

Austauschblätter für Abwägung der 6.Änderung des B-Planes W7 Teil E „GVZ Wustermark“–  
Beschluss B-017/2017“

Neues Deckblatt	Hinweis auf rot markierte Änderungen
Neue Seite 7	Verfahrensbeteiligte nach § 4a (3) BauGB (Tabelle)
Neue Seite 20	Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 5
Neue Seite 23	Hinweis auf Ergänzung des städtebaulichen Vertrages
Neue Seiten 74 -76	Abwägung zur Nachbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

**GEMEINDE WUSTERMARK**

**ORTSTEIL WUSTERMARK**

**BEBAUUNGSPLAN NR. W7, TEIL E**

**„GVZ WUSTERMARK“**

## **6. ÄNDERUNG**

**Abwägung der eingegangenen**

**Stellungnahmen der**

**- Entwurf -**

**NACHBARGEMEINDEN (TEIL A)**

**ÖFFENTLICHKEIT (TEIL B)**

**BEHÖRDEN / SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**(TEIL C)**

**im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB und erste Nachbeteiligung  
gemäß § 4a (3) BauGB**

**rot markiert die Ergänzungen gegenüber der Vorlage Stand  
1/2017**

**Stand: 2/2017**

Lfd. Nr.	Verfahren nach § 4a (3) BauGB	keine Antwort (X)	Belange nicht berührt (X)/ Hinweise (H)	Anregungen	Stellungnahme vom
1.	Landkreis Havelland	X			
2.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abteilung Naturschutz	X			
3.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2	X			
4.	Landesbetrieb Straßenwesen, Land Brandenburg, Dienststätte Potsdam	X			
5.	WGI i.A. der Erdgas Mark Brandenburg GmbH/ Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	X			
6.	GMD	X			
7.	Deutsche Telekom AG	X			
8.	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“			X	30.1.2017
9.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände e.V.				2.2.2017
10.	Dm Drogeriemarkt GmbH & Co.KG		X		

Rahmen der Ausnahme (s. auch Punkt 2) und als solche als eigene TF in die Satzungskarte aufzunehmen.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Der Forderung nach einer eigenen textlichen Festsetzung für die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 nach § 9 (1) 20 BauGB wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Gehölzpflanzen innerhalb einer Maßnahmenfläche ist eine Maßnahme i.S.v. § 9 (1) 20 BauGB und bedarf deshalb nicht der Festsetzungsgrundlage nach § 9 (1) 25 BauGB. Zugleich ist es für den Planvollzug besser ersichtlich, wenn alle in der Maßnahmenfläche gebotenen Pflege-, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen gebündelt werden.

Zusätzlich sind folgende Ergänzungen der TF Nr. 5 erforderlich:

- e. Einmalige oberirdische Rodung des (Eschenahorn-) Aufwuchses auf der Fläche M 1 im Zeitraum vom 15.08. - 28.02. Die Rodung von Stubben ist dabei auf das unbedingt notwendige Maß (Amerikanische Traubenkirsche, Robinie) zu beschränken.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Aus fachlichen Gründen ist es erforderlich den Eschenahorn-Aufwuchs inklusive der Wurzelstubben zu beseitigen. Sollte ausschließlich eine oberirdische Rodung des Gehölzaufwuchses vorgenommen werden, ist zu erwarten, dass der Eschenahorn erneut austreibt. Das Ziel der Gemeinde ist eine nachhaltige (vollständige) Beseitigung des nicht gebietsheimischen Gehölzbewuchses. Amerikanische Traubenkirsche und Robinien kommen innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 nicht vor. Der Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- f. 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.
- g. Auf der Fläche M 1 sind innerhalb der Landreitgrasbestände zusätzlich ca. 10 etwa 1 m<sup>2</sup> große Sandlinsen anzulegen.
- h. Die Maßnahmen d. bis f. sind ohne Einsatz schwerer Technik (maximal Minibagger) durchzuführen und die Fläche ist maximal schonend zu befahren.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Die unter f und h aufgeführten Pflegemaßnahmen sind wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht festsetzbar. Ihre Umsetzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die unter g aufgeführte Maßnahme zur Anlage von Sandlinsen wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 5 berücksichtigt.

Die Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen d. und e. bis h. ist zu dokumentieren. Folgende fachliche Anforderungen sind an die Dokumentation zu stellen:

- Verortung der Maßnahmenflächen in einer Karte mit geeigneten Maßstab; Flurstücksangabe;
- 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 LfU, N1 zur Bestätigung der Wirksamkeit bis spätestens Bauantragstellung vorzulegen. Kann die Wirksamkeit nicht bestätigt werden, bedarf es der Nachbesserung der Maßnahmen.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird entsprechend der Forderung ergänzt. Im Umweltbericht wird ergänzt, dass die Gehölzpflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche nicht als CEF-Maßnahme angerechnet werden. Auf die Formulierung einer gesonderten Festsetzung wird verzichtet, weil Pflanzmaßnahmen innerhalb einer Maßnahmenfläche nach § 9 (1) 20 BauGB keiner ergänzenden Festsetzung nach § 9 (1) 25 BauGB bedürfen, da sie selbst Maßnahme i.S.d. § 9 (1) 20 BauGB sind. Zugleich ist die Bündelung der Maßnahmen in einer Maßnahmenfläche für die Lesbarkeit und den sicheren Vollzug im Genehmigungsverfahren besser. *Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger erfolgt die Ergänzung, dass die Gehölzpflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zauneidechse) im September/Oktober eines Jahres von Hand durchzuführen sind (kein Einsatz schwerer Technik).*

- b. Maßnahme M 3 (Fläche I-2 gemäß Tabelle 8 der Unterlage Nr. 1) zur Stützung des Erhaltungszustands eines Teils der vom Revierverlust betroffenen Gehölzbrüter.

Die Pflanzung/der Erhalt von Gehölzen gemäß TF 6 und der dauerhafte Erhalt der gut 0,5 großen Maßnahmenfläche M 3 im Geltungsbereich des BPlans südlich der geplanten Bahnanlage kann im Rahmen der Ausnahme als Fläche für kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen für einen Teil der betroffenen Gehölzbrüter anerkannt werden.

Folgende Ergänzung ist vorzunehmen: Die Maßnahme ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (europäische Brutvögel) im Zeitraum vom 01.09. – 28.02. eines Jahres durchzuführen.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger gesichert. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann somit vermieden werden.

- c. Maßnahme TF 7 (Fläche I-3 gemäß Tabelle 8 der Unterlage Nr. 1) zur Stützung des Erhaltungszustands eines Teils der der vom Revierverlust betroffenen Gehölzbrüter.

Die geplante, ca. 0,07 ha große Maßnahmenfläche I-3 (Pflanzung von Gehölzen gemäß TF 7) im Norden des Geltungsbereichs des BPlans kann im Rahmen der Ausnahme als Fläche für kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen für einen Teil der betroffenen Gehölzbrüter anerkannt werden.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

- d. Vorgartenzone (Fläche I-4 gemäß Tabelle 8 der Unterlage Nr. 1)

Die geplante, gut 0,3 ha große Vorgartenzone (Pflanzung von Gehölzen gemäß TF 8) im Geltungsbereich des BPlans westlich der geplanten Hafenstraße kann im Rahmen der Ausnahme als Fläche für kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen für einen Teil der betroffenen Gehölzbrüter anerkannt werden.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der unter a. bis d. benannten kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (Flächengröße zusammen: Flächen b. bis d.: ca. 0,9 ha, zusätzlich ein Teil der Fläche a.) die Revierverluste der folgenden, durch Umsetzung des BPs vom Gehölzverlust betroffenen Arten kompensiert werden können: Fitis (2 Brutreviere), Zilpzalp (1 Brutrevier), Gelbspötter (1 Brutrevier), Mönchsgrasmücke (1 Brutrevier), Dorngrasmücke (5 Brutreviere), Amsel (1 Brutrevier), Goldammer (2 Brutreviere).ha

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

### Nachbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

<b>Teil A lfd. Nr.</b>	<b>8.</b>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“
<b>Auswertung</b> <b>Belange nicht berührt (X)/</b> <b>Hinweise (H)</b> <b>Anregungen (A)</b>	<b>H</b>

#### Inhalt der Stellungnahme

Der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) hat ihr Schreiben zu o. g. Bebauungsplan vom 25.01.2017 erhalten. Ihnen ist das Schreiben des WAH vom 05.01.2017 zugegangen. Sie haben die Hinweise zur Kenntnisnahme weiter verwendet.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

Ich möchte ausdrücklich nochmals auf zwei grundlegende Sachverhalte hinweisen, da es mir scheint, dass hier eine nicht hinreichende Interpretation der Aussagen des WAH vorliegt. Meinem Dafürhalten nach ist es als grundsätzlich bindend anzusehen, dass ein Rückbau des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerkes und eine Neuerrichtung eines vergleichbaren Pumpwerkes hier im nördlichen Bereich erforderlich sein werden. Die Belange der Löschwasserversorgung und auch der Rückbau etwaiger Zisternen fallen nicht in die Zuständigkeit des Verbandes.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

Der Verband wird in jedem Fall noch eine gesonderte vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger eingehen und hier sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festschreiben. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist für den Verband nicht ausreichend, was die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserbeseitigung angeht. Unter anderem die Belange der Umverlegung von Leitungen, die Schaffung einer Inanspruchnahmefähigkeit der öffentlichen Einrichtungen des Verbandes als auch etwaige beitragsrelevante Datenerhebungen sind in einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen Verband und Vorhabenträger zu behandeln.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** *Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger dm Drogeriemarkt GmbH & Co.KG wird ergänzend geregelt, dass der Vorhabenträger mit dem Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abschließen muss.*

*Ergänzung des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger dm Drogeriemarkt GmbH & Co.KG*

*§ 2 (5) Die Gemeinde hat die hoheitlichen Aufgaben der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung an den Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) abgegeben. Deshalb ist mit dem WAH als zuständigem Vertragspartner durch den Investor ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen, der der Gemeinde in Kopie vorzulegen ist.*

Ich bitte Sie, dies im Umgang mit den Festlegungen des Bebauungsplanes und speziell dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu berücksichtigen. Die Hinweise des Verbandes haben speziell unter dem Punkt - Infrastruktur - Seite 25 - im Textteil des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung gefunden. Sofern dies aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen wird, soll dies so sein.

<b>Teil A lfd. Nr.</b>	<b>9.</b>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	Landesverband anerkannter Naturschutzverbände GbR
<b>Auswertung</b> Belange nicht berührt (X)/ Hinweise (H) Anregungen (A)	H

### Inhalt der Stellungnahme

Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die erneute Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.**

Es ist zu begrüßen, dass die Ersatzmaßnahmen um die Maßnahmen E-GW-1 und E-GW-2 erweitert werden. Die hierfür notwendige Konkretisierung der dieser Poolmaßnahmen in der Gemeinde Wustermark sollten schnellstmöglich vorgenommen werden. Die Flächen sind nachvollziehbar darzustellen und rechtsverbindliche zu sichern.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Die Gemeinde bereitet zur Zeit die Erstellung eines Flächenpool vor.

Die Flächen sollten sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten wie FFH-Gebieten und NSG befinden und auch ein Aufwertungspotenzial besitzen. Nicht akzeptabel aus unserer Sicht wäre z.B. ein Flächenpool im NSG Döberitzer Heide. Die Poolfläche sollte nach Möglichkeit auch eine gewisse Nähe zum Eingriffsort haben, damit lokale vom Eingriff betroffene Populationen davon profitieren können.

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Der Flächenpool wird gemeinsam mit der Flächenagentur Brandenburg erstellt, wobei Flächen in der Gemeinde Gegenstand des Pools sein sollen. Dabei werden Schutzgebiete möglichst nicht in den Pool einbezogen, weil diese Flächen bereits einen Schutzstatus besitzen und meist nur über ein geringes Aufwertungspotential verfügen.

Darüber hinaus sollten dem Vorsorgeprinzip entsprechend bei der Errichtung der neuen Gebäude Nist- und Lebensstätten besonders geschützten Arten bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in die Gebäude (Dach- und Fassaden) integriert bzw. deren Ansiedlung befördert werden (z.B. Rauputzstreifen unterhalb Traufe, Fledermaussteine, Mauerseglerkästen o.ä.).

**Abwägung: wird zur Kenntnis genommen.** Da der Angebots-Bebauungsplan keine konkreten Vorhaben festsetzt, sind gestalterische Anforderungen an Gebäuden zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange nicht festsetzbar.