechnung)

Eingriff	Flächenverlust in m ²	Maßnahmen Nr. gem. Tab. 8	Ausgleich (A) / Ersatz (E)	Anrechnungsverhältnis (Eingriff : Kompensation)	Maßnahmenfläche in m ²	Kompensationspotenzial als Flächenäquivalent in m ²	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Funktionsverlust / Ausgleich planungsrechtlich gesicherter Maßnahmenflächen							
Maßnahmenfläche M 3 (alt)	3.170	I-2	(A) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	1 : 1	5.461	3.170	ausgleichbar
Maßnahmenflächen M 1 (alt), nördliche Fläche komplett + südliche Fläche teilweise	55.016	E-1	(A) Umwandlung von Acker in Extensivgrünland; Flächenagentur Brandenburg	1 : 1	16.100	16.100	ausgleichbar
		E-GW-1	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	1 : 1	38.916	38.916	ausgleichbar
Schutzgut Boden							
ausgleichspflichtige Neuversiegelung	69.600	I-2	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	1 : 2	2.291	1.146	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 68.454 m ²
		I-3	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen	1 : 2	736	368	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 68.086 m ²
		I-4	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Vorgartenzone	1 : 2	3.207	1.604	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 66.482 m ²
		E-1	(A) Poolmaßnahme Nauener Platte; Flächenagentur Brandenburg	1 : 2	13.900	6.950	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 59.532 m ²
		E-2	(A) Poolmaßnahme Zachow; Flächenagentur Brandenburg	1 : 2	20.000	10.000	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 49.532 m ²
		E-GW-2	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	1 : 2	99.064	49.532	ersetzbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere							
Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte – BLFG	830	I-2	(A) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	1 : 1	2.291	2.291	ausgleichbar, verbleibendes Ausgleichspotenzial: 1.461 m ²
Feldgehölze armer Standorte – BFTH	896	I-2	(A) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	1 : 1	1.461	1.461	ausgleichbar, verbleibendes Ausgleichspotenzial: 565 m ²
vegetationsfreie und -arme Flächen – RRT	895	I-2	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	3 : 1	565	1.695	ersetzbar, verbleibendes Ausgleichspotenzial: 267 m ²

Eingriff	Flächenverlust in m ²	Maßnahmen Nr. gem. Tab. 8	Ausgleich (A) / Ersatz (E)	Anrechnungsverhältnis (Eingriff : Kompensation)	Maßnahmenfläche in m ²	Kompensationspotenzial als Flächenäquivalent in m ²	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Landreitgrasfluren – RSC	14.529	I-2	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 3	2 : 1	267	534	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 13.995 m ²
		I-3	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen	2 : 1	736	1.472	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 12.523 m ²
		I-4	(E) Gehölzpflanzung innerhalb der Vorgartenzone	2 : 1	3.207	6.414	z.T. ersetzbar, verbleibendes Ausgleichsdefizit: 6.109 m ²
		E-GW-2	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	1 : 1	99.064	99.064	ersetzbar, verbleibendes Ausgleichspotenzial: 92.955 m ²
Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm – GAMA	35.575	E-GW-2	(A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark	1 : 1	92.955	92.955	ersetzbar, verbleibendes Ausgleichspotenzial: 57.380 m ²
Lebensraumverlust von Tieren, die Stauden- und Grasfluren bewohnen		E-1, E-2, E-GW-1, E-GW-2	(A) Umwandlung von Acker in Extensivgrünland; Flächenagentur Brandenburg (A) Poolmaßnahme Zachow; Flächenagentur Brandenburg (A) Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark				ausgleichbar
Lebensraumverlust von Tieren, die Gehölze bewohnen		I-2, I-3, I-4	(A) Anlage von Gehölzpflanzungen				ausgleichbar
Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Eingriff, der durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, vollständig kompensierbar. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit							

8.5 Externe Maßnahmen im Flächenpool Brandenburg

Im Flächenpool werden zwei externe Maßnahmen vertraglich gesichert. Die Maßnahmen dienen vorrangig dem Artenschutz, wirken sich aber nach multifunktionalem Ansatz auch für die anderen Schutzgüter des Naturschutzrechts positiv aus. Es geht um die Flächenpools „Nauener Platte“ und „Zachow“, die im Folgenden kurz beschrieben werden sollen. Beide Pools sind zertifiziert. Eine zusätzliche grundbuchliche Sicherung der planexternen Maßnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

Flächenpool Nauener Platte

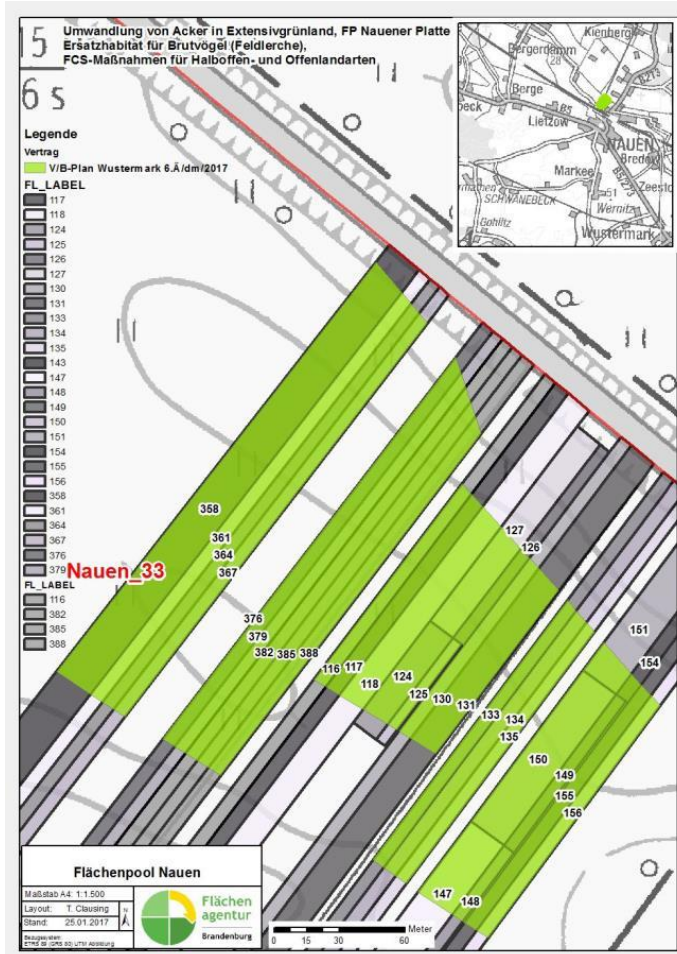
Die Flächen dieses Flächenpools liegen im Bereich Nauen und Ribbeck. Der Gesamtumfang beträgt ca. 37,5 ha. Der Ausgangsbestand war eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit Acker- und Intensivgrünlandflächen, der zu einem besser strukturierten Landschaftsraum mit extensiver Pflege umgestaltet werden soll. Die Umsetzung läuft.

In diesen Maßnahmenflächen werden gleichzeitig Offenland- und Halboffenlandarten bei den Brutvögeln gefördert.

Katasterangaben: Gemarkung Nauen, Flur 33. Die Maßnahmenfläche setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen (jeweils teilweise): 116, 117, 118, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 133, 134, 135, 143, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 154, 155, 358, 361, 364, 367, 376, 379, 382, 385, 388.

Flächenbedarf: 3 ha

Abbildung 13 Maßnahmenflächen im Flächenpool Nauener Platte



(Quelle und Darstellung: Flächenagentur Brandenburg, Stand 25.01.2017)

Flächenpool Zachow

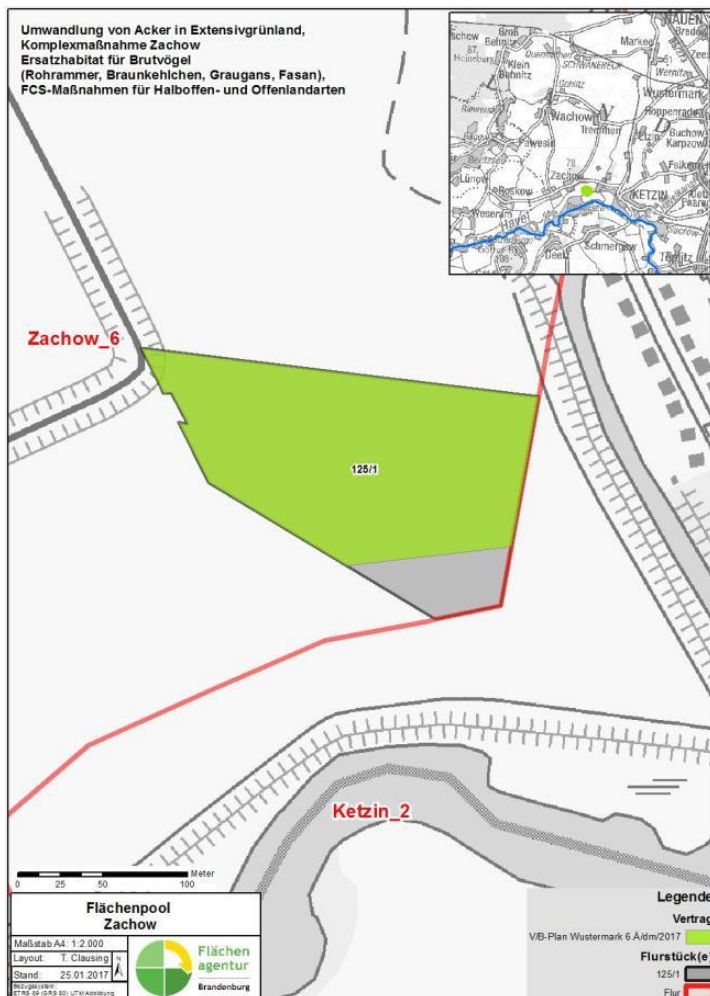
Die Flächen dieses Flächenpools liegen westlich der Stadt Ketzin im Polder der Havelniederung. Der Gesamtumfang des Pools beträgt ca. 12 ha. Ausgangsbestand war ein intensiv bewirtschaftetes, entwässertes Grünland. Die Flächen werden zu extensiv bewirtschaftetem Grünland umgestaltet. Die Komplexmaßnahme setzt sich aus kleinteilig strukturierten Feuchtbereichen und großflächig zusammenhängendem Extensivgrünland zusammen. Die Umsetzung läuft.

In diesen Maßnahmenflächen werden schwerpunktmäßig Offenlandarten mit hohem Raumanspruch bei den Brutvögeln (Feldlerche) gefördert.

Katasterangaben: Gemarkung Zachow, Flur 6, Flurstück 125/1.

Flächenbedarf: 2 ha

Abbildung 14 Maßnahmenflächen im Flächenpool Zachow



(Quelle und Darstellung: Flächenagentur Brandenburg, Stand 25.01.2017)

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die folgende artenschutzrechtliche Einschätzung beruht auf den Ergebnissen der Untersuchung durch J. Scharon.³⁴

9.1 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchung

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

- Fledermäuse – wegen des Fehlens von Altbäumen und Gebäuden
- an Gewässer gebundene Arten (Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen.

Vögel

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte in Anlehnung an die von Südbeck et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 23 Arten, davon 16 als Brutvogel nachgewiesen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten werden der Gruppierung der Freibrüter zugeordnet. Nischenbrüter mit ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden nicht nachgewiesen. Weitere im Randbereich siedelnde Arten wie Mäusebussard, Turmfalke, Bachstelze, Grünfink und Stieglitz nutzen das Gebiet als Nahrungsfläche. Zudem wurden der Wendehals und der Wiesenpieper als Durchzügler erfasst. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt. Die Verortung / Darstellung der Brutvogelreviere erfolgt in der Faunistischen Untersuchung.

Folgende Arten wurden innerhalb des Geltungsbereiches als Brutvögel nachgewiesen:

Tabelle 12 Brutvögel im Geltungsbereich

Nr.	Art	wiss. Name	Reviere	Trend	Schutz nach BNatSchG			Nist- ökologie
					§7 VRL	§ 44 Abs.1		
						A	B	
1.	Graugans	Anser anser	B*	+2	§	1	1	Bo
2.	Fasan	Phasianus colchicus	2	+1	§	1	1	Bo
3.	Mäusebussard	Buteo buteo	Ng	0	§§	2	3, W 2	Ba
4.	Turmfalke	Falco tinnunculus	Ng	0	§§	1	2	Ni
5.	Wendehals	Jynx torquilla	D	-2	§§	2	3	Hö
6.	Feldlerche	Alauda arvensis	6	-1	§	1	1	Bo
7.	Fitis	Phylloscopus trochilus	2	-1	§	1	1	Bo
8.	Zilpzalp	Phylloscopus collybita	1	0	§	1	1	Bo
9.	Feldschwirl	Locustella naevia	4	-1	§	1	1	Bo
10.	Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	5	-1	§	1	1	Bo

³⁴ Jens Scharon (08/2016): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Gemeinde Wustermark - Landkreis Havelland

11.	Gelbspötter	Hippolais icterina	1	-1	§	1	1	Bu
12.	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	1	+2	§	1	1	Bu
13.	Dorngrasmücke	Sylvia communis	5	0	§	1	1	Bu
14.	Amsel	Turdus merula	1	0	§	1	1	Bu
15.	Braunkehlchen	Saxicola rubetra	5	-1	§	1	1	Bo
16.	Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	2	+2	§	1	1	Bo
17.	Wiesenpieper	Anthus pratensis	D	-2	§	1	1	Bo
18.	Wiesenschafstelze	Motacilla flava	5	-1	§	1	1	Bo
19.	Bachstelze	Motacilla alba	Ng/Rs	-1	§	2a	3	Ni
20.	Grünfink	Carduelis chloris	Ng/Rs	-1	§	1	1	Bu
21.	Stieglitz	Carduelis carduelis	Ng/Rs	-1	§	1	1	Ba
22.	Goldammer	Emberiza citrinella	2	0	§	1	1	Bo
23.	Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	4	-1	§	1	1	Bo

Legende:			
<u>Status/Reviere</u>		<u>Trend</u>	
2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere +50%		0 - Bestand stabil	
B* Brutvogel-Nachweise durch Familienverbände		+1 - Trend zwischen +20% und +50%	+2 - Trend >
D - Durchzügler		-2 - Trend > -50%	
Ng - Nahrungsgast		-1 - Trend zwischen -20% und -50%	
Rs - Randsiedler			
<u>Nistökologie</u>		<u>Schutz nach § 44 BNatSchG</u>	
Ba - Baumbrüter	Hö - Höhlenbrüter	§ - besonders geschützte Art	I - Anhang I der EU-VSRI.
Bo – Bodenbrüter	Ni - Nischenbrüter	§§ - streng geschützte Art	
Bu - Buschbrüter			

<u>Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1</u>
A: Wann geschützt? Als:
1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
B: Wann erlischt der Schutz?:
1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
3 = mit der Aufgabe des Reviers

Als Brutvogel wurden im Plangebiet keine streng geschützte Arten sowie keine nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten nachgewiesen. Die nachgewiesene Art Braunkehlchen ist in

der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg als starkgefährdet und die Feldlerche als gefährdet gelistet. Die zwei Arten, Gelbspötter und Wiesenschafstelze sind in die Vorwarnliste des Landes Brandenburg eingestuft.

Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten ist für 50 % der Arten in Brandenburg ein abnehmender Brutbestand festzustellen. Das betrifft die Arten Feldlerche, Fitis, Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Braunkehlchen, Wiesenschafstelze und Rohrammer.

Alle anderen Arten zeigen in Brandenburg einen gleichbleibenden oder zunehmenden Brutbestand. Der hohe Anteil von im Brutbestand in Brandenburg abnehmenden Brutvogelarten dokumentiert den Wert derartig großer Ruderal- bzw. Brachflächen.

Fazit Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes nisten eine größere Anzahl europäisch geschützter Vogelarten

Es handelt sich ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) sowie Arten, die ganzjährig geschützte Lebensstätten zur Fortpflanzung benötigen, sind auf dem Gebiet nicht vorhanden, da geeignete Strukturen wie Bäume oder Gebäude fehlen. Die mit der Umnutzung der Fläche verbundenen Veränderungen führen zur Beseitigung vorhandener Vogellebensräume und somit zur Abwanderung bzw. zum Ausbleiben eines Teils der Vogelarten innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches.

Es ist festzustellen, dass die Fläche durch ihre Lage innerhalb von Verkehrsstrassen bereits einer Prägung (insbesondere Geräuschkulisse, Bewegung, Unruhe) unterliegt und bereits heute eine gewisse Störungstoleranz fordert.

Zum Schutz der europäischen Brutvögel sind differenzierte Bauzeitenregelungen erforderlich. Außerdem werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen für die naturschutzrechtliche Kompensation gesichert, die den vorkommenden Brutvögeln als Ersatzlebensraum dienen werden.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von Schnitter et al. (2006), Hachtel et al. (2009) sowie Schneeweiß et al. (2014). Ein gezieltes Nachsuchen fand am Vor- und Nachmittag statt. Zusätzlich wurde während der Avifaunaerfassung auf Zauneidechsen geachtet.

Der Untersuchungsraum entspricht in großen Flächenanteilen den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse. Entlang der Böschung im Süden, Osten und Norden sowie den schütter bewachsenen Flächen im Osten des Plangebietes befinden sich besonders strukturreiche Flächen. Nachweise erfolgten ausschließlich im Randbereich des Plangebietes. Es ist anzunehmen, dass höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestands erfasst wurde. Der Fachgutachter schätzt den Gesamtbestand auf 50 bis 100 Tiere (ohne Schlüpflinge). Die Verortung / Darstellung der Zauneidechsenfundpunkte sowie der regelmäßig besiedelten Flächen mit Fortpflanzungsnachweisen erfolgt in der Faunistischen Untersuchung.

Fazit Zauneidechsen

Der Boden im Plangebiet ist in großen Bereichen aufgeschüttet, verdichtet und teilweise befestigt, so dass er aktuell als ungeeignet zur Eiablage eingeschätzt wird. Es wurden ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes Zauneidechsen nachgewiesen. Das planungsrechtlich zu sichernde Sondergebiet überlagert sich mit den Lebensräumen der Zauneidechsen in Teilbereichen. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich jedoch vollumfänglich außerhalb der Lebensraumbereiche, in denen einzelne Individuen nachgewiesen wurden. Die planungsrechtlich zu sichernde Verkehrsfläche verläuft im Süden im Bereich der vorhandenen Hafestraße. Die Flächen, die sich unmittelbar auf der

anderen Straßenseite der Hafenstraße befinden (gegenüber dem Einzelfundpunkt im Süden des Plangebietes) und auf der die neu zu errichtende Hafenstraße verlaufen soll, sind als Lebensraum für Zauneidechsen nicht geeignet, da es sich um eine Gehölzpflanzung handelt.

Die weiteren Flächen, auf denen die neue Hafenstraße errichtet werden soll, stellen ebenfalls keinen Lebensraum von Zauneidechsen dar. Die konkreten Lebensraumstrukturen im Bereich der Einzelfundpunkte im Süden des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Diese Fläche behält ihre direkte Vernetzung mit dem von der Zauneidechse besiedelten Damm im Osten, entlang der BAB 10.

Zum Schutz der Zauneidechsen müssen während der Bauzeit (wenn die Gesamtfläche z.B. in Abschnitten entwickelt werden soll) Vermeidungsmaßnahmen (Anlage und Erhalt eines Folienschutzzaunes) umgesetzt werden. Die Besiedlung von künftigen Bauflächen durch die Eidechsen kann dadurch vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt. Es handelt sich dabei ausschließlich um eine temporär wirksame Maßnahme.

Spätestens nach Ablauf von 5 Jahren ist die Fläche im Falle eines konkreten Bauvorhabens neu zu kartieren (Reptilien und europäische Brutvogelarten).

Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgte durch Beobachtung, durch Lebendfang, durch Verhören sowie durch Absuche des Gewässers (außerhalb des Geltungsbereichs) nach vorhandenen Laichballen und -schnüren. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gewässer, auch keine Temporärgewässer vorhanden. Der im Plangebiet vorhandene Entwässerungsgraben führt ganzjährig kein Wasser. Der Havelkanal mit seinen Steinpackungen bietet Amphibien keine Fortpflanzungs- und dauerhaften Lebensbedingungen. 2016 wurden keine Amphibien in dem nördlich angrenzenden Teich nachgewiesen. Ab Mitte Mai war das Gewässer trocken. Im Jahr 2009 wurden hier der Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) nachgewiesen (Scharon 2009).

Fazit Amphibien

Der nördlich angrenzende Teich sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Da im Rahmen der Kartierung keine Amphibien im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, sind keine speziellen Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen für diese Artengruppe erforderlich.

Weitere europarechtlich streng geschützt Arten

Entlang des Ufers des Havelkanals wurden Fraßreste des Bibers *Castor fiber* gefunden. Der im Abschnitt des Bebauungsplangebietes mit Steinpackungen befestigte Kanal ermöglicht keine Anlage eines Baus der Art.

Fazit europarechtlich streng geschützt Arten

Durch die geplante Umnutzung bleibt die Verbundfunktion des Kanals für den Biber und weitere an Gewässer gebundene europarechtlich streng geschützte Arten, wie dem Fischotter *Lutra lutra*, erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

9.2 Auswirkungen

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ wird die bisher festgesetzte Hafennutzung erweitert. Im Vergleich zum geltenden Baurecht werden die Bauflächen vergrößert. Die bereits gebaute Hafenstraße wird Richtung Westen verlagert und mit der bereits festgesetzten Trasse der Hafenbahn zusammengelegt. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zum Teil überplant.

Vorbelastungen

Bei der Betrachtung der zukünftig möglichen Beeinträchtigungen und Störungen sind die vorhandenen Vorbelastungen zu berücksichtigen, die aus den tatsächlich bestehenden sowie den geplanten und festgesetzten Nutzungen bestehen:

- lückenlose Isolation des Plangebiets von der Umgebung (durch Fernbahntrasse Hannover-Berlin, BAB 10, B 5 und Havelkanal),
- optische und akustische Störwirkungen (durch Schienen- und Straßenverkehr auf den rings um das Plangebiet verlaufenden Verkehrswegen),
- Kollisionsrisiken (durch Schienen- und Straßenverkehr auf den rings um das Plangebiet verlaufenden Verkehrswegen),
- Versiegelung oder Befestigung von Teilflächen (Hafenstraße, Hafenbahn, unbefestigte Pflege- und Wirtschaftswege),
- anthropogene Bodenumlagerungen und
- anthropogene Vegetationsveränderungen.

Nachfolgend werden die zusätzlichen Auswirkungen genannt, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vorbereitet werden und i. d. R. Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung des Baubetriebs Störungen ausgehen, die sich auf der Ebene des Bebauungsplanes nur grundsätzlich darstellen lassen, da Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baueinrichtungsflächen nicht festgelegt sind. Es ist aber u. a. mit folgenden relevanten Wirkungen zu rechnen, die temporär begrenzt auftreten:

- Beanspruchung von Biotopflächen,
- optische, akustische Störungen und
- Erschütterungen.

Grundsätzlich sind aber erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung (Abschieben der Vegetationsschicht) innerhalb der Brutperiode von Vögeln oder innerhalb der Aktivitätszeit oder Winterruhe von Zauneidechsen stattfinden würde, da Nester oder Gelege zerstört bzw. Individuen getötet werden könnten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist mit folgenden Wirkungen zu rechnen:

- Beanspruchung von Biotopflächen,
- Trennung funktional zusammenhängender Flächen und
- optische Störung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren gehen auf den Betrieb und die Unterhaltung der geplanten Nutzung innerhalb des Sondergebietes zurück. Es ist mit einem erhöhten Kfz-Verkehr zu rechnen, der aber auf das Betriebsgelände und die Erschließungsstraße beschränkt bleibt.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren sind dauerhafter Natur und beginnen mit der bestimmungsgemäßen Inbetriebnahme der zukünftigen Nutzung.

Artenschutzrelevante betriebsbedingte Wirkfaktoren des Vorhabens sind dementsprechend:

- zusätzliche akustische Störungen (Verkehrslärm),
- zusätzliche optische Störungen (Anlagenbeleuchtung).

9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende spezielle Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind vorgesehen. Diese artenschutzbezogenen Vermeidungsmaßnahmen finden bei der Prognose der Tötungs-, Schädigungs- oder Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Berücksichtigung.

Begrenzung von Lichtemissionen

Durch die Beleuchtung während des Betriebs der geplanten gewerblichen Nutzung können Störungen von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Biber, Fischotter, Fledermäuse, nachtaktive Greifvögel) entstehen. Zur Vermeidung solcher Störungen ist die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Leuchtkörpern (Natriumdampf-Niederdrucklampen / LED-Lampen) vorzusehen.

Durch Abschirmung von Lichtquellen (z. B. Baustellenbeleuchtung) in Richtung sensibler Räume (nach Westen) sowie durch einen auf das notwendige Minimum reduzierten Einsatz von Scheinwerfern an Baumaschinen werden visuelle Beeinträchtigungen im Bereich des Havelkanals (u. a. Lebensraum des Fischotters und Bibers) vermindert.

Im speziellen Artenschutzbezug wird mit der Maßnahme bei den genannten Tierarten ein bau- und betriebsbedingter Verstoß gegen das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Erhalt von Lebensräumen für Zauneidechsen

Durch die planungsrechtliche Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 werden die vorhandenen Lebensräume der Zauneidechsen im östlichen Geltungsbereich gesichert. Da es sich um eine überlagernde Festsetzung handelt, wird mit der textlichen Festsetzung 6a die Unzulässigkeit für die Errichtung von baulichen Nebenanlagen festgesetzt. Während der Bauzeit sind temporäre Schutzzäune zu errichten, die das Einwandern der Tiere in die Bauflächen verhindern. Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauarbeiten zu erhalten.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der Brutvögel soll die Baufeldfreimachung einschließlich der sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen (insbesondere Abschieben der Vegetationsschicht, Rückbau der Straße, Vorbereitung der Pflanzmaßnahmen in den Maßnahmenflächen) grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Brutvogelarten; d. h. ca. zwischen 15. August und 1. März erfolgen. Alles anfallende Schnittgut soll außerhalb des Baufeldes gelagert oder abgefahren werden, so dass es nicht als Brutplatz innerhalb des Baufeldes genutzt werden kann. Durch diese Maßnahme werden die Vogelarten mit jährlich wechselnden Brutstätten dahingehend gelenkt, dass sie ihre Niststätten nicht im Baufeld, sondern außerhalb desselben anlegen. So werden Tötungen von Tieren (Jungvögel) und Zerstörungen von Gelegen vermieden. Im Anschluss an die Baufeldfreimachung soll bis 1. März damit begonnen werden, die Zufahrtswege und Baustellenflächen einzurichten und den Baubetrieb aufzunehmen. Während der Brutzeit, d. h. von 1. März bis 15. August, muss die Bautätigkeit kontinuierlich fortgesetzt werden, d. h. sie darf jeweils nicht länger als eine Woche unterbrochen werden. Dadurch werden eventuelle baubedingte Beeinträchtigungen von Brutvögeln vermieden, die in vegetationsarmem Gelände Brutplätze einrichten. Sollten die Baumaßnahmen nicht bis zu dem auf die Baufeldfreimachung folgenden Winter abgeschlossen werden können, sind die Bauarbeiten, sofern sie un-

terbrochen werden, nach Ende der Winterpause jeweils bis zum 01. März wieder aufzunehmen. Die Bauzeitenregelung ist grundsätzlich auch auf Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Pflanzung, Rodung, Mahd) anzuwenden.

Im speziellen Artenschutzbezug wird mit der Vermeidungsmaßnahme bei den europäischen Brutvogelarten ein baubedingter Verstoß gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Für Pflanzungen und die Mahd auf der Fläche M 1 gilt zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zauneidechse) abweichend, dass die Maßnahmen im September/Oktobre eines Jahres und von Hand durchzuführen sind (kein Einsatz schwerer Technik).

Ersatzlebensräume werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die Realisierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

Hinsichtlich dieser bauzeitlichen Anforderungen erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die notwendigen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt und können im Genehmigungsverfahren angeordnet werden.

9.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Mit Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wird die Funktionsfähigkeit der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vor dem Eingriff durch Erweiterung, Verlagerung und/oder Verbesserung der Habitate so erhöht, dass es zu keinem Zeitpunkt (ohne "time-lag") zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätte kommt.

Diese Maßnahmen finden bei der Prognose des Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) Berücksichtigung.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Sicherung der Maßnahmenfläche M 1 als Ersatzlebensraum für offen- bzw. halboffenlandbewohnende Vogelarten. Zu großen Teilen charakterisiert sich die Maßnahmenfläche durch flächigen Bewuchs mit Calamagrostis. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein dichter Bewuchs aus Eschen-Ahorn. Weiterhin befinden sich innerhalb der gesamten Fläche vereinzelt Sträucher wie Rosen, Holunder oder Weiden.

Auf einer Flächengröße von ca. 1,1 ha wird eine Hochstaudenflur mit vereinzelt Strauchpflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Sträucher werden dabei erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Die Strauchpflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 ist dabei nicht als CEF-Maßnahme anrechenbar. Die Strauchpflanzung ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zauneidechse) im September/Oktobre eines Jahres und von Hand durchzuführen (kein Einsatz schwerer Technik).

Die Vorwaldfläche aus Eschen-Ahorn wird beseitigt. Die einmalige Rodung des (Eschenahorn-) Aufwuchses auf der Fläche M1 erfolgt im Zeitraum vom 15.08. - 28.02. eines Jahres. Die Rodung von Stubben ist dabei auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die gerodeten Gehölze sind als Strukturhaufen für Zauneidechsen auf der Fläche (bevorzugt in den strukturarmen Landreitgrasbeständen) zu verteilen und auf ihrer Südseite mit Sand anzuschütten.

Die extensive Pflege in M1 erfolgt zum Schutz der Zauneidechsen durch einen Schnitt der Fläche in ca. 15 cm Schnitthöhe mosaikartig alle 3-5 Jahre manuell im September/Oktobre eines Jahres. Ein Freischneiden von unerwünschtem Gehölzaufwuchs erfolgt jährlich ebenfalls manuell. Die Maßnahmen sind ohne Einsatz schwerer Technik durchzuführen und die Fläche ist schonend zu befahren.

Mit der Umsetzung der Pflegemaßnahmen erhöht sich das Lebensraumpotenzial innerhalb der Maßnahmenfläche. Die Maßnahme wird im unmittelbaren funktional-räumlichen Bezug zu den verloren gehenden Habitaten durchgeführt. Es wird angenommen, dass die Maßnahmenfläche zukünftig von den Arten Fasan (1 BP), Feldschwirl (1 BP), Sumpfrohrsänger (2 BP), Schwarzkehlchen (1 BP), Wiesenschafstelze (1 BP) und Rohrammer (1 BP) besiedelt werden kann. Die Wirksamkeit der Maßnahme kann bereits zum Eingriffszeitpunkt erreicht werden, da die erforderlichen Habitatrequisiten teilweise schon vorhanden sind.

Pflegemaßnahmen und Bauzeitenregelungen werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

9.5 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung (FCS-Maßnahmen)

Im Folgenden werden die Kompensationsmaßnahmen erläutert, die den im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten zur Sicherung des Erhaltungszustandes dienen.

Die Maßnahmenflächen E-1 und E-2 sichern die Ersatzlebensräume der vorkommenden Brutvögel für den zu erwartenden Realeingriff. Dieser wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger definiert und gesichert. Die vertraglichen Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss vollzogen. Die Eingriffe in Brutvogellebensräume, die über den Realeingriff hinausgehen, werden in den noch zu konkretisierenden Poolmaßnahmen (E-GW-1 und E-GW-2) in der Gemeinde Wustermark ausgeglichen.

E-1: Extensivgrünland

Auf einer Fläche von ca. 3 ha werden innerhalb des Flächenpools Nauener Platte Ausgleichsflächen für die Überplanung von planungsrechtlich gesicherten Maßnahmenflächen vertraglich gesichert. Es handelt sich um ehemalige Ackerflächen, die bereits in eine extensive Grünlandnutzung überführt wurden. Die Maßnahme wird ebenso als Ersatzlebensraum für Offenlandarten wie Feldlerche, Wiesenschafstelze und Feldschwirl angerechnet.

E 2: Offenlandarten

Auf einer Fläche von ca. 2 ha werden innerhalb des Flächenpools Zachow Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vertraglich gesichert. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, dass durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen zu einem strukturreichen Lebensraum entwickelt werden soll. Die Extensivierung des ehemaligen Intensivgrünlandes wurde bereits eingeleitet. Eine Anreicherung mit Strukturen ist noch vorgesehen. Neben der Anlage von Gehölzstrukturen sollen auch wechselfeuchte Kleingewässer angelegt und Hochstaudenfluren entwickelt werden. Die Maßnahme wird als Ersatzlebensraum für Offenlandarten wie Graugans, Fasan, Braunkehlchen, Wiesenschafstelze und Feldschwirl angerechnet.

E-GW-1 / E-GW-2: Offenlandarten

In einer noch zu konkretisierenden Poolmaßnahme werden Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 14 ha gesichert, die den festgestellten Offenlandarten als Ersatzlebensraum dienen können. Diesbezüglich erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger. Für die Flächen, die zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden sollen, erfolgt eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

M-3: mehrschichtige Gehölzpflanzung

Auf einer Fläche von ca. 5.461 ha werden innerhalb des Geltungsbereiches Strauchpflanzungen mit Überhältern gesichert. Es ist dabei ein Mindestanteil von 5 % an Dornensträuchern zu pflanzen. Die Maßnahme dient den im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrütern als Ersatzlebensraum.

Die Maßnahme ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (europäische Brutvögel) im Zeitraum vom 15.08. – 28.02. eines Jahres durchzuführen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf einer Fläche von ca. 740 m² werden innerhalb des Geltungsbereiches Strauchpflanzungen gesichert. Die Maßnahme dient den im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrütern als Ersatzlebensraum.

Vorgartenzone

Auf einer Fläche von ca. 3.210 ha werden innerhalb des Geltungsbereiches Gehölzpflanzungen gesichert. Die Maßnahme dient den im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrütern als Ersatzlebensraum.

9.6 Darlegung der Betroffenheit der Arten

9.6.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Folgenden werden in Formblättern Bestand sowie Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden prüfrelevanten Brutvogelarten des Art. 1 der VS-Richtlinie beschrieben, die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. In Abhängigkeit von den jeweiligen Lebensraumansprüchen erfolgt die Prüfung gruppen- bzw. einzelartbezogen:

Tabelle 13 Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Bodenbrüter (Offenlandarten)

Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten)	
Graugans (<i>Anser anser</i>), Fasan, (<i>Phasianus colchicus</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Feldschwirl (<i>Locustella naevia</i>), Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>), Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>), Schwarzkehlchen (<i>Saxicola rubicola</i>), Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>) und Rohrammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)	
Schutzstatus	
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Brutnachweis mit folgender Revieranzahl erbracht:	
- Graugans: (Nachweis durch Familienverbände)	
- Fasan: 2	
- Feldlerche 6	
- Feldschwirl: 4	
- Sumpfrohrsänger: 5	
- Braunkehlchen: 5	
- Schwarzkehlchen: 2	
- Wiesenschafstelze: 5	
- Rohrammer: 4	

<p>Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten) Graugans (<i>Anser anser</i>), Fasan, (<i>Phasianus colchicus</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Feldschwirl (<i>Locustella naevia</i>), Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>), Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>), Schwarzkehlchen (<i>Saxicola rubicola</i>), Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>) und Rohrammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)</p>
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p>
<p>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitenregelung <p><input checked="" type="checkbox"/> vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Die Maßnahmenfläche M 1 steht vor den baulichen Eingriffen in den angrenzenden Baufeldern als Ersatzlebensraum für die aufgeführten Brutpaare von Fasan, Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Wiesenschafstelze und Rohrammer zur Verfügung.</p> <p>Für die folgende Anzahl an Brutrevieren werden mit der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich die folgende Anzahl an Brutrevieren gesichert bzw. entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fasan: (1 von 2 Brutrevieren) - Feldschwirl: (1 von 4 Brutrevieren) - Sumpfrohrsänger: (2 von 5 Brutrevieren) - Braunkehlchen: (1 von 5 Brutrevieren) - Schwarzkehlchen: (1 von 2 Brutrevieren) - Wiesenschafstelze: (1 von 5 Brutrevieren) - Rohrammer: (1 von 4 Brutrevieren) <p>Da die zu sichernde Maßnahmenfläche schon gute Lebensraumstrukturen aufweist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die ökologische Wirksamkeit der Maßnahme bereits vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen eintritt. Pflegemaßnahmen wie eine Mahd in Teilbereichen erhöht die Strukturvielfalt innerhalb der Maßnahmenfläche, so dass weitere Arten in der Fläche geeignete Ersatzquartiere finden werden. Durch die Beseitigung von Gehölzflächen (Aufwuchs von Eschen-Ahorn) werden zusätzlichen Lebensraumstrukturen für Offenland bewohnende Brutvogelarten geschaffen. Mit dem Erhalt einzelner Solitärsträucher wie z.B. Rosen oder Holunder bzw. der Neupflanzung weiter Solitärsträucher wird sich die Strukturvielfalt innerhalb der Maßnahmenfläche weiter erhöhen und bietet weiteren Brutvogelarten Ansiedlungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Maßnahmen (Mahd und Gehölzrodung) können (auch ohne vorhergehende Gehölzpflanzung) die Funktionsfähigkeit vorgezogen sicherstellen.</p>
<p>Prognose und Bewertung der Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Bau- oder anlagebedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen wird bau- und anlagebedingt in Offenlandstrukturen (Gras- und Hochstaudenfluren mit vereinzelt Sträuchern) eingegriffen, die den aufgelisteten Arten als Requisiten für Niststätten dienen. Hierdurch können bau- und anlagebedingt Brutplätze verloren gehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung sind Tötungen von Vögeln, Eiern und Nestlingen ausgeschlossen.</p> <p>Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgeintritts bei Individuen in signifikanter Weise</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgeintritts bei Individuen nicht in signifikanter Weise</p>

Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten)

Graugans (*Anser anser*), Fasan, (*Phasianus colchicus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) und Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*)

Prognose und Bewertung der **Störungstatbestände** gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen können bau-, anlage- und betriebsbedingte Projektwirkungen in Form von Verlärmung und visuellen Störreizen für die aufgeführten Arten die Verfügbarkeit der nachgewiesenen Niststandorte einschränken. Im Plangebiet werden baubedingte Störungen von Brutvorkommen durch die Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung ausgeschlossen. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind möglich, betreffen jedoch keine essenziellen Habitatrequisiten oder Brutplätze. Die vom Vorhaben ausgehenden akustischen und visuellen Reize (bau- und betriebsbedingt) übersteigen die Vorbelastung nicht wesentlich und können daher nicht zu zusätzlichen Störungen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen. Sie haben somit keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen.

Prognose und Bewertung der **Schädigungstatbestände** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen sowie durch die Entwicklung der geplanten Zielbiotope in den Flächen für Maßnahmen wird bau- und anlagebedingt in Offenlandbiotope eingegriffen, die den aufgeführten Arten als Requisiten für Niststätten dienen. Es wird eingeschätzt, dass etwa für einen Teil der im Plangebiet festgestellten Brutreviere auch weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden können (Maßnahme M 1)

Für die folgende Anzahl an Brutrevieren bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt:

- Graugans (2-3 Brutreviere)
- Fasan: (1 Brutrevier)
- Feldlerche (6 Brutreviere)
- Feldschwirl: (3 Brutreviere)
- Sumpfrohrsänger: (3 Brutreviere)
- Braunkehlchen: (4 Brutreviere)
- Schwarzkehlchen (2 Brutreviere)
- Wiesenschafstelze: (4 Brutreviere)
- Rohrammer: (2 Brutreviere)

Ein Ausgleich für den Verlust der Brutreviere, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben können, mittels vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine dafür geeignete Fläche im funktional-räumlichen Bezug zu den betroffenen Habitaten nicht zur Verfügung steht.

Somit kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang voraussichtlich nicht gewahrt werden.

Bei der Zerstörung bzw. Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG verletzt, so dass dafür eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden muss.

Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten)

Graugans (*Anser anser*), Fasan, (*Phasianus colchicus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) und Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*)

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten)

Graugans (*Anser anser*), Fasan, (*Phasianus colchicus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) und Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*)

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

- keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen
- FCS-Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich
 - E-1: Poolmaßnahme Nauener Platte (ca. 3 ha)
 - E-2: Poolmaßnahme Zachow (ca. 2 ha)
 - E-GW-1 / E-GW-2 (Poolmaßnahme in der Gemeinde Wustermark)

Neben der CEF-Maßnahme, die innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt wird, ist zusätzlich die Bereitstellung von externen Ersatzlebensräumen (FCS-Maßnahmen) für die Brutpaare folgender Arten erforderlich:

- Graugans (2-3 Brutreviere)
- Fasan: (1 Brutrevier)
- Feldlerche (6 Brutreviere)
- Feldschwirl: (3 Brutreviere)
- Sumpfrohrsänger: (3 Brutreviere)
- Braunkehlchen: (4 Brutreviere)
- Schwarzkehlchen (2 Brutreviere)
- Wiesenschafstelze: (4 Brutreviere)
- Rohrammer: (2 Brutreviere)

Es werden Extensivgrünland im Flächenpool Nauener Platte (Maßnahme E-1), die Komplexmaßnahme im Flächenpool Zachow (E-2), sowie noch zu konkretisierende Kompensationsmaßnahmen (Poolmaßnahme) in der Gemeinde Wustermark (E-GW-1, E-GW-2) als Ersatzlebensräume gesichert. Der Zustand der Ersatzflächen wurde (E-1) bzw. wird (E-2, E-GW-1, E-GW-2) durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen hergestellt und durch kontinuierliche Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten. Zur Sicherung der Ersatzflächen erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg bzw. der Gemeinde Wustermark.

Im Vergleich unter den aufgelisteten Arten ist der Raumbedarf bei den folgenden Arten am größten:

- Feldlerche: Reviergröße 0,5 bis 10 ha,
- Braunkehlchen: Reviergröße 0,5 bis 2,9 ha
- Feldschwirl: Reviergröße 0,3 bis 2,1 ha
- Wiesenschafstelze: Siedlungsdichte ca. 1,2 Brutpaare/10 ha, Nestterritorien können aber auch gehäuft auftreten und daher wesentlich kleiner sein

Die Maßnahmenflächen erscheinen ausreichend groß und bieten nach Umsetzung der Maßnahmen alle von den Offen- bzw. Halboffenland bewohnenden Arten benötigten Habitatrequisiten (Extensivgrünland, Gras- und Hochstaudenfluren mit vereinzelt Sträuchern, Strukturen an Gewässern mit Schilfbänken). Die Ersatzlebensräume befinden sich innerhalb des bereits umgesetzten Flächenpools Nauener Platte sowie innerhalb des Maßnahmenkomplexes Zachow und stehen teilweise schon als Lebensraum zur Verfügung. Aufgrund des fehlenden räumlich funktionalen Bezuges kann diese Maßnahmen jedoch nicht als CEF-Maßnahme angerechnet werden.

Da Ersatzhabitate für alle aufgeführten Brutvögel in ausreichendem Umfang auf externen Flächen zur Verfügung gestellt werden können, wird sich der Erhaltungszustand der Populationen von Graugans, Fasan, Feldlerche, Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Braunkehlchen, Wiesenschafstelze und Rohrammer im Naturraum und somit in der biogeographischen Region Brandenburgs trotz einer Realisierung des Sondergebietes Hafen nicht verschlechtern.

<p>Gruppe: Bodenbrüter (Offenlandarten) Graugans (<i>Anser anser</i>), Fasan, (<i>Phasianus colchicus</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Feldschwirl (<i>Locustella naevia</i>), Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>), Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>), Schwarzkehlchen (<i>Saxicola rubicola</i>), Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>) und Rohrammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)</p>
<p>Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art: Mit der Umsetzung der Planung wird die Maßnahmenfläche M 1 durch die definierten Pflegeziele dauerhaft als Lebensraum für Bodenbrüter (Offenlandarten) zur Verfügung stehen. Für alle Vogelarten, die innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit keine neuen Brutreviere finden, werden auf den externen Maßnahmenflächen E-1, E-2, und E-3 geeignete Ersatzhabitate zur Verfügung gestellt. Aus Sicht der Gemeinde liegt keine zumutbare Alternative mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen vor. Der festgesetzte und ökonomisch erforderliche Flächenbedarf ergibt sich aus der geplanten baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird angestrebt, die Potenziale für eine gewerbliche Nutzung innerhalb des GVZ Wustermark bestmöglich auszuschöpfen, um u.a. die Beeinträchtigung von weniger vorbelasteten bzw. naturnahen Flächen zu vermeiden.</p>

Tabelle 14 Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Gehölzbrüter

<p>Gruppe: Gehölzbrüter Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>), Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Amsel (<i>Turdus merula</i>) und Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)</p>
<p>Schutzstatus</p> <p><input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie</p>
<p>Bestandsdarstellung</p> <p>Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Brutnachweis mit folgender Revieranzahl erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fitis: 2 - Zilpzalp: 1 - Gelbspötter: 1 - Mönchsgrasmücke: 1 - Dorngrasmücke: 5 - Amsel: 1 - Goldammer: 2
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p>
<p>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitenregelung <p><input type="checkbox"/> vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p>

<p>Gruppe: Gehölzbrüter</p> <p>Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>), Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Amsel (<i>Turdus merula</i>) und Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)</p>
<p>Prognose und Bewertung der Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Bau- oder anlagebedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen wird bau- und anlagebedingt in Gehölzstrukturen eingegriffen, die den aufgelisteten Gehölzbrütern als Requisiten für Niststätten dienen. Hierdurch können bau- und anlagebedingt Brutplätze verloren gehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung sind Tötungen von Vögeln, Eiern und Nestlingen ausgeschlossen.</p> <p>Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgsintritts bei Individuen in signifikanter Weise</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgsintritts bei Individuen nicht in signifikanter Weise</p>
<p>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen können bau-, anlage- und betriebsbedingte Projektwirkungen in Form von Verlärmung und visuellen Störreizen für die aufgeführten Arten die Verfügbarkeit des nachgewiesenen Niststandortes einschränken. Im Plangebiet werden baubedingte Störungen von Brutvorkommen durch die Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung ausgeschlossen. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind möglich, betreffen jedoch keine essenziellen Habitatrequisiten oder Brutplätze. Die vom Vorhaben ausgehenden akustischen und visuellen Reize (bau- und betriebsbedingt) übersteigen die Vorbelastung nicht wesentlich und können daher nicht zu zusätzlichen Störungen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen. Sie haben somit keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen.</p>
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:</p> <p>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen sowie durch die Entwicklung der geplanten Zielbiotope in den Flächen für Maßnahmen wird bau- und anlagebedingt in Gehölzbiotope eingegriffen, die den aufgeführten Arten als Requisiten für Niststätten dienen. Es wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung der geplanten bau- und vegetationstechnischen Maßnahmen alle Brutplätze der aufgeführten Gehölzbrüter zumindest temporär verloren gehen.</p> <p>Ein Ausgleich des Brutplatzverlustes mittels vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da bis zum geplanten Baubeginn die geeigneten Habitatstrukturen (Gehölze) voraussichtlich nicht entwickelt werden können. Somit kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang voraussichtlich nicht gewahrt werden. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird der Verbotstatbestand der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG angenommen.</p>
<p>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p>
<p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)</p> <p><input type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p>
<p>Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</p>

<p>Gruppe: Gehölzbrüter Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>), Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Amsel (<i>Turdus merula</i>) und Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)</p>
<p>Wahrung des Erhaltungszustandes Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:</p> <p><input type="checkbox"/> keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - M-3 Entwicklung mehrschichtiger Gehölzbestände mit Überhältern und einem Mindestanteil von 5 % an Dornsträuchern (textliche Festsetzung Nr. 6) - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Gehölzfläche (textliche Festsetzung Nr. 7) - Vorgartenzone entlang der Hafestraße, Gehölzfläche (textliche Festsetzung Nr. 8) <p>Auf der Maßnahmenfläche M-3 erfolgt die Anlage einer naturnahen und mehrschichtigen Gehölzpflanzung als Ersatzlebensraum für den Revierverschlechte der im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrüter. Weiterhin werden Gehölzflächen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sowie innerhalb der Vorgartenzone entstehen, die den vorkommenden Gehölzbrütern zukünftig als Lebensraum dienen werden. Insgesamt werden mehrschichtige Gehölzpflanzungen heimischer Arten, zusammenhängend und in größerem Umfang angelegt, als im Bestand verloren gehen. Weiterhin werden Gehölzstrukturen am Rand des Geltungsbereiches erhalten (Straßenböschungen). Der Fachgutachter schätzt ein, dass alle aufgeführten Arten in den Gehölzflächen bzw. in deren Randflächen geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden.</p> <p>Die Wirksamkeit der Maßnahme wird zwar erst nach dem Eingriffszeitpunkt erreicht („time-lag“), eine irreversible Schädigungen der Population der im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrüter im Naturraum ist jedoch angesichts der hier zu konstatierenden Stabilität der Bestände nicht zu besorgen. Ausschließlich der Gelbspötter, der mit einem Brutpaar im Geltungsbereich nachgewiesen wurde, ist in der Roten Listen des Landes Brandenburg auf der Vorwarnstufe gelistet. Der temporäre Verlust eines Brutplatzes wird zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gelbspötter-Population führen.</p>
<p>Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:</p> <p>Mit der Umsetzung der Planung werden die Maßnahmenfläche M 3 sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und in der Vorgartenzone durch die definierten Pflege- und Entwicklungsziele dauerhaft als Lebensraum für Gehölzbrüter zur Verfügung stehen. Es werden voraussichtlich alle Gehölzbrüter neue Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorfinden.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde liegt keine zumutbare Alternative mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen vor. Der festgesetzte und ökonomisch erforderliche Flächenbedarf ergibt sich aus der geplanten baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird angestrebt, die Potenziale für eine gewerbliche Nutzung innerhalb des GVZ Wustermark bestmöglich auszuschöpfen, um u.a. die Beeinträchtigung von weniger vorbelasteten bzw. naturnahen Flächen zu vermeiden.</p>

Tabelle 15 Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Nahrungsgäste, Durchzügler und Randsiedler

<p>Gruppe: Nahrungsgäste, Durchzügler und Randsiedler Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>), Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>), Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>), Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>), Bachstelze (<i>Motacilla flava</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>) und Stieglitz (<i>Carduelis cardulis</i>)</p>		
<p>Schutzstatus</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	
<p>Bestandsdarstellung</p> <p>Vorkommen im Untersuchungsraum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Mäusebussard und Turmfalke sind als Nahrungsgäste, Bachstelze, Grünfink und Stieglitz als Nahrungsgäste bzw. Randsiedler und Wendehals sowie Wiesenpieper als Durchzügler im Plangebiet erfasst.</p>		
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p>		

<p>Gruppe: Nahrungsgäste, Durchzügler und Randsiedler</p> <p>Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>), Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>), Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>), Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>), Bachstelze (<i>Motacilla flava</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>) und Stieglitz (<i>Carduelis cardulis</i>)</p>
<p>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen</p> <p><input type="checkbox"/> vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p>
<p>Prognose und Bewertung der Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Bau- oder anlagebedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Es sind keine Niststätten der aufgeführten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Bau- oder anlagenbedingte Inanspruchnahmen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und in Verbindung damit stehende Tötungen von Individuen können daher sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgseintritts bei Individuen in signifikanter Weise</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgseintritts bei Individuen nicht in signifikanter Weise</p>
<p>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Es sind keine Niststätten der aufgeführten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die vom Vorhaben ausgehenden akustischen und visuellen Reize (bau- und betriebsbedingt) können daher nicht zu Störungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen. Sie betreffen lediglich fakultativ genutzte Nahrungshabitate von untergeordneter Bedeutung und haben somit keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen.</p>
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:</p> <p>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Es sind keine Niststätten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Bau- oder anlagenbedingte Inanspruchnahmen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können daher sicher ausgeschlossen werden.</p>
<p>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p>
<p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p><input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p>

9.6.2 Reptilien

Im Folgenden werden in einem Formblatt Bestand sowie Betroffenheit der Zauneidechse beschrieben, die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Tabelle 16 Betroffenheit von Reptilien: Zauneidechse

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Schutzstatus	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Der Untersuchungsraum entspricht in großen Flächenanteilen den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse. Entlang der Böschung im Süden, Osten und Norden sowie den schütter bewachsenen Flächen im Osten des Plangebietes befinden sich besonders strukturreiche Flächen. Auf diesen Flächen erfolgte die überwiegende Zahl der Nachweise. Im Südwesten des Geltungsbereiches konnten Einzelnachweise erbracht werden. Der Gesamtbestand wird auf 50 bis 100 Tiere (ohne Schlüpflinge) geschätzt.	
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzäunung der Baugebiete (entlang der Gas-Leitungs-Trasse), Erhaltung regelmäßig besiedelter Bereiche, Bauzeitenregelung für Pflegemaßnahmen - ▪ <input type="checkbox"/> vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 	
Prognose und Bewertung der Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Bau- oder anlagebedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen	
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen werden bau- und anlagebedingt die Randflächen der Zauneidechenlebensräume entlang der Böschungen tangiert. Durch die Vermeidungsmaßnahmen (Reptilienschutzzaun) kann der Tötungstatbestand ausgeschlossen werden.	
Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen	
<input type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgseintritts bei Individuen in signifikanter Weise <input checked="" type="checkbox"/> Hinsichtlich der betriebsbedingten Kollisionsgefährdung erhöht sich das Risiko des Erfolgseintritts bei Individuen nicht in signifikanter Weise	
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten	
<input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen werden bau- und anlagebedingt ausschließlich die Randbereiche des nachgewiesenen Hauptvorkommens der Zauneidechsen entlang der Straßenböschung tangiert. Eine erhebliche Störung der auf den Böschungsbereichen siedelnden Tiere durch bau- oder betriebsbedingte optische und akustische Reize wird ausgeschlossen, da die Zauneidechse als relativ unempfindlich gegenüber solchen Reizen, in der für das Vorhaben typischen Art und Intensität gilt. Nähr- und Schadstoffeinträge sowie Erschütterungen können als Störungstatbestände vernachlässigt werden, da der Bereich aktuell bereits durch diesbezügliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist, die sich auch nach Umsetzung der Baumaßnahme nicht verstärken.	

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:</p> <p>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch die Realisierung der Planungsziele des Sondergebietes Hafen werden bau- und anlagebedingt ausschließlich die Randbereiche des nachgewiesenen Hauptvorkommens der Zauneidechsen entlang der Straßenböschung tangiert. Es werden keine baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen im östlichen Geltungsbereich errichtet. Dauerhaft besiedelte Lebensräume werden daher nicht überbaut. Der Lebensraum wird als Maßnahmenfläche festgesetzt und durch strukturanreichernde Maßnahmen optimiert.</p>
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
<p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p><input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p>

9.6.3 Amphibien

Im Jahre 2007 wurden zur Errichtung des Hafens nördlich der B 5 (außerhalb des Plangebietes) drei Kleingewässer beseitigt und die dort lebenden Amphibien in das Grabensystem südlich von Dyrotz umgesetzt. Als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden damals Kammolch, Knoblauchkröte und Moorfrosch nachgewiesen.

In der aktuellen Untersuchung von 2016 wurden keine prüfrelevanten Arten mehr im Plangebiet und Umkreis festgestellt. Eine Betroffenheitsbetrachtung ist daher entbehrlich.

9.7 Artenschutzrechtliche Gesamtschätzung

Verletzung und Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG):

Bei den Brutvögeln ist allenfalls mit einem Verletzungs- oder Tötungsrisiko zu rechnen, wenn die bauvorbereitenden Maßnahmen innerhalb der Brutsaison begonnen würden.

Bei Zauneidechsen besteht dieses Risiko ebenfalls, ist aber aufgrund der ganzjährigen Nutzung des Lebensraums nicht auf eine bestimmte Saison begrenzt.

Artenschutzrechtliches Erfordernis zur Vermeidung des Tötungstatbestandes:

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands müssen zum Schutz der Brutvögel die bauvorbereitenden Maßnahmen (insbesondere Entfernen der Vegetationsschicht, Fällung der Bäume) außerhalb der Brutperiode stattfinden, d. h. zwischen 15. August und 1. März. Anfallendes Schnittgut wird außerhalb des Baufeldes gelagert oder abgefahren, so dass es nicht als Brutplatz innerhalb des Baufeldes genutzt werden kann. Durch diese Maßnahme werden die Vogelarten mit jährlich wechselnden Brutstätten dahingehend gelenkt, dass sie ihre Niststätten nicht innerhalb, sondern außerhalb des Baufeldes anlegen. So werden Tötungen von Tieren (Jungvögel) und Zerstörungen von Gelegen vermieden. Für Zauneidechsen muss bereits vor den bauvorbereitenden Maßnahmen ein Schutzzaun errichtet werden, der die Tiere am Einwandern in die Bauflächen hindert.

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln und Zauneidechsen wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen, dass ein Reptilienschutzzaun entlang der Bauflächen zu errichten ist und dass die Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodung) ausschließlich in der Zeit vom 16.08. bis 28.02.

erfolgen kann. Der Zaun ist dabei ohne Einsatz schwerer Technik durchzuführen und der Arbeitsstreifen so schmal wie möglich zu halten.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die Baufeldvorbereitung (insbesondere Entfernen der Vegetation und Straßenrückbau/Neubau) kann nicht nur unmittelbar zu einer Tötung führen, sondern auch zu einer Störung einer nicht unmittelbar betroffenen Lebensstätte insbesondere von Brutvögeln. Da sich die angrenzenden Flächen nicht verschlechtern (durch Pflegemaßnahmen eher aufgewertet werden), können alle beweglichen Arten grundsätzlich auf benachbarte Flächen ausweichen, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population mit Sicherheit nicht verschlechtert wird. Anlagebedingt werden weder für Brutvögel noch für Zauneidechsen erhebliche Störungen prognostiziert.

Artenschutzrechtliches Erfordernis zur Vermeidung des Störungstatbestandes:
Einhalten von Bauzeitenregelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben werden mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zerstört. Es handelt sich dabei ausschließlich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Die betroffenen Arten nutzen Halboffenland oder Offenland bzw. Gehölzflächen als Lebensraum und legen ihre Brutplätze direkt am Boden, in der Krautschicht oder in Sträuchern bzw. Bäumen an.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Gebäude, Baumhöhlen) von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht.

Zauneidechsen kommen ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes vor. Die Flächen wurden zum Erhalt (Maßnahme M4) festgesetzt.

Artenschutzrechtliches Erfordernis:

Es werden mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zerstört. Dabei lässt sich durch eine Bauzeitenregelung eine unmittelbare Tötung oder mittelbare Störung vermeiden. Zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehören aber auch die Reviere. Zur Abwendung von Verboten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden für einige Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereiches vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt, bei der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Durch die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundene Zerstörung bzw. Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die Brutvogelarten, die innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Ersatzquartiere finden, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG verletzt.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann jedoch für die verbreitet vorkommenden Arten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung geeigneter Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) gewahrt werden.

Im vorangegangenen Kapitel wurde eingeschätzt, dass die Ausnahmevoraussetzungen für die betroffenen Brutvögel vorliegen.

Dokumentation

Die Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren. Folgende fachliche Anforderungen sind einzuhalten:

- Verortung der Maßnahmenflächen in einer Karte mit geeigneten Maßstab mit Katasterangaben,
- Verortung der Einzelmaßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen;

- Angaben zum Zeitpunkt der Umsetzung;
- Beschreibung der durchgeführten Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang;
- Beurteilung der Wirksamkeit;
- Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustandes per Foto.

Die Dokumentation ist dem Landesamt für Umwelt spätestens bis zur Bauantragstellung vorzulegen.

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.

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:

- Jens Scharon (08/2016): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Gemeinde Wustermark - Landkreis Havelland
- AKUSTIKBÜRODAHMS GmbH (08.11.2016): Schalltechnisches Gutachten, 5. Zusatzberechnung zum schalltechnischen Gutachten Lärmkontingentierung für das Bebauungsplangebiet Nr. W 7, Teil E des GVZ Berlin West Wustermark – 6. Änderung

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 Eingriffsreglung) 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.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Jahr 2000 wurde von der Gemeinde Wustermark der Bebauungsplan Nr. W7, Teil E „GVZ Wustermark“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan umfasste die Bereiche nördlich und südlich der B 5, in dem insbesondere der Hafen Wustermark planungsrechtlich gesichert werden sollte. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit mehrfach geändert. Während auf den nördlich der B 5 liegenden Flächen derzeit die fünfte Änderung im Verfahren ist, ist der Bebauungsplan im südlich der B 5 gelegenen Bereich in der 2. Änderung rechtskräftig. Das auf den südlichen Flächen gültige Planungsrecht soll mit der nunmehr 6. Änderung des Bebauungsplans so angepasst werden, dass den geänderten Standortanforderungen potenzieller Investoren und der daraus resultierenden geänderten Nachfrage nach Gewerbeflächen nachgekommen werden kann.

Bestand

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. Großräumig ist der Änderungsbereich von Industrie- und Gewerbeflächen, Siedlungen und Ackerflächen umgeben.

Naturräumlich liegt das Gebiet am nördlichen Rand der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, an die im Norden die Großeinheit „Luchland“ angrenzt. Eine der Niederungen ist die Wublitzrinne, in deren Verlauf in den 1950er Jahren der Havelkanal angelegt wurde.

Das Plangebiet ist vollständig durch menschliche Beeinflussung überprägt. Auf der Fläche wurde auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans eine Straße angelegt. Autobahnring und B 5 wurden ausgebaut und dafür die Flächen im Änderungsbereich z. B. als Erdlager genutzt. Unterhalb einer B 5-Auffahrt hat sich außerhalb des Änderungsbereichs durch die Ableitung von Oberflächenwasser ein Gewässer entwickelt. Die Bodenlagerflächen wurden nivelliert und das Gelände damit angehoben. Der ursprünglich vorhandene Graben wurde auf Grundlage einer Genehmigung verschüttet.

Der Änderungsbereich ist durch die verschiedenen baulichen Eingriffe auf der Fläche selbst und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft sowie durch die aktuellen Nutzungen (Verkehrstrassen) geprägt. Die Fläche des Änderungsbereichs ist aktuell noch weitgehend gehölzfrei. Durch Bodenaufschüttungen und Baumaßnahmen haben sich unterschiedliche, teilweise eng verzahnte, unterschiedlich alte Ruderal- und Sukzessionsfluren entwickelt. Insgesamt stellt sich die Vegetation als mehrjährige, gras-

und staudengeprägte, teilweise lückenhafte Sukzessionsflur dar, in der inzwischen auch erste junge Gehölze aufkommen. Die älteren Gehölze (Bäume entlang der Straße und eine Strauchfläche) wurden nach Fertigstellung der Straße gepflanzt.

Im Jahr 2016 wurden durch einen Fachgutachter die Untersuchungen der Tiervorkommen für das Gebiet des Bebauungsplans und sein Umfeld durchgeführt. Die fachlichen Ergebnisse wurden durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung untersetzt und in die Begründung integriert.

Es wurden 16 Brutvogelarten festgestellt, die sicher im Änderungsbereich brüten. Einen Schwerpunkt bilden dabei Arten des Offenlands und der Krautfluren. Die Feldlerche profitiert beispielsweise von der schütterten und teilweise noch lückigen Vegetation. Es kommen begrenzt auch Arten der Röhrichte und Gebüsche vor. Ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Deren Hauptvorkommen beschränken sich allerdings auf die Böschungsbereiche der angrenzenden Verkehrsstrassen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. In dem nördlich angrenzenden Kleingewässer, das ab Mitte Mai ausgetrocknet war, konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

Umweltprüfung

Innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Nahbereich befindet sich keine Wohnnutzung. Das nächst liegende Wohngebiet des Ortsteiles Wustermark, der Bereich der Zeestower Straße, reicht bis auf eine Entfernung von im Minimum 450 m an das Plangebiet heran. Weitere Ortsbereiche wie der nördliche Ortsrand von Dyrotz haben größere Abstände.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekt vor. Der Lebensraum innerhalb des Änderungsbereichs ist aktuell durch teilweise lückenhafte Gras- und Krautfluren gekennzeichnet, die erst durch die Arbeiten auf der Fläche und seinem Umfeld (z.B. Autobahnbau) entstanden sind. Gerade diese Strukturen wurden bei der Artengruppe der Vögel von den so genannten Offenlandarten angenommen. Diese Lebensraumstruktur geht durch Umnutzung und Überbauung in großen Teilen verloren.

Die derzeit verbreitet vorkommenden Arten der Krautfluren und der Gehölze werden zukünftig durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen gefördert. Die Offenlandarten können zum Teil in das Umfeld ausweichen. Um jedoch eine dauerhafte Sicherung des Lebensraums zu erhalten, werden Ersatzmaßnahmen gesichert, die auch den Offenlandarten innerhalb des Plangebietes zugutekommen.

Es kommen weitere Tierarten im Plangebiet und seinem nahen Umfeld vor, deren Lebensstätten und -funktionen aber nicht oder nur unwesentlich betroffen sind. Es sind für Brutvögel bestimmte Bauzeiten und für Zauneidechsen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Brutvogelpopulationen unter Berücksichtigung der Sicherung von externen Ersatzlebensräumen nicht verschlechtert.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, bei dem der vorhandene Zustand der Fläche sowie das aktuell geltende Baurecht für das Hafengebiet berücksichtigt werden müssen, erbrachte einen Ersatzbedarf für eine ursprünglich festgesetzte Maßnahmenfläche sowie eine zusätzliche Versiegelung. Die Kompensation dafür kann nur teilweise innerhalb des Plangebietes erfolgen (z. B. durch Gehölzpflanzungen). Der größte Teil erfolgt durch geeignete und noch zu konkretisierende Kompensationsmaßnahmen in einem Flächenpool innerhalb der Gemeinde Wustermark. Der Ausgleich für den Verlust festgesetzter Maßnahmenflächen erfolgt teilweise auf planexternen Flächen über die Flächenagentur Brandenburg im Flächenpool Nauener Platte und im Flächenpool Zachow. Hiermit können auch gleichzeitig die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen nachgewiesen werden.

13. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2016 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 07.07.2016 von der Planung unterrichtet worden.

3. Landesplanerische Voranfrage

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Anschreiben vom 19.04.2016 beteiligt worden.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.07.2016 im Amtsblatt Nr. _____. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016.

5. Auslegungsbeschluss der Verfahrensschritte 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB

Mit Beschluss vom 29.11.2016 hat der Gemeinderat die Abwägung zu § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen und die Gemeindeverwaltung mit der Durchführung der Verfahrensschritte 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB beauftragt.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.12.2016 im Amtsblatt Nr. _____. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis 24.01.2017.

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

Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 30.11.2016 übersendet.

8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 25.1.2017 bis zum 3.2.2017.

9. 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 21.2.2017 als Satzung durch den Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.2.2017 gebilligt.

10. Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planunterlagen erfolgt am _____ 2016.

11. 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

Durch den Verkauf der Flächen entstehen der Gemeinde Wustermark Einnahmen.

Aufgestellt:

Wustermark, den Januar 2017

(Siegel)

Guhr

Amtsleiterin

V. Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Allgemeines Eisenbahngesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2082).

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

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)

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, Nr.5)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

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)

Gemeinde Wustermark (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark, Wustermark

Gemeinde Wustermark – OT Wustermark (2007): Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung, Wustermark

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)

Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH (1999): Baugrund- und Gründungsgutachten; Binnenhafen Gewerbeverkehrszentrum Wustermark, Teilobjekt Verkehrsflächen/ Entwässerungsgraben, Potsdam

Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH (2006a): Ausführungsplanung – Gemeinde Wustermark „GVZ Berlin West“ – Erweiterung 3. BA – Straßenquerschnitte; Berlin

Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH, (2006b): Ausführungsplanung – Gemeinde Wustermark „GVZ Berlin West“ – Erweiterung 3. BA – Lageplan – Böschungssicherung -, Berlin

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

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2015): 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

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

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 30], S.633); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009, (GVBl.I/09, [Nr. 12], S.262, 266)

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)

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 08.11.2011

Scharon, Jens (2016): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Nr. W 7, Teil E „GVZ Wustermark“ der Gemeinde Wustermark - Landkreis Havelland, Berlin

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)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

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

Abbildung 15 Entwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)		FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN MIT PFLANZENDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 Bau-ANVO)		FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmefläche M 1
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 Bau-ANVO), z.B. GRZ 0,4		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDEWEAU (§§ 16 und 20 Bau-ANVO)		IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Angaben in UTM)
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 Bau-ANVO)		RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 23 Abs. 3 Bau-ANVO)		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		PLANGRUNDLAGE
	BAHNANLAGE (geplant)		FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
	BAHNANLAGE AUF DER VERKEHRSFLÄCHE (geplant)		EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
	HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		VORHANDENE BÖSCHUNG
	FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch) und STEUERKABEL Stk 1101		EINGEMESSENER BAUMBESTAND
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGNUNGSTRÄGER		

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS



Abbildung 16 Entwurf Bebauungsplan W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" 6. Änderung Textliche Festsetzungen (Teil B)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spekfilzen, Umschlag und Lager, Güterdistribution, Hafengebogene Handwerkbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln, und – mit Binnenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.
2. 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 Geländerelevau von 31,9 m über NN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Agas- und Abfallanlagen).
3. In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).
4. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Festsetzungen 75 und 210 sowie des Steuerkreises Sx 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsanbieter.
5. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Hochstaufenflur anzulegen und extern zu pflegen. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandkirschen anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern.
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen und/oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Domestische gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern.
7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zaunrechenpopulation zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern. Während Bausarbeiten sind zum Schutz der Zaunrechenpopulation und der europäischen Bruchvogelarten zu sichern.
8. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gießleitungen befinden, eine 5 m breite Vorgartenecke anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro angefangene 1 m² einzuhalten, mindestens 60% der Pflanzen sind entsprechend der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig. Grundstücksaußenbereiche innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.
9. In der Hafestraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gießleitungen befinden, zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
10. Im Sondergebiet SO-1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5-10) betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; zu schneiden und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 180 cm annehmbar.

PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher	Roter Hirtentagel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Heidekraut
Acer platanoides	Corylus avellana	Zweiflügler Weißdorn
Acer pseudoplat	Corylus laevis	Eingrifflicher Weißdorn
Alnus glutinosa	Crataegus monog.	Gemeiner Spineleibsch
Carpinus betulus	Euonymus europ.	Gemeiner Esau
Fraxinus excelsior	Hedera Helix	Schlehe
Prunus Aulm	Prunus Spinosa	Purpur-Krauzdorn
Prunus padus	Prunus cathart.	Faulbaum
Quercus robur	Rhamnus frangula	Hunds-Rose
Salix elba	Rosa canina agg.	Kratzbeere
Salix fragilis	Rubus caesius	Gewöhnliche Brombeere
Salix rubens	Rubus fruticosus	Salweide
Salix virens	Salix caprea	Grüne Weide
Tilia cordata	Salix cinerea	Schwarze Weide
Ulmus glabra	Salix myrsinifolia	Schwarze Weide
Ulmus laevis	Salix pentandra	Lorbeer Weide
Ulmus minor	Salix repens	Kriechweide
	Salix viminalis	Mandel-Weide
	Sambucus nigra	Korbweide
	Viburnum opulus	Schwarzer Holunder
		Gewöhnlicher Schneeball

12. Innerhalb des Sondergebietes SO-1 sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente (LEK-Tag = 88 (84A) in der Zeit von 22:00 Uhr und LEK-Nacht = 53 (58A) in der Zeit von 22:00 - 6:00 Uhr nicht überschreiten. Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel der Anlage das nach DIN 45691, Abschnitt 6 für das Bauantraggebiet beschriebene Emissionskontingent (unter Beachtung der Ziffern Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Für die im Plan dargestellten Emissionssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK_j um folgende Zusatzkontingente:

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BbgBO)

13. Für die Außenhaut bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und greifartigen (RAL Nr. 1016, 1028, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.
- 13a. Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 67 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.
14. Einfriedungen entlang der Hafestraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

HINWEISE

1. 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 08.11.2011) zu berücksichtigen.
2. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodentunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes zu anzeigen; Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage und unversehrtem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsanbieter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befragungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bewerke, wie Erdleitungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE BZW. BUNDESAUTOBAHN GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENSETZ

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 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. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 Planzonenverordnung (PlanzV) vom 16. Dezember 1980 (BGBl. I 191 S. 56), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. 1/16, Nr. 14).

FLURSTÜCKLISTE

Für 20: Flurstücke 101, 104 (teilweise)
 Für 21: Flurstücke 17/19 (teilweise), 17/20, 17/22, 17/24, 17/26, 17/27, 17/25, 17/26, 36/4, 41/1, 42/1, 50/1, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 77, 79, 80, 82, 83, 121, 138 (teilweise), 141, 142, 143, 152, 154 (teilweise), 41/1, 42/1 (teilweise), 253 (teilweise), 254, 255 (teilweise), 256, 258, 263 (teilweise), 266, 301

VERFAHREN

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Sommer 2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den.....

(ÖBV)

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.2.2016 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt, Jahrgang GZ, Nr. 25 vom 15.7.2016 bekannt gemacht.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.12.2016 durch Aushang am 1.12.2016. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 15.12.2016 bis 24.01.2017.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

3. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 30.11.2016 übersendet.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 25.1.2017 bis zum 3.2.2017.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung von Februar 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.2.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.2.2017 geneigt.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)

7. Einreichnahme

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den.....

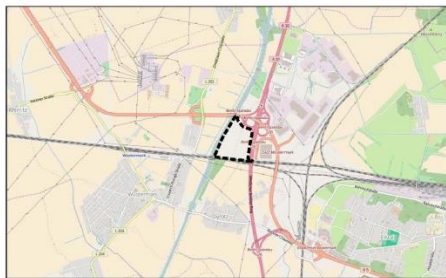
(Bürgermeister)

8. Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern gemäß §§ 214, 215 BauGB sowie auf die Fähigkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und auf die Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wustermark, den.....

(Bürgermeister)



Gemeinde Wustermark
 Ortsteil Wustermark



Bebauungsplan Nr. W7, Teil E
 "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1)

6. Änderung
 Satzung Februar 2017

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermark

Tel.: (033234) 73-0
 www.wustermark.de

Planbearbeitung:



VII. Übersicht/ Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (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).

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 sowie des Steuerungskabels Stk 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.

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. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandlinsen anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen und/oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.

Textliche Festsetzung Nr. 6a

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zauneidechsen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von

baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahren gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist gemäß der Pflanzliste eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 8

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.

Textliche Festsetzung Nr. 9

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.

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.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Durch Festsetzungen nach § 9 (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>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide	<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarze Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	<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

Innerhalb des Sondergebietes "SO-1" sind gemäß § 11 (1) BauNVO 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.

Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt 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:

<i>Sektor</i>			<i>Zusatzkontingent</i>
<i>Bezeichnung</i>	<i>von =... °</i>	<i>bis < ... °</i>	<i>[dB]</i>
<i>A</i>	<i>212</i>	<i>306</i>	<i>1</i>
<i>B</i>	<i>306</i>	<i>119</i>	<i>2</i>
<i>C</i>	<i>119</i>	<i>148</i>	<i>1</i>
<i>D</i>	<i>148</i>	<i>173</i>	<i>2</i>
<i>E</i>	<i>173</i>	<i>212</i>	<i>0</i>

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (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 13a zu Werbeanlagen

Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.

Festsetzung 14

Einfriedungen entlang der Hafenstraße sind gemäß 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 (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 (3) BbgD-SchG).

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.

VIII. Anhang

