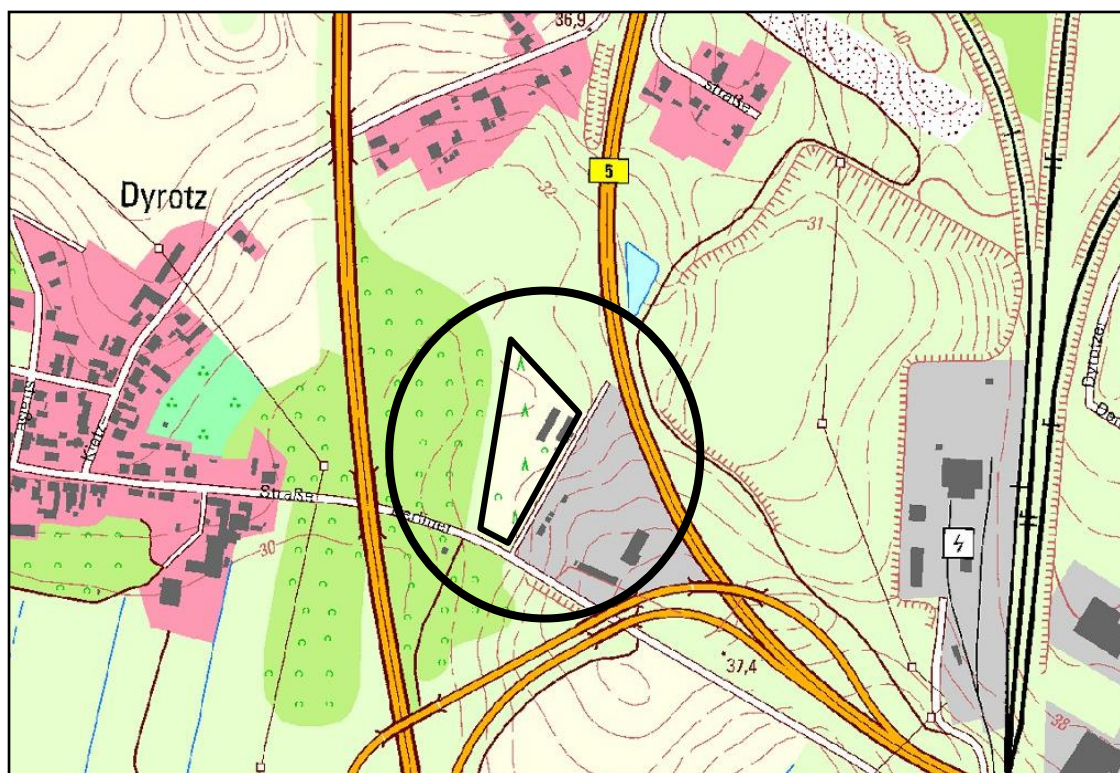




GEMEINDE WUSTERMARK

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 38 „Baumschule an der Berliner Allee“



Übersichtsplan DTK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planungsstand: Vorentwurfsfassung
Erstellung September 2017

Planbereich: Gemarkung Wustermark
Flur 20, Flurstücke 26/15, 27/5, 38/8,
Flur 18, Flurstücke 152/5, 149/6

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.3	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.4	Eigentumsverhältnisse	6
1.3.5	Bisheriges Verfahren	6
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	6
1.4.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	8
1.4.3	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020)	8
1.4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	9
1.5	Beschreibung des Plangebiets	9
1.6	Weitere Nutzungs- und Schutzansprüche	10
1.6.1	Alllastensituation und Bodenschutz	10
1.6.2	Kampfmittelbelastung	10
1.6.3	Denkmalschutz	11
1.6.4	Bodendenkmalschutz	11
1.6.5	Natur- und Landschaftsschutz	11
1.6.6	Trinkwasserschutzgebiet	12
1.6.7	Hochwasserschutz	12
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
2.4	Örtliche Bauvorschrift	16
2.5	Immissionsschutz	18
2.5	Erschließung	19
2.5.1	Verkehr	19
2.5.2	Ver- und Entsorgung	20
3	UMWELTBERICHT	22
3.1	Veranlassung	22
3.2	Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen	22
3.3	Beschreibung der Festsetzungen	23
3.3.1	Angaben zum Standort	23
3.3.2	Art des Vorhabens und Darstellungen der Festsetzungen	24
3.3.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	24
3.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	24
3.4.1	Kurzdarstellung Bestand	24
3.4.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	25
3.4.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	25
3.4.2.2	Lage und Topographie	25
3.4.2.3	Schutzgut Boden	26
3.4.2.4	Schutzgut Wasser	27
3.4.2.5	Schutzgut Klima/Luft	28
3.4.2.6	Schutzgut Landschaft	29
3.4.2.7	Schutzgut Mensch	30

3.4.2.8	Schutzgut Fauna/Flora	31
3.4.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
3.4.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
3.4.2.11	Flächenbilanz	44
3.5	Zusammenfassende Bestandsbewertung	45
3.6	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	46
3.7	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	49
3.7.1	Geplantes Bauvorhaben	49
3.7.2	Verträglichkeit mit Schutzgebieten im Einwirkungsbereich	56
3.7.3	Vermeidung, Verminderung	56
3.7.4	Übergeordnete Planungen/Ziele für Natur und Landschaft	60
3.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	60
3.9	Nullvariante	61
3.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungs-Vorschläge	62
3.11	Monitoring	62
3.12	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	63
3.13	Kurze nicht technische Zusammenfassung	63
4	EINGRIFFSREGELUNG	64
4.1	Gesetzliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	64
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	65
4.3	Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern	65
4.4	Kompensationsermittlung	65
4.5	Darstellung der Maßnahme innerhalb des PG	69
4.6	Darstellung der Maßnahme außerhalb des PG	71
4.7	Bilanzierung	71
4.8	Gehölzarten für Anpflanzungen	73
5	ANLAGEN	74
5.1	Fotodokumentation	74
5.2	Kartenteil	76
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	77
7	QUELLENVERZEICHNIS	78

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 GVBl. I/16 Nr. 5)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

1.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 11.09.2017) vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen. Dieser Lageplan ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Der Garten- und Landschaftsbau Fichtelmann GmbH beabsichtigt auf dem Betriebsstandort Berliner Allee 37 die bestehende Baumschule durch eine geringfügige bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes zu erweitern. Die geplante Erweiterung umfasst die Errichtung eines Bürogebäudes mit Sozialräumen für Mitarbeiter sowie sanitäre Einrichtungen für Mitarbeiter und Besucher. Des Weiteren soll ein Kundenparkplatz im südlichen Bereich angelegt werden. Die weiter anschließenden Flächen in Richtung Norden sollen weiterhin für Pflanzen (Freiflächen und Flächen für Gewächshäuser) der Baumschule genutzt werden. Zukünftig sollen Materialien auf Lagerflächen sowie überdachte Stellplätze oder Garagen für Firmenwagen an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets untergebracht werden. Zusätzlich sollen in diesem Bereich auch die Möglichkeit geschaffen werden, Firmenwagen dort abstellen zu können.

Die Beschränkungen der baulichen Erweiterung der Baumschule werden teilweise durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und teilweise durch die Auflagen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vorgenommen.

Die Gemeinde Wustermark unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers, den bestehenden Betriebsstandort planungsrechtlich zu sichern sowie die geplante Erweiterung zu ermöglichen. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil er sich aufgrund der Lage zwischen mehreren übergeordneten Verkehrsstraßen und der großen Entfernung zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen für eine gewerbliche Nutzung besonders eignet. Östlich befindet sich eine Baustoffrecyclinganlage. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Eine vorhandene Baugenehmigung für bauliche Anlagen ist aufgrund der Nicht-Umsetzung erloschen. Eine neue Baugenehmigung für bauliche Anlagen wird nicht in Aussicht gestellt, da das Gebiet planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt. Gemäß § 35 BauGB sind nur privilegierte Vorhaben und im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht berührt. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Baumschule ist im angemessenen Verhältnis zu vorhandenen Betriebsanlagen nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig. Um für das geplante Vorhaben eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3.3 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein vertretbares Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die bestehende und die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Baumschule durch die Aufnahme der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Festlegung der zulässigen Nutzungen und durch weiterführende Regelungen im Durchführungsvertrag,
- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebs durch Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung,
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;

- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 26/15, 27/5, 38/8, Flur 20 in der Gemarkung Wustermark und der Flurstücke 152/5, 149/6, Flur 18 in der Gemarkung Wustermark ist der Vorhabenträger Martin Fichtelmann. Die Flurstücke umfassen den bisherigen Betriebsstandort. Damit befindet sich das Plangebiet im Wesentlichen gemäß § 12 BauGB in langfristiger Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers, was Grundlage für den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

1.3.5 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung am 25.04.2017
- Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 16.05.2017 (Jahrgang 24, Nr. 4)

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Wustermark ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan- H-F).

Die Landesregierungen der Länder Berlin und Brandenburg haben am 19. Juli 2016 beschlossen, für den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der LEP HR soll die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung konkretisieren. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (unter anderem Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen. Für das Plangebiet gelten aufgrund des derzeit noch im Verfahren befindlichen LEP HR weiterhin die folgend aufgeführten übergeordneten Planungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt in einer vorab Stellungnahme vom 23.06.2017 (Gesch.-Z.: GL 5.5-0393/2017) mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

1.4.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Wustermark kein Zentraler Ort. In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 4.5 LEP B-B.

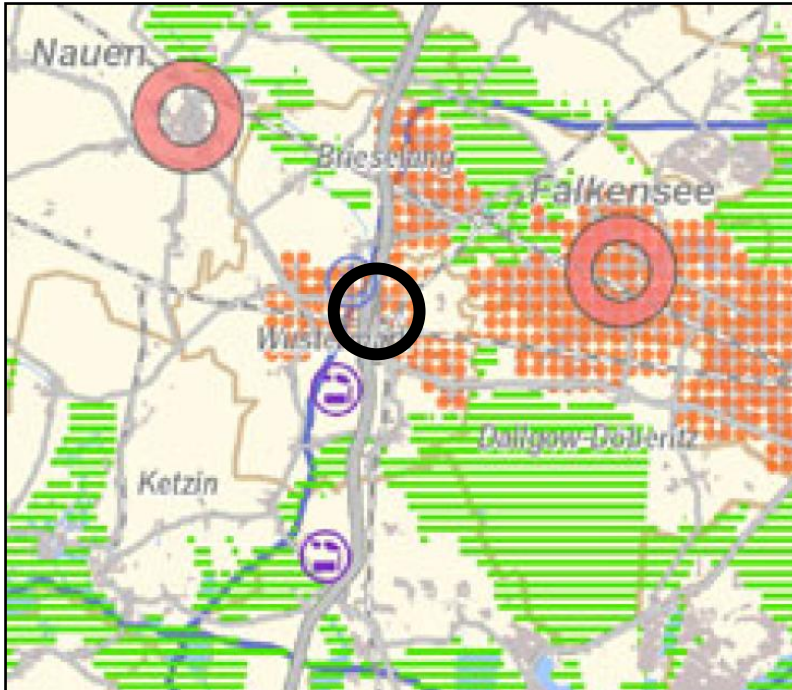


Abbildung 1: Auszug aus der Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)

Die bestehende Baumschule ist zusammen mit der benachbarten Baustoffrecyclinganlage als Splittersiedlung anzusehen. Insofern wird die vorhandene Splittersiedlung nicht erweitert. Eine Vereinbarkeit mit Ziel 4.3 LEP B-B, nach dem die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist, ist damit gegeben.

Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen im Bereich des Gestaltungsraumes Siedlung möglich. Des Weiteren ist gemäß Ziel 4.2 Abs. 1 LEP B-B zu beachten, dass das Gebot zum Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete nicht für Flächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B gilt. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind zudem Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. Den Zielen der Landesplanung wird mit der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbebestandes entsprochen. Das Gebiet ist umgrenzt von mehreren übergeordneten Verkehrstraßen, dabei ohne direkten Siedlungsanschluss. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Berliner Allee im Süden. Da sich das Gebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung des LEP B-B befindet ist die Sicherung bzw. Entwicklung des Gewerbegebiets möglich.

Dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B zufolge gilt es, den Freiraum in seiner Multifunktionalität zu erhalten. Eine hohe Bedeutung kommt dem Freiraumschutz bei Planungen und Maßnahmen zu, die Freiraum in Anspruch nehmen. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden gewerblich genutzten Standort, der durch mehrere Verkehrstraßen vom übrigen Freiraum abgeschnitten ist. Mit der Planung wird keine flächenmäßige Erweiterung des Gewerbebestandes in den Landschaftsraum verfolgt. Demgegenüber wird sogar eine Begrenzung der versiegelbaren Fläche auf ein städtebaulich vertretbares Maß angestrebt.

1.4.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Möglichkeiten der Gewerbeflächenentwicklung sind aber auch außerhalb dieser Standortbereiche gegeben. Da sich die Planung auf die Entwicklungsmöglichkeit eines bestehenden, etablierten und gut erschlossenen Gewerbestandorts bezieht, ohne das eine Erweiterung in der Fläche stattfindet, ist die Planungsabsicht auch in Hinblick auf den genannten Grundsatz vertretbar.

1.4.3 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020)

Die Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020) enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Ortslage Wustermark ist im Regionalplan als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. Auf eine bedarfsgerechte und sichere Entwicklung des gewerblichen Siedlungsbestands ist zu achten. Die Gewerbestandorte „GVZ Berlin-West Teilfläche Wustermark“ und „Wustermark Nord“ sind als regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte, vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt. Eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle ist jedoch auch möglich, wenn das geplante Vorhaben nicht geeignet ist, die Standortvorteile des regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkts zu stärken bzw. zu nutzen. Die Planung ist von den Zielen des Regionalplans nicht betroffen.

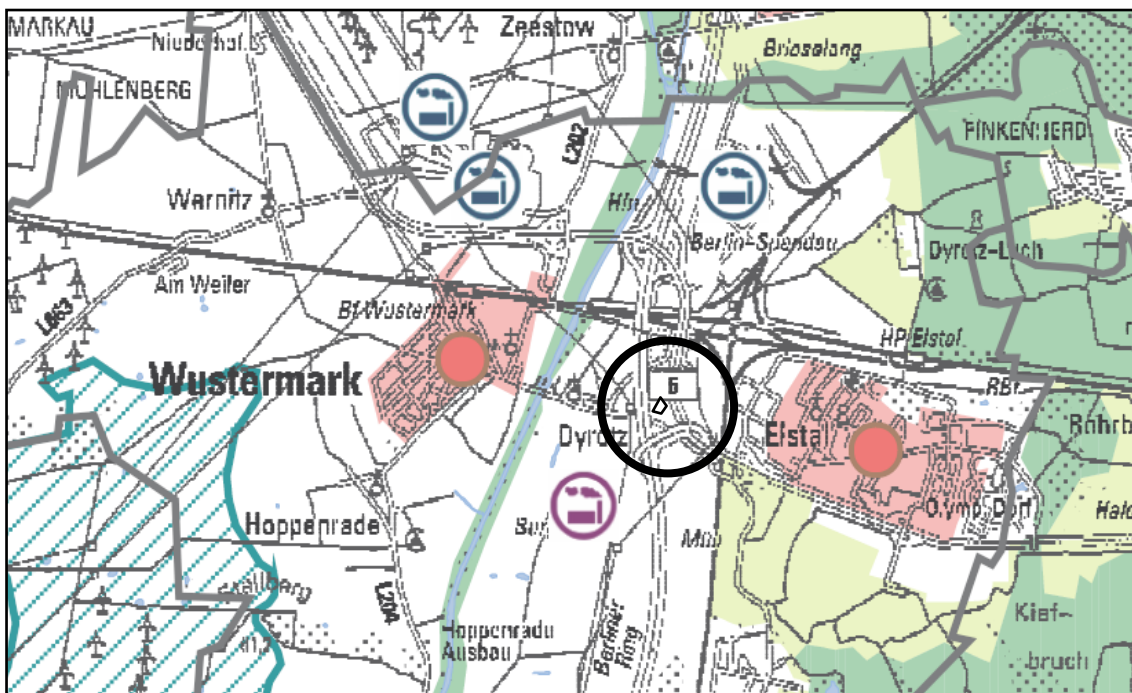


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)

1.4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Im rechtswirksamen "Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark und Ortsteile (2006)" ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Die in östlicher Nachbarschaft angrenzende Gewerbefläche wird als Baustoffrecyclinganlage genutzt.

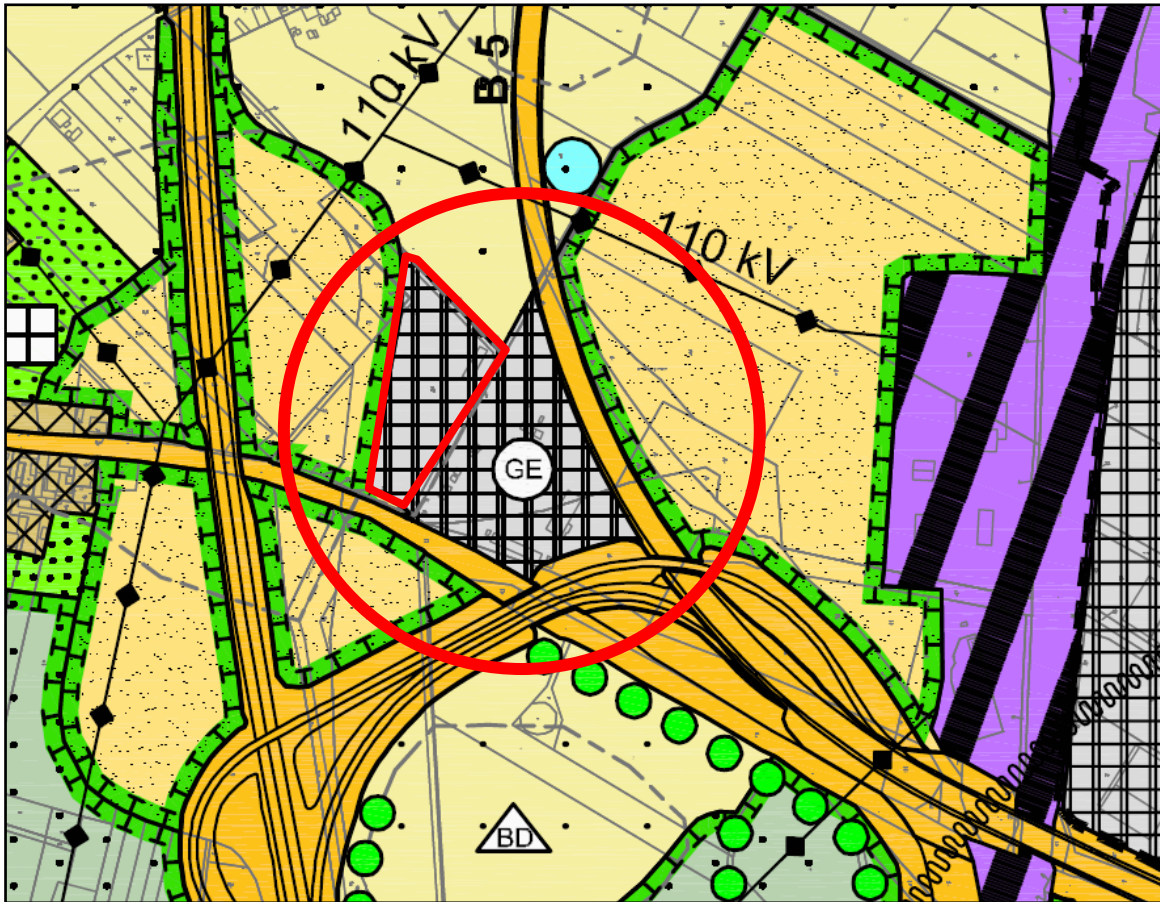


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

⇒ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

1.5 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha und liegt östlich der Ortslage von Dyrotz an der Berliner Allee. Im Osten verläuft die Bundesstraße 5 (B 5), im Westen die Bundesautobahn 10 (BAB 10) (Berliner Ring). Südlich verläuft die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau, welche die BAB 10 mit der B 5 verbindet.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das Flurstück 80 (Flur 20, Gemarkung Wustermark). Das Flurstück ist durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 26/15, 27/5, 29/1, 57, 60, 73 und 77 belastet, wodurch eine Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Im Osten des Plangebiets befindet sich der Einfahrtsbereich mit teilversiegelten Kunden-/ Besucherstellplätzen. Auf den anschließenden Flächen Richtung Norden befinden sich Flächen für Pflanzen (Freiflächen) und Gewächshäuser. Die Flächen für Pflanzen, welche als

Pflanzabstellflächen dienen, sind zum Großteil teilversiegelt. Die Gehwege im Plangebiet sowie der Bereich der Bürocontainer sind vollständig befestigt.

Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder stellen sich als brachliegende Sukzessionsflächen dar, die z. T. auch bewaldet sind. Direkt östlich des Plangebiets befindet sich eine Baustoffrecyclinganlage. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt westlich der BAB 10 in Dyrotz/Dyrotz-Ausbau, etwa 230 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr durch die direkte Anbindung an die Gemeindestraße Berliner Allee gut erschlossen.

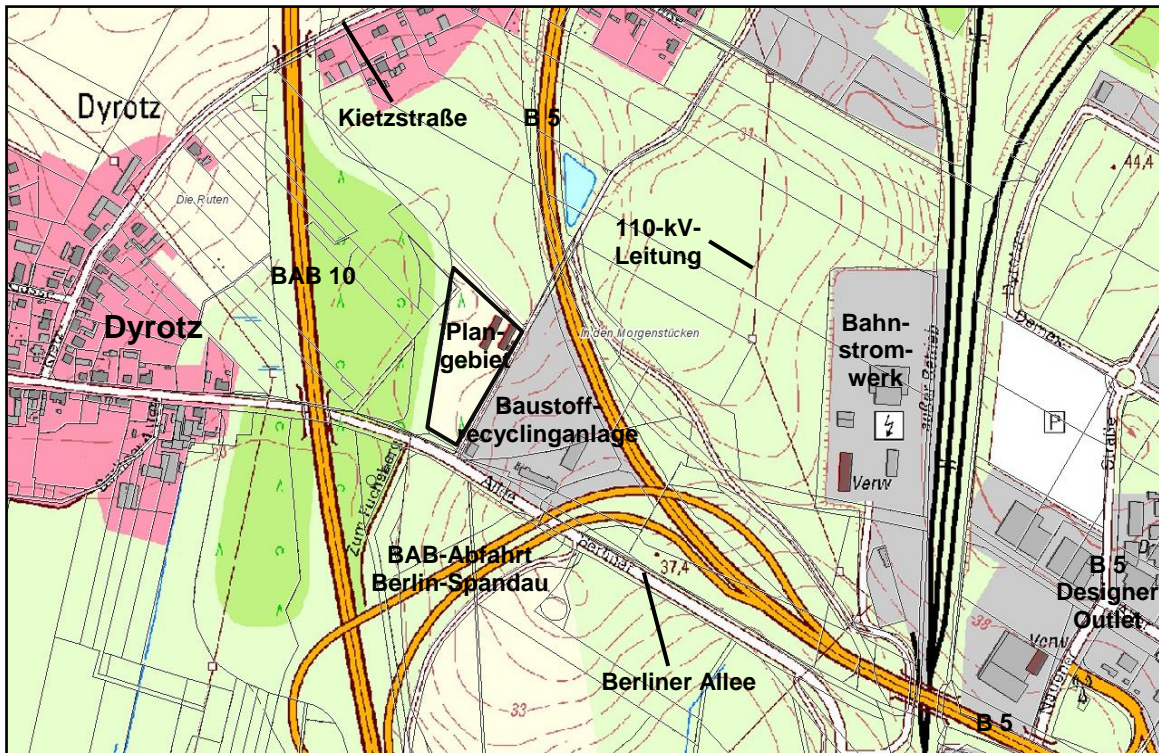


Abbildung 4: Auszug aus der Digitalen Topographische Karte 10 (DTK 10), überlagert mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)

1.6 Weitere Nutzungs- und Schutzansprüche

1.6.1 Altlastensituation und Bodenschutz

Die entsprechende Fachbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

1.6.2 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Die entsprechende Fachbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.6.3 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Die entsprechende Fachbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

1.6.4 Bodendenkmalschutz

Für die Flur 20 der Gemarkung Wustermark ist das Bodendenkmal Nr. 50544 "Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Rast und Werkplatz Mesolithikum, Gräberfeld Eisenzeit" eingetragen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Flur 20 befindet, ist es möglich, dass das Plangebiet ebenfalls vom Bodendenkmal betroffen ist.

Die entsprechende Fachbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z. B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o. ä.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel.: 033702/71407) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

1.6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Großheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, an die im Norden die Einheit Luchland angrenzt. Das Plangebiet umfasst in seinem überwiegenden, westlichen Teil die Niederungsflächen der „Wublitzrinne“, der östliche Teil ist der Döberitzer Heide zuzuordnen. Großräumig ist das Plangebiet von Industrie- und Gewerbeflächen, Siedlungen und Ackerflächen umgeben. Die besondere Lage ist durch die Bündelung von Verkehrsstraßen um den Standort herum gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach Brandenburgischem Naturschutzrecht. Auch europäische Schutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebiets. Diverse Schutzgebiete, die durch die Planung nicht beeinflusst werden, befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 bis 6,5 km (u. a. EU-Vogelschutzgebiete „Döberitzer Heide“ und „Mittlere Havelniederung“, Naturschutzgebiete „Bredower Forst“

und „Döberitzer Heide“, Landschaftsschutzgebiete „Nauen-Brieselang-Krämer“ und „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“).

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet selbst ebenfalls nicht vorgefunden. In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet (in ca. 60 m Entfernung Luftlinie) befindet sich das geschützte Biotop einer "Grünlandbrache feuchter Standorte", welches weitgehend von Schilf dominiert ist.

1.6.6 Trinkwasserschutzgebiet

Die nachstehende Karte des LUGV zum Hochwasserschutz (Stand:22.12.2013) wird ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III in ca. 590 m Luftlinie südöstlich ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das vorgenannte Trinkwasserschutzgebiet. Zusätzlich wird deutlich, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwassergefahrenbereiches (in gelb dargestellt) befindet.

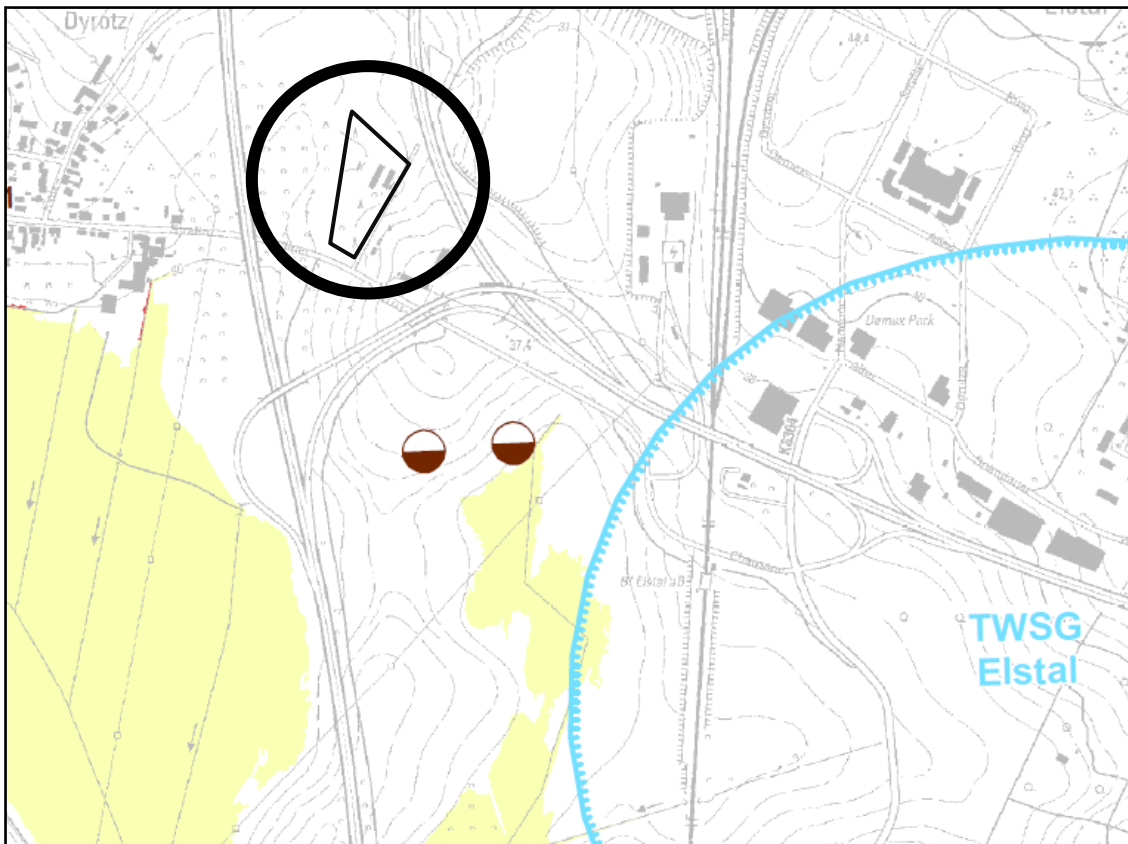


Abbildung 5: Auszug aus der Karte zum Trinkwasserschutzgebiet in Elstal des Landesamtes für Umwelt, südöstlich des Plangebietes (in schwarz umgrenzt)

1.6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und ist nicht von Hochwassererscheinungen betroffen. Der nächstgelegene Risikobereich befindet sich ca. 1.000 m Entfernung, südöstlich des Plangebietes.



Abbildung 6: Auszug aus der Karte zum Hochwasserrisikogebiet des Landesamtes für Umwelt, südöstlich des Plangebietes (in schwarz umgrenzt)

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, in dem der Betrieb eines Gartenbau- und Landschaftsbaubetriebes zulässig ist.

Das Plangebiet ist im Gewerbegebiet 1 (GE 1) der Nutzung für Geschäfts-, Büro- und Sozialgebäude sowie Flächen für Stellplätze für Besucher und Betriebszugehörige des Garten- und Landschaftsbaubetriebs vorbehalten, d.h. dass diese Nutzungsform hier prioritär gegenüber anderen Nutzungen behandelt wird. Nutzungen, die entsprechend dem Festsetzungskatalog des § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein in einem Gewerbegebiet auch zulässig wären, sind aus Gründen des Erhalts des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur städtebaulichen Ordnung unzulässig.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind Zuwegungen, Freiflächen für Pflanzen sowie Gewächshäuser zulässig. Diese Nutzungen sind bereits auf der Fläche vorhanden.

Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind auf den Flächen für Nebenanlagen nur überdachte Flächen für Stellplätze sowie Lagerflächen für den Gewerbebetrieb mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.720 m² zulässig.

Durch die konkrete Anordnung der Flächen wird ein ordnungsgemäßer Betrieb auf dem Gewerbegebiet gewährleistet. Dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Ordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden. Sogenannte Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen sind. Derartige Wohnungen sollen daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen, um keine Konflikte mit der rein gewerblich geprägten Umgebung hervorzurufen, nicht zulässig sein. Ebenso sind Vergnügungsstätten aufgrund des dadurch zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen nicht gewünscht. Tankstellen widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet. Das Erfordernis für eine Tankstelle ist aufgrund der bereits vorhandenen ausreichenden Anzahl von Tankstellen nicht gegeben. Die nächstliegende Tankstelle befindet sich östlich in etwa 790 m Entfernung (Luftlinie) des Plangebiets. Es besteht momentan und auch in naher Zukunft im Plangebiet nicht das Begehren eine Tankstelle zu errichten. Daher sollen sie ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Es werden die folgenden **textlichen Festsetzungen** festgesetzt:

- 1.1 *Im gesamten Gewerbegebiet ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb zulässig.***
- 1.2 *Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind eine Hauptanlage (als Nutzung eines Geschäfts-, Büro- und Sozialgebäudes) und eine Fläche für Stellplätze für Besucher und Betriebszugehörige zulässig. Für die Fläche für Stellplätze ist eine maximale Grundfläche von 554 m² zulässig.***
- 1.4 *Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***
- 1.5 *Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind Zuwegungen, Freiflächen für Pflanzen sowie Gewächshäuser zulässig. Für Gewächshäuser ist eine maximale Grundfläche von 920 m² zulässig. Für Gewächshäuser ist eine Gesamthöhe von 3,50 m zulässig. Die maximale Höhe zukünftiger Gewächshäuser ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen.***
- 1.6 *Innerhalb des Gewerbegebiets 3 (GE 3) sind auf der Fläche für Nebenanlagen Stellplätze und Lagerflächen mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 1.720 m² zulässig. Für Garagen, Überdachungen und Hallen ist eine Gesamthöhe von maximal 3,50 m über dem im GE 3 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.***
- 1.7 *Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den im Baufeld im Gewerbegebiet 1 (GE 1) angegebenen Höhenbezugspunkt.***

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Planung entsprechend durch die Bauweise, die Grundfläche (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Firsthöhe

(FH), die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Bauweise

Im GE 1 ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um bei der Gebäudeplanung die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten und das Gesamterscheinungsbild des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht zu stören.

Grundfläche (GR)

Um eine der Umgebung angepasste Bebauung im Gewerbegebiet GE 1 zu erzielen, wird für die Hauptanlage eine maximale GR von 120 m² festgesetzt.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung** getroffen:

1.3 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 ist für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche von 120 m² zulässig.

Zur Festlegung der Grundfläche im Gewerbegebiet 2 (GE 2) wurde der Bestand ermittelt und mit einer bedarfsgerecht angepassten Überschreitung addiert, um sowohl die Flächen im Bestand zu sichern und auch Erweiterungsspielraum auf der Fläche einzuräumen. Für das GE 2 ergibt die Bestandsversiegelung aus den vorhandenen Zuwegungen und Gewächshäuser (ca. 2.483 m²) sowie den bestehenden Gewächshäusern (ca. 599 m²). Die Gesamtversiegelung im GE 2 beträgt ca. 3.403 m². Um Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wird eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche für das GE 2 von 3.500 m² festgesetzt. Um die Versiegelung für Gewächshäuser einzuschränken, wird dafür eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche von 920 m² festgesetzt.

Da im GE 3 bereits eine Fläche von ca. 1.720 m² genutzt wird, wird für das GE 3 eine maximal zulässige Grundfläche von 1.720 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen festgesetzt (s. textliche Festsetzung 1.6 'Art der baulichen Nutzung').

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das GE 1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE 1-3) ausgeschlossen, da das im § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung (0,8 in Gewerbegebieten) ansonsten überschritten würde. Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet auf das notwendige Maß begrenzt.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.8 Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Regelungen nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Das Gelände weist keine homogene Höhenstruktur auf. Richtung Nordwesten senkt sich das Plangebiet hin ab. Im Osten weist das Plangebiet eine Höhe von 33,8 über DHHN '92 auf. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets eine Höhe von 31,5 über DHHN '92. Der Höhenunterschied beträgt damit ca. 2 m.

Um eine ortsbilduntypische Gebäudehöhe zu vermeiden, wird die Firsthöhe für die Hauptanlage im Gewerbegebiet 1 (GE 1) auf 8,0 m festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE 1 weist eine relativ homogene Geländehöhe von etwa 33 m über NHN gemäß DHHN '92 auf, daher wird der Punkt 33,30 festgesetzt. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt befindet sich innerhalb des Baufeldes.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) wird die Bestandshöhe der Gewächshäuser aufgenommen. Diese beträgt ca. 3 m. Als Gesamthöhe für Gewächshäuser wird eine maximal zulässige Höhe von 3,50 m festgesetzt, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. (Für die textliche Festsetzung s. Pkt. 2.1 'Art der baulichen Nutzung'). Die maximale Höhe zukünftiger Gewächshäuser ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen.

Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) wird eine maximal zulässige Höhe für Garagen, Überdachungen und Hallen von 3,50 m festgesetzt, da es sich bei der geplanten Nutzung um jene eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes handelt, in welchem üblicherweise größere Maschine/Fahrzeuge genutzt werden. Die maximal zulässige Höhe für Garagen, Überdachungen und Hallen wird über dem im GE 3 festgesetzten Höhenbezugspunkt festgelegt (Für die textliche Festsetzung s. Pkt. 2.1 'Art der baulichen Nutzung').

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im Gewerbegebiet GE 1 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im GE 1 ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlage zulässig ist.

Es wird die folgende **textliche Festsetzung** festgesetzt:

2.1 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis max. 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.4 Örtliche Bauvorschrift

Die planende Gemeinde erhält durch die Regelungen des § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 87 Abs. 1 BbgBO, Einfluss auf die Baugestaltung.

Dachformen

Im Gewerbegebiet GE 1 ist ausschließlich die ortsübliche Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 60° zulässig.

Es wird folgende **textliche Festsetzung** festgesetzt:

3.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 60° zulässig.

Werbeanlagen

Um die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs nicht durch grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen zu gefährden, werden diese ausgeschlossen. Zudem werden nur bestimmte Werbeanlagen in Art und Größe festgesetzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung** festgesetzt:

3.2 Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:

- **Nicht beleuchtete Werbeanlagen,**
- **Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen,**
- **Werbeanlagen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben,**
- **Nicht selbst leuchtende Werbeanlagen mit Strahlern, wobei diese nicht über die Horizontale nach oben strahlen dürfen.**

3.3 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Gesamthöhe von 6,50 m zulässig und dürfen nicht zu Werbezwecken beleuchtet werden.

3.4 Im gesamten Gewerbegebiet sind bewegte Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel oder Blinklicht unzulässig.

3.5 Für die unter Punkt 3.2 genannten möglichen Werbeanlagen im gesamten Gewerbegebiet gilt:

- **Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über dem im jeweiligen GE 1-3 zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen,**
- **Die Gesamtfläche der jeweiligen Werbeanlage darf höchstens 6 m² groß sein.**

Es ergeht der Hinweis, dass nach § 24 Bbg StrG Hochbauten jeder Art (darunter zählen auch Werbeanlagen) außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand unzulässig sind. Bei einem Abstand von weniger als 40 m ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen. Der 20 m Abstand, von der Fahrbahnkante aus, ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Fassadengestaltung

Um die Anziehung besonders nachaktiver Insekten im Bereich der Hauptanlage im GE 1 zu verhindern, wird die gestalterische oder werbewirksame Fassadenbeleuchtung im Gewerbegebiet 1 ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen ist eine allgemeine Beleuchtung des Betriebsgeländes.

Hierzu wird folgende **textliche Festsetzung** getroffen:

3.6 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind angeleuchtete Fassaden oder Fassadenteile zu gestalterischen oder Werbezwecken für die Hauptanlage unzulässig.

Einfriedung

Derzeit wird das Plangebiet in allen Himmelsrichtungen durch Doppelstabmatteneinzäunung und Maschendrahtzaun eingefriedet. Der östlich benachbarte Recyclingbetrieb wird durch eine Betonmauer begrenzt, welche das Gebiet von der südlich verlaufenden Berliner Allee nicht einsehbar macht. Obwohl die Gestaltung der Einfriedungen der benachbarten Nutzungen derzeit nicht einheitlich gestaltet ist, soll von den bestehenden Einfriedungen (Doppelstabmatten- und Maschendrahtzaun) im speziellen Fall des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Fichtelmann GmbH nicht abgewichen werden, um eine verkaufswirksame Präsentation der Baumschulware auf dem Plangebiet nicht zu behindern. Demnach sind natürliche blickdichte Einfriedungen (z.B. in Form von Hecken) ebenfalls nicht angedacht, um die Einsehbarkeit der Fläche nicht zu behindern.

Es wird folgende **textliche Festsetzung** festgesetzt:

3.7 Im gesamten Gewerbegebiet sind blickdichte Einfriedungen unzulässig.

2.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet Gewerbegebieten (GE) folgende Orientierungswerte zu:

tags	65 dB (A)
nachts	50 bzw. 55 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

IMMISSIONSVORBELASTUNGEN

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten:

- Im Osten verläuft die B 5, im Westen die BAB 10 (Berliner Ring). Südlich verläuft die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau, welche die BAB 10 mit der B 5 verbindet. Der Verkehrslärm ist mit der bestehenden und angestrebten Nutzung im Plangebiet vereinbar.
- Im Süden verläuft die Berliner Allee. Der Verkehrslärm hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.
- Östlich des Plangebiets befindet sich eine Baustoffrecyclinganlage, die bei Einhaltung der emissionsmindernden Maßnahmen, keinen erheblich negativen Einfluss auf das Plangebiet hat.

Die entsprechende Fachbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zusammenfassung

Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet, in dem der Betrieb der Baumschule zulässig ist, nichts entgegensteht.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Berliner Allee erschlossen. Der geringfügige zu erwartende zusätzliche Verkehr über das bisherige Verkehrsaufkommen hinaus kann von der Straße problemlos aufgenommen werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen festgesetzten Einfahrtsbereich an der Berliner Allee im Süden des Plangebiets. Diese Erschließung entspricht der bereits bestehenden Zufahrt zum Plangebiet, über die sämtliche Verkehrsströme im Plangebiet laufen. Die angestrebten Öffnungszeiten sind werktags von 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr und samstags von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr und sonntags von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Durch die Festsetzung eines Einfahrtbereichs zum Gewerbegebiet werden Zufahrten über die angrenzende B 5 oder die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau zwischen BAB 10 und B 5 ausgeschlossen. Auf diesen überörtlichen Straßen darf der Verkehrsfluss nicht durch zusätzliche Einfahrtbereiche in das Baugrundstück beeinträchtigt werden. Weitere Ein- und Ausfahrten ausgehend von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden ausgeschlossen.

Das Flurstück 80 (Flur 20, Gemarkung Wustermark) befindet sich im Eigentum der Dowideit Recycling GmbH. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen, da die befestigte Zufahrt ausschließlich von den anliegenden Grundstücken genutzt wird und an der Trasse der B 5 endet. Das Flurstück ist als Teil des Gewerbegebiets der Dowideit Recycling GmbH festgesetzt und mit einer für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche überlagert. Um die Erschließung der benachbarten Grundstücke sicherzustellen, ist die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet. Somit ist eine Erschließung des Plangebiets gesichert.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für Gewerbegebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) ist zu beachten. Durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze auf dem Betriebsgelände soll eine geordnete Stellplatzunterbringung sichergestellt und „wildes“ Parken im Umfeld verhindert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Dyrotz der Gemeinde Wustermark ist durch zwei Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsgebiet des Geltungsbereichs die Buslinien 667 zwischen Brieselang und Nauen sowie 663 zwischen Dallgow-Döberitz und Nauen. Ca. 600 m westlich des Plangebiets besteht die Haltestelle „Dyrotz“.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Überörtliche Versorgung

Der entsprechende Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Östlich bzw. nördlich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung, die der überörtlichen Versorgung dient. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Freileitung wird ein Abstand von mindestens 205 m eingehalten, weshalb keine Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

Elektroenergie

Der Träger des betreffenden öffentlichen Belangs wird um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) befinden sich ca. 245 m westlich des Plangebiets im Ortsteil Dyrotz.

Trinkwasser, Schmutzwasser

Der Träger des betreffenden öffentlichen Belangs wird um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Wärmeversorgung

Der Träger des betreffenden öffentlichen Belangs wird um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Der Träger des betreffenden öffentlichen Belangs wird um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Niederschlagswasser

Nördlich im Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der sowohl als Bewässerung für Freiflächen und Gewächshäuser genutzt wird, als auch als Auffangbecken für Niederschlagswasser. In einem Bewässerungssystem gelangt das Niederschlagswasser in den südwestlich angelegten Teich.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den neu zu bildenden Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über gefährliche Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind gemäß § 50 KrWG vom 24.02.2014 sowie der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 08.01.2010 der zentralen Einrichtung, der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

3 Umweltbericht

3.1 Veranlassung

Der Garten- und Landschaftsbau Fichtelmann GmbH beabsichtigt auf dem Betriebsstandort Berliner Allee 37 (Gemarkung Wustermark, Flur 20, Flurstücke 26/15, 27/5, 38/8, Flur 18, Flurstücke 152/5, 149/6) die bestehende Baumschule durch eine geringfügige bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes zu erweitern. Die geplante Erweiterung umfasst die Errichtung eines Bürogebäudes mit Sozialräumen für Mitarbeiter sowie sanitäre Einrichtungen für Mitarbeiter und Besucher. Des Weiteren soll ein Kundenparkplatz im südlichen Bereich angelegt werden. Die weiter anschließenden Flächen in Richtung Norden sollen für Pflanzen (Freiflächen und Flächen für Gewächshäuser) der Baumschule genutzt werden. Zukünftig sollen Materialien auf Lagerflächen sowie überdachte Stellplätze für Firmenwagen an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets untergebracht werden. In diesem Bereich soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Firmenwagen dort abstellen zu können.

Die direkte östliche Umgebung des Plangebiets wird derzeit durch den Betrieb und das Gelände der Recyclingfirma Dowideit GmbH geprägt. Nördlich, südlich und westlich grenzen geschützte Landschaftsbestandteile und Grünflächen an. Das künftige Plangebiet liegt zudem nicht nur direkt an der Berliner Allee, sondern wird im Osten (B 5) und im Süden und Westen (A 10) auch von übergeordneten Verkehrsstraßen umgeben und ist somit individualverkehrstechnisch betrachtet vollumfänglich erschlossen. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil er sich aufgrund der Lage zwischen mehreren übergeordneten Verkehrsstraßen und der Entfernung zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen für eine gewerbliche Nutzung besonders eignet.

Eine vorhandene Baugenehmigung für die vorhandenen baulichen Anlagen ist aufgrund der Nicht-Umsetzung/Benutzung erloschen. Eine neue Baugenehmigung für bauliche Anlagen wird nicht in Aussicht gestellt, da das Gebiet planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt. Gemäß § 35 BauGB sind nur privilegierte Vorhaben und im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht berühren. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Baumschule ist im angemessenen Verhältnis zu vorhandenen Betriebsanlagen nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig. Um für das geplante Vorhaben eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

3.2 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.3 Beschreibung der Festsetzungen

3.3.1 Angaben zum Standort

Angaben zum Standort sind im Begründungstext zum Vorentwurf, Stand September 2017, unter Punkt 1.5 Beschreibung des Plangebietes einzusehen.

3.3.2 Art des Vorhabens und Darstellungen der Festsetzungen

Angaben zur Art des Vorhabens und Darstellungen der Festsetzungen sind im Begründungstext zum Vorentwurf, Stand September 2017, unter Punkt 2 Städtebauliche Planung einzusehen.

3.3.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Angaben zum Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden sind im Begründungstext unter Punkt 2 Städtebauliche Planung einzusehen.

3.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.4.1 Kurzdarstellung Bestand

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsflächen	Siedlungsflächen wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden, finden sich jedoch unmittelbar westlich mit Wustermark, zunächst OT Dyrotz in ca. 300m über die A10 Berliner Ring hinweg. Weitere Siedlungsgebiete des Umfelds befinden sich nicht mehr im Betrachtungsraum.
Gewerbliche Nutzungen	Eine gewerbliche Nutzung (Baumschule) liegt innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung als Hauptnutzungsart vor. In direkter östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Fläche einer Recyclingfirma an. Weiter östlich des Plangebietes befindet sich zudem die Anlage des Designer Outlet Centers Berlin.
Industrielle Nutzungen	Industrielle Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vor.
Landwirtschaftliche Nutzungen	Der erweiterte Umgebungsbereich ist teils landwirtschaftlich geprägt, im Plangebiet selbst liegt keine landwirtschaftliche Nutzung vor.
Forstwirtschaftliche Nutzungen	Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.
Grünflächen	Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der direkt angrenzende Bereich ist von kleinparzelligen Ruderalstreifen und Grünlandbrachen umgeben.
Erholungsflächen	Erholungsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Erholungsformen bzw. -funktionen liegen im Plangebiet nicht vor. Im westlich gelegenen Siedlungsbereich finden sich Wohnhäuser mit Gärten, die zur Feierabenderholung genutzt werden. Öffentliche Erholungsflächen sind nicht gegeben.
Flächen ohne derzeitige Bodennutzung	Als derartige Flächen können die kleinflächigen Gehölzinseln westlich des Plangebietes bezeichnet werden.
Verkehr	Verkehrsflächen i. d. Sinne wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Das Plangebiet ist jedoch von stark frequentierten Infrastrukturen umgeben. Es liegt unmittelbar bündig auf der Westseite der B5 sowie der A10 in einer Zwischenlage. Gerahmt wird das Plangebiet zusätzlich im Süden durch die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau, welche die A 10 mit der B 5 verbindet sowie die

	Berliner Allee, die in den Ortsteil Dyrotz führt.
Ver- und Entsorgung	Inwieweit das Plangebiet bzgl. der Ver- und Entsorgung erschlossen ist, kann derzeit nicht gesagt werden.

Tabelle 1: Wesentliche derzeitige Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebiets

3.4.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch die geplante bauliche Erweiterung wird deutlich, dass einige Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte an den nachfolgend aufgeführten Terminen. Weitere faunistische Kartierungen sind nicht vorgesehen. Mit § 9 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Datum	Uhrzeit	Wetter
31.03.17	07.00-08.00	9°C, trocken, wechselnd bewölkt
02.05.17	11.00-12.00	10°C, regnerisch, schwach bewölkt
21.06.17	08.15-10.00	15°C, trocken, leicht bewölkt
05.07.17	08.30-09.30	22°C, wechselnd bewölkt

Tabelle 2: Kartierungstermine

3.4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt das Gebiet am nördlichen Rand der Großenheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Im Norden grenzt die Großenheit „Luchland“ an. 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.

3.4.2.2 Lage und Topographie

Die kleinparzellige Fläche ist dadurch charakterisiert, dass sie vollständig von Infrastruktur umgeben ist. Die ICE-Trasse Berlin-Hannover, der Berliner Ring (A10), die

Bundesstraße 5 und die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau. Tierökologisch betrachtet ist dies zugleich ein eingrenzendes Kriterium. Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Groseinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, an die im Norden die Einheit 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. Großräumig ist das Plangebiet von Industrie- und Gewerbeflächen, Siedlungen und Ackerflächen umgeben. Die besondere Lage ist durch die Bündelung von Verkehrsstrassen um den Standort herum gekennzeichnet.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes

3.4.2.3 Schutzgut Boden

Am geologischen Aufbau der Grundmoränenplatte haben vor allem jungeiszeitliche Geschiebelehme sowie glazifluviale und fluviatile Sande, Kiese und Talsande großen Anteil. Daneben finden sich späteiszeitliche Dünen sands und holozäne humose Bildungen. Ihre Oberflächengestaltung verdankt die Nauener Platte vor allem dem auf das Brandenburger Stadium sich zurückziehenden weichseleiszeitlichen Inlandeis und dessen Zerfallsphase.

Die Nauener Platte besteht vor allem aus pleistozänem Geschiebemergel mit vereinzelt, morphologisch hervorgehobenen, Sandlagen. Im Niederungsbereich dominieren am Randbereich diluviale Sande und Talsande. Der Niederungsbereich ist ein Ausläufer der Havelniederung, die wiederum in diesem Bereich Bestandteil des Berliner Urstromtales ist. Innerhalb des Niederungsbereiches herrschen dagegen alluviale Torfe über Sand und Moormergel vor. Das gesamte Planungsgebiet ist

geologisch in den Hochlagen durch das Pleistozän und in den Niederungen durch das Holozän geprägt.

Natürlicherweise wird der Boden des Umgebungsbereiches durch lehmige bzw. sandige Weichsel- und saalezeitliche Geschiebemergel westlich und östlich der Niederung des Havelkanals sowie Talsedimente geprägt, über denen organogene schluffig-tonige Bildungen bei ursprünglich hohen Wasserständen ausgebildet sind.

Die BÜK des Landes Brandenburg zeigt für den Bereich des Plangebietes folgende Beschreibung des Bodentypus auf: überwiegend **Braunerden**, z.T. lessiviert und verbreitet **Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm**, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet **Braunerden**, z.T. podsolig **aus Sand über Schmelzwassersand**; gering verbreitet podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand

In der Hydrogeologischen Karte ist die Fläche unter die Kategorie ‚Weitgehend trockenen Sande auf Grundwassergeringleiter, ab 2 m Mächtigkeit dargestellt‘.

Bewertung

Der Boden ist eine Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze. Neben seiner Funktion als Lebensraum übernimmt er vielfältige Funktionen auch für die abiotischen Schutzgüter (Filter- und Pufferfunktion).

Die geologischen Bodenverhältnisse werden durch sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D1a/D2a) bestimmt. Die Fläche ist allerdings dadurch charakterisiert, dass sie vollständig von Infrastrukturtrassen umgeben und durch ihre gewerbliche Nutzung relativ stark vom Menschen beeinflusst ist. Damit liegt ein Boden mit hoher Hemerobie innerhalb des Plangebietes und, durch landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst, mit mittlerer Hemerobie in der Umgebung vor. Im Allgemeinen liegt im Umgebungsbereich ein Boden mit einer höheren Bedeutung für die Landwirtschaft vor. Eine geringe aber unerhebliche Empfindlichkeit gegen Wassererosion (durch leichte Hangneigung und Fahrzeugbetrieb) sowie gegen eindringende Schadstoffe kann festgehalten werden. Natürliche Bodenverhältnisse gibt es innerhalb des Plangebietes lediglich durch grenzbegleitende Heckenstrukturen. Er ist durch die Betriebsnutzung in Form von teilweisem Befahren und Begehen der Fläche, Ablagern, Auffüllungen und sonstigen Eingriffen von gegebenen Bodenbeeinträchtigungen auszugehen.

3.4.2.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt steht durch eine wechselseitige funktionale Abhängigkeit in engem ökologischem Bezug zu den Bodenparametern. D.h. Veränderungen des Bodens beeinflussen die Prozesse des Boden- bzw.- Grundwassers und damit auch die wasserbeeinflussten atmosphärischen Kreisläufe.

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region, in der das Plangebiet liegt, durch reiche Grundwasservorkommen aus. Heute sind die Grundwasserabstände vor allem durch die Trinkwassergewinnung, Entwässerung der Feuchtgebiete und Flussregulierung der Havel extrem abgesenkt, so dass diese ursprünglich sehr wasserreiche Landschaft durch jeden trockenen Sommer stark bedroht ist und wie in der gesamten Region die zukünftige Trinkwasserversorgung, vor allem auch durch hohe Schadstoffbelastungen im Grundwasser, nicht gesichert ist. Besonders stark ausgeprägt sind die Grundwasserabsenkungen in der Nähe von Wasserwerken.

Für das Plangebiet kann generell gesagt werden, dass das GW (Grundwasser) im gesamten Untersuchungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen ist, so dass hier keine unmittelbare Gefährdung vorliegt. Es

liegt weder ein WSG (Wasserschutzgebiet) noch Hochwasserrisiko vor. Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 5-10 m. In westliche Richtung hin zum Havelkanal ist ein Abnehmen des Grundwasserflurabstandes zu verzeichnen, Nach WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) ist dessen chemischer Zustand als „gut“ zu bezeichnen und die Umweltqualitätsnormen für Schadstoffparameter werden eingehalten. Der Havelkanal ist als künstliches Fließgewässer ausgewiesen und auf Höhe des Plangebietes wird sein ökologisches Potenzial als unbefriedigend eingestuft.

Bewertung

Aufgrund der o.g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme etwaige lokale Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet schon vorhanden. Diese beschränken sich jedoch auf die mit Containern bestandenen Bereiche im Nordosten sowie die Verkehrs- und Lagerflächen im Norden und Nordosten. Da die übrigen Bereiche (gartenbaulich genutzte Flächen) nicht vollversiegelt sind, kann anfallendes Niederschlagswasser an diesen Stellen großflächig versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Positiv auf das Schutzgut Wasser wirkt sich zudem das bestehende Bewässerungssystem auf dem Gelände der Baumschule, mitsamt dem Graben im Westen des Plangebietes und einem ca. 170 m² großen Teich im Südwesten, aus.

3.4.2.5 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. Das Lokalklima wird in seinen Grundzügen einerseits durch den recht hohen Vegetationsanteil der Umgebung sowie der im Westen angrenzenden Offenlandschaft beeinflusst. Zur direkten Nachbarschaft des Havelkanals kann das Plangebiet zwar nicht mehr gezählt werden, dennoch werden hydrologisch bedingte Einflüsse aufs Klima wie thermischer Ausgleich oder erhöhte Luftfeuchtigkeit in nächster Folge auch für das Plangebiet von Bedeutung sein. Desweiteren bedingt das verhältnismäßig ebene und flache Relief erhöhte Windgeschwindigkeiten. Grundsätzlich besitzt Offenland, also Grünland und Ackerflächen, eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und kann für thermisch belastete Gebiete wie es große Siedlungsgebiete sind, eine wichtige Ausgleichsfunktion besitzen. Die erhöht gelegenen Verkehrsstrassen wirken als Barriere für den bodennahen Luftaustausch des Meso- bis Mikroklimas. Davon ist insbesondere das Plangebiet betroffen. Der Abstand zur Bahntrasse nach Norden ist dabei der größte, so dass hier noch am ehesten eine Luftbewegung ermöglicht wird. Hoher Versiegelungsgrad und kaum Vegetation sind klimatisch betrachtet negative Faktoren für das Gelände. Im direkten Umfeld sind keine zusammenhängenden Waldgebiete vorhanden, welche als Luftproduzent und gleichzeitig –filter funktionieren könnten. Die lufthygienischen Bedingungen eines Gebietes werden in erster Linie durch die räumliche und zeitliche Verteilung von Luftverunreinigungen charakterisiert. Unter Luftverunreinigungen werden alle Substanzen in fester, flüssiger und gasförmiger Form verstanden, die nicht zu den permanenten Bestandteilen des atmosphärischen Gasgemisches gehören. Dabei hängt es von der Konzentration des in der Luft enthaltenen Stoffes ab, welche Luftverunreinigung als Schadstoff bezeichnet wird. In Bezug auf die lufthygienische Situation des Plangebietes ist durch seine Lage an stark befahrenen Straßen eine gewisse Vorbelastung zu erwarten. Das Plangebiet unmittelbar umspannende Straßennetz ist als Emittent von Luftverunreinigungen wie

Kohlenmonoxid, Stickoxide, Ruß, Stäube und Kohlenwasserstoffe zu bewerten. Im Vergleich nachstehend wäre die Landwirtschaft als Emittent zu nennen. Nach Handbuch der UVP gilt ein Immissionsband von 50m beidseitig der Fahrbahn als besonders belastet. Hinzu kommen die vom benachbarten gewerblichen Betrieb bedingten Emissionen. Ausstoß von Gewerbefahrzeugen und Staubbelastungen durch z. B. Materialzerkleinerungen können eine potenzierende Wirkung entfalten. Hiervon ist das Plangebiet direkt betroffen. Die nächst liegende Messstelle für Luftschadstoffe aus dem Landesmessnetz befindet sich in ca. 8 km Entfernung in Nauen. Quantitative Aussagen aus dem Innenstadtbereich können als grobe Orientierung dienen, sind jedoch aufgrund von gänzlich anderen Bedingungen nicht auf die umliegenden, offeneren Strukturen übertragbar. So sind kritische Situationen wie sie z.B. bei austauscharmen Wetterlagen im dichteren Siedlungsbereich auftreten können im ländlich geprägten Raum unwahrscheinlich. Geländeklimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Filterwirkung, wie sie teils um das Plangebiet herum vorliegen, sind generell als schutzwürdig einzustufen.

Bewertung

Das Plangebiet kann als negativ klimatisch vorbelastet eingeschätzt werden, da es sich in einer sehr ungünstigen Lage befindet. Es ist zwischen A 10, B 5 und Bahntrasse eingeschlossen. Einen Ausgleich zur negativen Belastung von außen stellt die, durch die natürlichen und gewerblichen Vegetationsstrukturen bedingte, innere Ausgestaltung des Plangebietes dar. Potenziell sichtmindernde Staubbelastungen durch den östlich gelegenen Recyclingbetrieb sind, wie bei den Kartierungen deutlich wurde, aktuell gegeben.

3.4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das erweiterte Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird durch eine ausgeräumte ebene bis flachwellige, anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert. Es ist von weitläufigen monotonen Ackerflächen umgeben, durch das sich wiederum das durch die Berliner Großstadt bedingte Infrastrukturnetz in deren Einwirkraum zieht. Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsgebieten von Wustermark und Elstal, direkt an einer Biegung der aus dem Nordwesten kommenden B5. Weiteres Gewerbe prägt das unmittelbare östliche Umfeld des Gebietes. Die Windparks der Region spielen für das Landschaftsbild an dieser Stelle keine signifikante Rolle mehr. 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 durchgrüntem Siedlungsbereichen gekennzeichnet. Bestimmend für das Landschaftsbild des Umfeldes war ursprünglich seine Lage innerhalb des Niederungsgebietes der Wublitzrinne. Diese Einbindung ist jedoch heute im Landschaftsraum nicht mehr ablesbar. Das Niederungsgebiet selbst ist vor allem auf der östlichen, der dem Plangebiet zugewandten Seite, stark überformt. Obwohl es sich beim Havelkanal um ein künstlich angelegtes Element handelt, hat er sich zu einem zum örtlichen Landschaftsbild zugehörigen Teil entwickelt und damit zu einer Aufwertung beigetragen. Insbesondere vielgestaltige Uferbereiche tragen zu dieser Wirkung bei.

Bestimmend für das gegenwärtige Landschaftsbild sind einzig die umgebenden Verkehrsstrassen. Abgesehen vom ca. 1 km entfernt befindlichen Havelkanal wirken sich alle anderen stark befahrenen Trassen visuell und akustisch beeinträchtigend auf das Gebiet aus. Ansonsten sind wenig ästhetische landschaftsgliedernde Strukturen vorhanden. Bautechnische Erhöhungen für den Bahndamm, Autobahn und B5 (bis zu 15 m über Gelände) aber auch Hochspannungsleitungen haben die natürlichen Blickbeziehungen aus normaler Nutzerperspektive mit der umgebenden Landschaft

verändert. Für Erholung und Freizeit hat das Plangebiet keine Bedeutung. Nächstgelegene Spots, die für Freizeit und Erholung eine potenzielle Besuchsfunktion innehaben sind in 1,5-2,5 km Entfernung das ‚Schaugehege Döberitzer Heide‘ und ‚Karls Erlebnis Dorf‘. Auf der westlichen Seite des Havelkanals verläuft der Fernwanderweg E10 ‚Cap Arkona-Bozen‘. Direkt südlich ans Plangebiet angrenzend verläuft in Ost-Westrichtung der Hauptradweg. Insgesamt besteht aufgrund seiner Einbindung in das Infrastrukturnetz eine gewisse Funktion für Tourismus und Erholung.

Bewertung

Der in seinen Grundzügen ländlich und offen anmutende Raum ist letztlich stark durch Infrastruktur überformt. Insbesondere das Plangebiet und seine Umgebung sind aufgrund der Lage im Raum und den vorhandenen Strukturen weder ein das Landschaftsbild aufwertendes Element noch eignet es sich für Erholung und Freizeit. Es befinden sich keine öffentlichen oder privaten Erholungsflächen auf dem Plangebiet. Lediglich der Havelkanal stellt ein Element der Freizeit- und Erholungsnutzung dar, steht jedoch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet. Dies äußert sich auch in nicht vorhandenen Sichtachsen. Die vegetativen Bestandteile innerhalb des Plangebietes stellen keine übergeordnet landschaftsbildprägenden Elemente dar, sie dienen zu gewerblichen Zwecken. In der Gesamteinschätzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft unbedeutend und fügt sich in die Vorbelastung des Umfeldes ein. Die Zerschneidung des Gebietes stellt dabei den negativsten und alle anderen Aspekte beeinflussenden Faktor dar. So wird z.B. der Geländestreifen auf dem das Plangebiet zusammen mit der Recyclingfirma liegt nicht als verlängerter Siedlungsausläufer des östlichen Wustermark wahrgenommen. Das Plangebiet selbst hat somit keine landschaftsästhetische Bedeutung inne. Durch die Handelsware ‚Pflanze‘ wird dennoch ein natürlicherer Eindruck erzeugt als dies in anderen Gewerbegebieten der Fall ist.

3.4.2.7 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen Leben, Gesundheit, Wohnen und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Dabei geht es um die Sicherung der physischen und psychischen Lebensbedingungen. Unter diesem Aspekt werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen wie Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen sowie die notwendigen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Funktionen im Hinblick auf die Möglichkeit ihrer Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfasst und bewertet. Sie bedingen unterschiedliche Raumansprüche und damit eine funktionsbezogene, räumliche Abgrenzung der Umwelt. Dabei geht es vornehmlich um die Bereiche, in denen sich der Mensch bevorzugt aufhält. Insbesondere am Beispiel des Schutzgutes Erholung und Freizeit zeigt sich die synergistische Wirkung der Schutzgüter. Gewässer, Flora, Fauna, Klima und Luft, alle beeinflussen das Erleben und Wahrnehmen und somit auch die Erholungsfunktion.

Als Gewerbegebiet wird im Plangebiet und der benachbarten Recyclingfirma die Funktion „Arbeiten“ dargeboten. Eine bauliche Erweiterung würde sich im vorliegenden Fall nur auf die im Gewerbegebiet beschäftigten bzw. sich dort zeitweise aufhaltenden Personen/Kunden einwirken. Im Plangebiet selbst sowie seinem Nahbereich gibt es keine Wohn- und Erholungsfunktion. Die nächstgelegenen Siedlungsflächen mit dem Schwerpunkt Wustermark und Elstal sind mit der kürzesten Luftlinienverbindung gemessen:

- im Westen der OT Dyrotz mit ca. 300 m,
- eine nördlich ebenso zum OT gehörende Splittersiedlungsgruppe mit ca. 320 m
- und 1 km im Osten zur Puschkinstraße im OT Elstal.

Die Siedlungsbereiche weisen einen teilweise ländlichen Charakter auf und sind durch lockere Einzelhausbebauung mit einem hohen Grünflächenanteil gekennzeichnet. Die landschaftsbezogene Erholung ist auf dem großräumigen Erholungsgebiet „Truppenübungsplatz Döberitzer Heide“ und das direkt anliegende „Ferbitzer Bruch“ der Umgebung gegeben. Beides erschlossene aber dennoch unzerschnittene Naturschutzgebiete, die als naturhafte Flächen einen großen Wert für die Erholungsnutzung besitzen. Etwa 1,2 km in südöstliche Richtung gelegen bietet die Döberitzer Heide mit ihrem ca. 60km langem Wegenetz mit Aussichtsplattformen und –türmen sowie den verschiedenen Einrichtungen wie dem Schaugehege der Sielmann-Stiftung mit dem bekannten Przewalski-Wildpferd und dem Wisent als letztes europäische Wildrind (Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide). Die Siedlungsbereiche sind mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, meist in Form von kleinen Parkanlagen, Friedhöfen und Spielplätzen. Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund von Größe und Nutzung keine Erholungsfunktion. Auch der Umgebungsbereich ist bezüglich der Erholungsfunktion von geringerer Bedeutung. Hauptgrund ist die erwähnte Umrahmung durch hochfrequentierte Infrastruktur, die eine Barriere- und Zerschneidungswirkung verursacht. Es handelt sich um durchfahrenen Raum, der zu Fuß oder per Fahrrad nur umständlich zu erreichen ist und damit beeinträchtigend wirkt. Lediglich der Bereich des Havelkanals 1km östlich des Plangebietes, der von einem westseitigen Radweg begleitet wird oder die Wassersportschiffahrt tragen zu einer Wertigkeit des Schutzgutes Erholung bei. Die beschriebene Lage im Raum geht mit einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung einher, welche wiederum die geringere Wertigkeit bezüglich der Schutzgüter Mensch, Klima und Luft und auch Fauna begünstigt.

Bewertung

Eine erholungs- und freizeitrelevante Ausstattung befindet sich im direkten Planungsgebiet nicht. In der weiteren Umgebung sind mit den beschriebenen Strukturen zwar aufwertende Funktionen vorhanden, aber diese sind in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan und eventuellen Wechselwirkungen planungsirrelevant. Zumutbare Vorbelastungen bestehen in Form der Verkehrsemissionen, insbesondere der B 5 (Lärm, Schadstoffe).

3.4.2.8 Schutzgut Fauna/Flora

Fauna

Brutvögel können als Indikatoren für landschaftsplanerische Aussagen über die Beziehungen von Räumen zu angrenzenden Flächen oder auch innerhalb eines begrenzten Raumes dienen. Eine Kartierung der Vogelfauna kann daher maßgeblich die ökologische Bewertung unterstützen und Aussagen diesbezüglich zulassen. Als mobile Artengruppe eignen sie sich zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete.

In dem Plangebiet wurden keine Vertreter der Avifauna festgestellt, durch die wiederum ein möglicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnte. Das Ergebnis entspricht dem Ersteindruck des Geländes und auch der

erweiterten Umgebung wie z.B. des Nachbargeländes, welches von starken Störfaktoren gekennzeichnet ist.

Innerhalb der faunistischen Betrachtung einer Umweltprüfung nimmt die Gruppe der Fledermäuse eine besondere Rolle ein. Vor allem intensive Landwirtschaft und vermehrter Pestizideinsatz sowie der daraus resultierende Verlust der Vielfalt bäuerlicher Kulturlandschaften bedroht die Bestände überregional. Aber auch die immer weiter fortschreitende infrastrukturelle Zerschneidung der Landschaft zeigt ihre Auswirkungen. Daher werden sie besonders durch die FFH-Richtlinie geschützt. Ihre spezielle Lebensweise erfordert auch aufwändigere Untersuchungsmethoden. Ihr Lebensraum besteht in Abhängigkeit von zeitlichen, räumlichen und funktionellen Aspekten aus variierenden Teillebensräumen. Dabei gilt es Jagdreviere, Flugrouten und saisonal wechselnde Quartiere zu beachten. Die Nutzungsintensität und Frequentierung, die artspezifisch, saisonal, witterungs- und nachtzeitabhängig variieren können, spielen ebenfalls für artenschutzfachliche Aussagen eine Rolle.

Das Plangebiet selbst zeigt sich in seinem Bestand und seiner Ausgestaltung als sehr ungeeignetes Fledermaushabitat und ist als geringfügig bedeutend einzustufen. Die Baumschulware stellt an sich zwar einen, wenn auch wechselnd temporären, Grünbestand dar, der aus faunistischer Sicht jedoch weniger Bedeutung hat. Es sind keine bekannten Quartiere im Plangebiet vorhanden. Die nächsten bekannten Fledermausquartiere befinden sich in den Siedlungsbereichen von Elstal, Dyrotz, Wernitz und Wustermark-Siedlung. Hier wurden in einem faunistischen Gutachten (Änderung des FNP und des B-Plans W7 „GVZ Wustermark“, Teil E, Stand: Oktober 2010) 4 Fledermausarten (Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) festgestellt. Im untersuchten Plangebiet konnten wie erwartet keine Vorkommen nachgewiesen werden. Es weist keine artgerechten Strukturen (Altbäume, höhlenbildende Gebäude, Fassaden, Dachböden etc.) auf. Die Zerschneidung von Habitaten oder gewohnten Flugrouten durch Infrastrukturtrassen stellt eine wesentliche Beeinträchtigung und Behinderung in den Lebensgewohnheiten der Kleinsäuger dar. Die Lage des Plangebietes im Raum spricht daher gegen ein Besiedlungs- bzw. Nahrungshabitatpotential. Die Umrahmung durch die auch nächtlich konstant befahrene BAB 5 und A10 sowie der ICE-Trasse im Norden und der Autobahnabfahrt besitzen eine Grenzwirkung und isolieren das Plangebiet. Die Auswahl der genutzten umliegenden Quartiere bestätigt die günstigere Eignung als solche. Insbesondere der westwärts gelegene Havelkanal ist der Hotspot der Nahrungshabitate in der Umgebung. Hier liegt eine hohe Insektdichte durch das Vorhandensein von Wasser und Begleitgrün als Leitstruktur vor. Auch die angrenzenden Brachflächen bieten Jagdpotential für die ansässigen Fledermauspopulationen an. Das geplante Bauvorhaben gefährdet somit nicht die im Umgebungsbereich nachgewiesenen Individuen. Die bestehende Plangebietsfläche wird nicht erweitert, daher sind keine Beeinträchtigungen auf die benachbarten Lebensräume zu befürchten. Es wird lediglich der Umgebungsbereich als Jagdhabitat oder zum Durchflug genutzt. Ein Ausweichen auf andere geeignete Flächen ist nicht notwendig, da hier kein Eingriff stattfindet. **Es besteht kein Verbotstatbestand der Tötung oder der Störung von Ruhestätten bzw. Quartieren nach § 44 BNatSchG oder geschützten Lebensräumen.**

Unter den heimischen Reptilien gilt es regional im Rahmen eines Bebauungsplanes vor allem auf die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hin zu untersuchen. Sie gehört zu den besonders und streng geschützten Arten. Das Plangebiet weist eine relativ geringe Flächengröße auf, so dass es vergleichsweise einfach zu transektieren und zu untersuchen ist. Es konnten keine Vorkommen der Zauneidechse gefunden werden. Diese Art ist auf ungestörte, sonnige Plätze zur Körpererwärmung und sandige

Rohbodenflächen zur Eiablage angewiesen. Desweiteren prägt schütterere, trockene Vegetation ihr Habitat. Das Plangebiet bietet keine günstigen Voraussetzungen für das Vorkommen von Zauneidechsen. Zunächst stellt es keine offene Landschaftsfläche dar, die bündig im Kontext zu ihren Umgebungsflächen, von denen aus eingewandert werden könnte, steht. Die infrastrukturelle „Umkesselung“ erschwert einen tierökologischen Bezug zur Umgebung. Die Umzäunung des Plangebietes stellt zwar kein unüberwindbares Hindernis dar, insbesondere aus westlicher Richtung scheint der Einzug aufgrund der direkt angrenzenden B5 jedoch (eine Mauer trennt das Gelände von der Fahrbahntrasse) nahezu ausgeschlossen. Zu Verkehrsopfern in der Zauneidechsenpopulation liegen keine Daten vor. Sie benötigen zwar nicht viel Raum, aber sie brauchen Rückzugsorte. Das relativ kleine und stets mit Firmen-Lieferwagen sowie Kundenverkehr zum Ein- und Abladen befahrene Grundstück ist für ein dauerhaftes Ansiedeln zu störungsintensiv. Eine Überwinterung oder Eiablage in solch einem anthropogenem Mikrohabitat könnte eine gesamte Brut vernichten bzw. würde besseren falls gar nicht erst zustande kommen. Den Rest der Fläche machen die befahrenen und stark verdichteten Wege aus. Ein derart flexibles auf den stetigen Wechsel der potentiellen Mikrohabitate im Gelände (Erdgut und Baumschulware, abgelagertes Material) eingestelltes Schutzverhalten durch Meiden und Wiederaufsuchen erscheint unwahrscheinlich, in Anbetracht der Tatsache, dass günstigere Biotope und Habitate im Umgebungsbereich bestehen. Selbst der Bahndamm käme hierfür mit seinen aufgeschotterten Bereichen in Frage, wo sie durch die zitierte Studie auch nachgewiesen wurde. Die Totholzhaufen, die im Rahmen der Kartierung des benachbarten B-Plangebietes des Recyclinghofes vorlagen, sind nicht mehr dort vorzufinden. Es ist wahrscheinlich aufgrund des Vorhandenseins günstigerer Habitate des nahen Umfeldes kein Individuum im Plangebiet nachgewiesen worden.
Reptilien sind im Plangebiet nicht vorgefunden worden.

Die geschützte Art der Zauneidechse wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die ebenfalls einem strengen Schutz unterliegenden Arten wie Biber und Fischotter sind nicht relevant für das Plangebiet und wären bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Havelkanals von Bedeutung.

Flora

Umgebung-allgemein

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich des Plangebietes der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Als heutige potenziell natürliche Vegetation würden sich nach Beendigung des anthropogenen Einflusses auf den eutrophen, z.T. mineralisierten Niedermoor- und Anmoorböden Erlenbruchwälder unterschiedlicher Ausprägung (Schwertlilien-, Brennessel-Erlenbruchwälder) sowie Erlen-Eschen-Wälder etablieren. Auf den

Gleyböden im Talsandbereich würden sich grundwasserbeeinflusste Birken-Stieleichen- bzw. Stieleichen-Hainbuchenwälder als die potenziell natürliche Vegetation anzunehmen ist.

Umgestaltungsmaßnahmen führten im Laufe der Zeit zu erheblichen Veränderungen. Die ehemals natürlichen, nämlich großflächig feuchten Standorte, existieren in der Form nicht mehr. Durch die veränderten Ausgangsbedingungen sind eher frische bis trockene, nicht grundwasserbeeinflusste Vegetationstypen vorzufinden. Im Gelände sind mehrere Sukzessionsphasen zu beobachten (wenige Jahre auf jungen Auftragsböden oder viele Jahre auf den aus der landwirtschaftlichen Nutzung gefallen Flächen). Die Bestände sind in einem Übergang von kleinflächig noch einjährigen Beständen, über zwei und mehrjährige bis hin zu langjährigen Vegetationsbeständen. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Vegetationsperioden fortsetzen, d.h. ein-bis zweijährige Vegetation wird zunehmend verdrängt. Die Umgebung des Plangebietes ist flächig geprägt von Gehölzaufwuchs mit Pionierarten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*). In einigen Jahren können sich die lückenhaften Bestände zu einem geschlossenen Vorwald entwickeln. Am prägnantesten sind die Feldgehölzbestände westlich und südwestlich des Plangebietes. Vereinzelt sind heimische Pionierarten wie Birke (*Betula pendula*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) festzustellen. Es präsentieren sich Sekundärstandorte, die je nach Art der ehemaligen Nutzung und des Zeitraums seit der Umstrukturierung von unterschiedlichen Ausprägungen und Dominanzen von z.B. Goldrute (*Solidago canadensis*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) oder an nährstoffreicheren Standorten mit z.B. Ackerkratzdistel charakterisiert sind. Von der B5 ablaufendes Regenwasser hingegen führt zur naturnahen Entwicklung von Röhricht (*Phragmites australis*, *Typha latifolia*) und Weiden. Hinzu kommen Bestände von Verdichtungsanzeigern wie Huflattich (*Tussilago farfara*) oder Breitwegerich (*Plantago major*), in den reiferen Stadien kommen zunehmend mehrjährige, überwiegend ruderalen Arten auf wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Klette (*Arctium lappa*), Sauerampfer (*Rumex actosa*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) mit verschiedenen Rispengräsern (*Poa spec.*) Schwingel-Arten (*Festuca spec.*) und Quecke. Für das PG spielt Ruderalvegetation eine untergeordnete Rolle.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder teilweise in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet noch im näheren Umfeld eines europäischen Schutzgebietes. Die Feldgehölzfläche westlich des PG wird als geschütztes Biotop, leicht gestört, geführt. Es unterliegt keinerlei Auswirkungen durch das Vorhaben. Im Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich weder nationale noch internationale Schutzgebiete. Naturdenkmale befinden sich hier ebenfalls nicht. Außerhalb des näheren Umfeldes seien folgende vorhabenunbeeinflusste Schutzgebiete in einem Abstand zwischen 1,5 km (mit Ausnahme des LSG Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft mit einem Abstand von ca. 0,5 km) und 6,5 km der Vollständigkeit halber aufgeführt:

Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)

- FFH-Gebiet „Heimsche Heide Ergänzung“ (DE 3443-301)
- FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303)
- FFH-Gebiet „Heimsche Heide“ (DE 3444-304)
- FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE3444-305)
- FFH-Gebiet „Bredower Forst“ (DE 3444-307)
- FFH-Gebiet „Ferbitzer Bruch“ (DE 3544-303)
- EU-Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (SPA, DE 3444-401)
- EU-Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ (SPA, DE 3542-421)

Nationale Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet (NSG) „Bredower Forst“
- Naturschutzgebiet (NSG) „Falkenrehder Wublitz“
- Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“
- Naturschutzgebiet (NSG) „Ferbitzer Bruch“
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nauen-Brieselang-Krämer“
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Plangebiet-spezifisch

Die Baumschulware wird als Verkaufsgut **nicht** als floristischer Betrachtungsgegenstand aufgenommen und bewertet.

Das Plangebiet präsentiert sich aus pflanzenschutztechnischer Sicht in seiner vegetativen Ausstattung als geringwertig. Es liegt im südlichen Bereich nördlich an den Teich angrenzend eine Freifläche vor. Diese ist als interne Pflanzfläche vorgesehen, zumal sie von den bauplanerischen Vorgaben unberührt bleibt. Die „Restgrünflächen“, welche sich größtenteils außerhalb des Plangebietes befinden, können lediglich als im Bestand nicht gefährdetes und daher gewöhnliches ruderales Straßenbegleitgrün bezeichnet werden. Weiterhin sind an der nördlichen Plangebietsgrenze 9, an der westlichen 4, am Eingangsbereich 6 und im südlichen Drittel weitere 5 Bäume im Lageplan verzeichnet. Auch wenn die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Beseitigen dieses Gehölzes nicht in Aussicht stellt, ist bei gegebenem Anlass (Inkrafttreten des B-Plans) die Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung Wustermark (geschützte Landschaftsbestandteile für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden und Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung bei Fällungsbedarf) zu prüfen.

Anzahl	Baumart	Stammumfang in cm	Baumhöhe in m	Kompensationspflicht nach Baumschutzsatzung Wustermark
1.	Ahorn	0,53	8	nein
2.	Tanne	0,82	5	nein
3.	Tanne	0,73	5	nein
4.	Tanne	0,75	6	nein
5.	Blauzeder	0,45	4	nein
6.	Blauzeder	0,57	4	nein
7.	Thuja	0,80	7	nein
8.	Thuja	0,60	6	nein
9.	Thuja (5st.)	0,68-0,45	7	nein
10.	Linde	0,88	6	ja
11.	Linde	0,73	4	ja
12.	Kastanie	1,0	6	ja
13.	Linde	0,77	6	ja
14.	Ahorn	0,93	8	ja
15.	Laubbaum	1,10	7	ja
16.	Trompetenbaum	1,17	8	ja
17.	Gledizie	0,65	8	ja
18.	Blutbuche	0,55	2	nein
19.	Eiche	0,50	3	nein

20.	Buche	0,30	3	nein
21.	Linde	0,78	5	ja
22.	Linde	0,76	5	ja
23.	Thuja	0,90	6	nein
24.	Linde	0,76	5	ja

Tabelle 3: Kartierte Gehölze im Plangebiet

Da das Plangebiet vollständig und engmaschig von Verkehrsstrassen umschlossen ist, befinden sich keine ökologisch wertvollen Flächen in diesem Bereich und werden sich aufgrund der langfristig unveränderten Bestandssituation der Infrastruktur auch kaum entwickeln und durchsetzen können. Das Plangebiet ist größtenteils mit unterschiedlichen Verbundsteinen gepflastert oder mit Asphaltbelag versehen und daher unbewachsen. Eine bloße Verdichtung ist nicht als Teilversiegelung zu werten. Nicht versiegelte Flächen sind wenig vorhanden und werden intensiv befahren, so dass zwar keine Versiegelung für die Berechnung des Versiegelungsgrades angenommen wird, aber kaum Vegetation vorhanden ist. Dementsprechend begrenzen sich punktuelle Pflanzenbestandteile auf spärlichen Spontanbewuchs in ungenutzten Eck- oder Zwischenräumen. Die Ruderalflora weist einige der gewohnten anspruchslosen Arten auf, welche für stark genutzte und überprägte Flächen typisch sind. Das Plangebiet ist teilweise mit verschiedenen Belagsarten versehen (teil- und vollversiegelt) durchgehend abgetrennt. Topographisch ist das Gelände weitestgehend eben. Am deutlichsten erhebt sich die Südwestflanke.

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebiets und seiner näheren Umgebung. Die Baumschulware ist nicht Teil der Betrachtung, da sie nicht als natürlicher Bestandteil des vorliegenden Naturraumes zählt. Die Ware trägt dennoch als Vegetation zu einer geringfügigen ökologischen Aufwertung bei. Es fanden 4 Begehungen statt, am 31.03.17, 02.05.15, 21.06.17 und am 05.07.17. Aufgrund des geringen Vegetationsbestandes und des aus artenschutzrechtlicher Sicht eine untergeordnete Rolle spielendes Plangebiet, werden durch die Durchführung der allgemeinen Kartieranforderungen (Anzahl der Begehungstermine) keine weiteren für den Umweltbericht relevanten Erkenntnisse erwartet, so dass mehrmalige Begehungen begründet erscheinen würden. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d	verbreitet und über weite Strecken dominant	Feuchtezahl	F	(gerade Zahlen sind Zwischenstände):
v/d	verbreitet, aber nur stellenweise dominant	1	Starktrockniszeiger	
v	verbreitet	3	Trockniszeiger	
z/d	zerstreut und stellenweise dominant	5	Frischezeiger	
z	zerstreut	7	Feuchtezeiger	
s	selten	9	Nässezeiger	
		~	Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)	
		=	Überschwemmungszeiger	
		x	indifferentes Verhalten	

Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind

Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind

Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

Pflanzenart	Pflanzen-gesellschaft	Verbrei-tung	F	R	N	Anmerkung
Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisieten	v	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio- Arrhenatherete a	z	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio- Arrhenatherete a	V	5	7	7	
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Artemisieten	v/d	6	7	8	Stickstoffzeiger
Hohe Rauke (<i>Sisymbrium altissimum</i>)	Artemisieten	v	4	7	4	-
Klettenkerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisieten	v/d	5	8	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Knäulgras (<i>Dactylis glomerata</i>)	Molinio- Arrhenatherete a	Z	5	x	6	Frischezeiger
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio- Arrhenatherete a	V	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	V	x~	x	7	-
Rotschwengel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio- Arrhenatherete a	V	6	6	x	
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	z	x	x	x	-
Spreizende Melde (<i>Atriplex patula</i>)	Artemisieten	v	5	7	7	Frischezeiger
Stumpfbf. Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>)	Artemisieten	z	6	x	9	-
Wegrauke (<i>Sisymbrium officinale</i>)	Artemisieten	z/d	4	x	7	-
Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>)	Artemisieten	V	4	8	5	-

Weißklee (Trifolium repens)	Molinio- Arrhenatherete a	z/d	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenbärenklau (Heracleum sphondylium)	Artemisieten	s	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Wiesenschnegras (Phleum pratense)	Molinio- Arrhenatherete a	v	5	x	6	Frischezeiger
Wiesenschafgarbe (Achillea millefolium)	Molinio- Arrhenatherete a	v	4	x	5	-
Wiesenschwingel (Festuca pratensis)	Molinio- Arrhenatherete a	v	6	x	6	-

Tabelle 4: Vegetationskundliche Kartierung

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den anthropogenen Einfluss im Plangebiet auf.

Das Gelände ist wie bereits erwähnt sehr vegetationsarm. Neben der Bestandsaufnahme und Bewertung der Kraut- und Strauchbestände erfolgt auch eine Betrachtung der Gruppe der Gehölze. Diese Gruppe ist auf dem Plangebiet selbst nur teilhaft vertreten (siehe Bestandsplan). Eine genaue und vollständige Bestandsanalyse ist jedoch aufgrund der Geländestruktur und ihrer durch Absperrung erschwerten Zugänglichkeit nur bedingt möglich. Die Gehölzbestimmung erfolgte daher abschätzend und visuell aus der geringstmöglichen Entfernung. Auf eine Auflistung in Bezug auf Stammumfang und Wuchshöhe wurde in diesem Fall aufgrund mangelnder Aussagekraft von Schätzwerten bewusst verzichtet. Es wurde eine Einstufung der Gehölze in unterschiedliche Altersklassen (AKL) vorgenommen, die sich in folgende Kategorien unterteilen:

Altersklassen

- AKL I 01 - 15 Jahre
- AKL II 16 - 40 Jahre
- AKL III über 40 Jahre

Die Einschätzung des Gehölzalters erhebt dennoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, da Angaben zur Pflanzengröße und den Wuchsleistungen sowie bisherige Pflegeintensität nicht vorlagen bzw. hinterfragt werden konnten.

Um den Zustand der Gehölze im Plangebiet wiedergeben zu können, erfolgte eine Vitalitätseinschätzung der Gehölze in verschiedenen Abstufungen.

Vitalitätsstufe

Stufe 0: Sehr guter Zustand des Gehölzes. Es weist für den Standort und das Umfeld typische Wuchsleistungen auf.

- Stufe 1: Guter Zustand des Gehölzes. Es sind leichte Schäden zu erkennen, die aber keine lebensbedrohliche Situation darstellen und meist toleriert werden.
- Stufe 2: Befriedigender Zustand des Gehölzes. Es treten leichte Schäden auf, die durch gezielte baumpflegerische Maßnahmen eine Verbesserung des allgemeinen Zustandes des Gehölzes ermöglichen.
- Stufe 3: Schlechter Zustand des Gehölzes. Es kommt zu starken Schäden, in deren Folge es zu Blattreduktion und verstärkt zu Totholz kommt (großflächige Schäden mechanischer oder phytotoxischer Herkunft). Schäden lassen sich meist nur durch vertretbar hohen Aufwand beheben, teilweise kann das Gehölz nicht mehr revitalisiert werden und stirbt in relativ kurzer Zeit (1-5 Jahre) ab.
- Stufe 4: Äußerst schlechter Zustand des Gehölzes, in deren Folge meist das Absterben eintritt, totes Gehölz

Die vorgefundenen Gehölze sind in Tab. 2 aufgelistet.

Alle vorgefundenen Gebietsrand-Gehölze werden in die Altersklasse I sowie in den Vitalitätsstufen 1 und 2 eingeordnet. Daraufhin lässt der Phänotyp und die geschätzte Wuchshöhe sowie der Stammumfang schließen. Außerdem ist ein fortgeschrittenes Alter an diesem Standort aufgrund der anthropogenen Überlagerung sehr unwahrscheinlich. Es wird sich eher um selbst gepflanztes Baummaterial vorangegangener Flächennutzer oder gewachsenes Pioniergehölz nach Abschluss von Bauarbeiten, z.B. der Infrastruktur in der Region, oder sogar um Maßnahmenpflanzungen, z.B. für Sicht- und Lärmschutz oder Hangbefestigung, handeln.

11 der Bäume wiesen einen Stammumfang von etwa 60 cm in 1,30m Höhe auf und sind laut Baumschutzverordnung des LK HVL (BaumSchV-HVL) geschützt. Einige von diesen sind zusätzlich als Erhaltungsbäume festgesetzt, um ein Minimum an dauerhafter Gehölzvegetation auf dem Plangebiet zu sichern.

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte unter Berücksichtigung des Biotopkartierungsschlüssels des Landes Brandenburg (LUGV 2009, Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung) und nach der Liste der Biotoptypen (LUGV 2011, Liste der Biotoptypen).

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen stark beeinträchtigte Gewerbefläche (12310) dar. In der Diversität der Biotoptypenausstattung ist es gering ausgeprägt. Es hat eine Größe von ca. 1,3 ha und liegt östlich der Ortslage von Dyrotz an der Berliner Allee. Im Osten verläuft die Bundesstraße 5, im Westen die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring). Südlich verläuft die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau (12630), welche die BAB 10 mit der B 5 verbindet. Zwischen Plangebiet und B5-Trasse liegt ein das stark anthropogen überprägte und vorbelastete Gewerbegebiet des Recyclinghofes Dowideit GmbH.

Die Flächen im Plangebiet sind fast vollständig befestigt. Im Einfahrtsbereich an der Berliner Allee befinden sich ein Parkplatz, südlich davon der Gartenmarkt und nördlich über eine Verkaufs- und Grünfläche ein Bürocontainer mit Sozial- und Sanitärebereich. Daran schließen sich Gewächshäuser an, die mit kleineren inhomogenen Teilflächen (Beeten, Kübeln etc.) versehen sind. Im Norden des PG schließt eine größere Lagerfläche an. Die umliegenden Flächen werden in Teilen landwirtschaftlich genutzt (09130) oder stellen sich als brachliegende Sukzessionsflächen/ dar, die z. T. auch leicht bewaldet sind. Die westlich neben der Baumschule liegende Grünlandbrache ist

ein geschütztes Biotop (Grünlandbrache frischer Standorte, leicht gestört, (0513111)). Das Areal des Gewerbestandortes wird bis auf der der B5 zugewandten Seite von Feldgehölz umgeben (07113). Die nächstgelegene Wohnbebauung (12280) liegt westlich der BAB10 in Dyrotz-Ausbau, etwa 250 m vom Plangebiet entfernt. Zur Umgebung gehörend wäre der Havelkanal (01141) und sein begleitender Radweg (12612) zu nennen.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert
- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

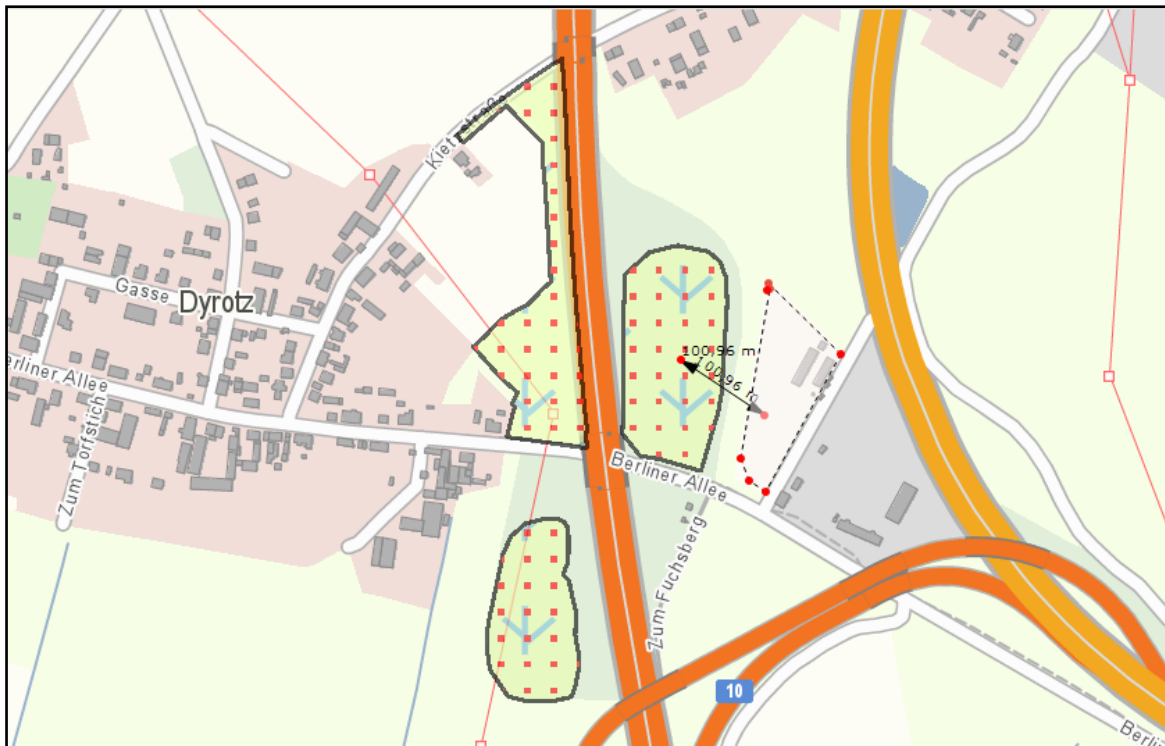


Abbildung 8: Lage des nächstgelegenen geschützten Biotops zum Plangebiet mit ca. 100m Abstand

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- Intensität der Nutzung bzw. Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- Vegetationsstruktur, Nutzungsintensität bzw. Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungsbegehung mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen. Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann.

In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Regenerierbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
4 Punkte	sehr geringer Biotopwert

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
09130	Intensivacker (U)*	2	1	1	1	5 gering
11250	Baumschule, Erwerbsgartenbau	1	1	1	1	4 Sehr gering
12654 12643	Versiegelter Weg, T-Pflaster/ Parkplatz	1	1	1	1	4 sehr gering
12740	Lagerfläche	1	1	1	1	4 sehr gering
12420	Gebäude/Hallen vollversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
02150/ 3	Entwässerungssystem/Teiche	1	1	1	1	4 sehr gering

Tabelle 5: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung

*U - in der Umgebung des Plangebietes

Somit wurden innerhalb des Plangebietes nur Biotope mit einer sehr geringen bis geringen und umgebend bis maximal mittleren Wertigkeit vorgefunden.

Bewertung

In der Gesamtbetrachtung ist das Plangebiet und sein weiteres Umfeld anthropogen stark überprägt. Als Biotop für Säugetiere, Amphibien und Reptilien ist es von stark untergeordneter Bedeutung. Für Arten, welche in Bezug auf ihre Raumnutzung einen weiträumigeren Flächenanspruch besitzen, kommt das Plangebiet durch seine verhältnismäßig geringe Größe nicht als potenzielles Nutzgebiet in Frage. Damit fällt auch das Schutzgut der biologischen Vielfalt nicht einer zu berücksichtigenden erheblichen Beeinträchtigung zu.

3.4.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes keine bekannten Bodendenkmale, bzw. Gebäude, die als Denkmal geschützt sein könnten, vor. Auch finden sich keine Naturdenkmale im Bereich des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung. Kulturhistorische Elemente wie z.B. Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen, konnten für den unmittelbaren Plangebietsbereich nicht ausfindig gemacht werden.

Innerhalb des Sondergebietes Hafen befindet sich das nun in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommene Bodendenkmal Nr. 50.549 (ehemalige Fundstelle Dyrotz). Hier wurden im Rahmen von Untersuchungen im Jahr 2007 bronzezeitliche Strukturen entdeckt, die im Rahmen der FNP-Änderung berücksichtigt wurden.

Dieses Beispiel zeigt, dass bei Erdbauarbeiten grundsätzlich mit dem Fund von Bodendenkmalen zu rechnen ist.

3.4.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Umweltbericht zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (2. Entwurf, Oktober 2013) formuliert zu dem Punkt der Wechselwirkungen wie folgt:

„Mit dem Begriff der Wechselwirkungen wird eine ganzheitliche Betrachtung der Umwelt verbunden, die einer ökosystemaren Sichtweise entspricht und die funktionale Verknüpfung der einzelnen Umweltmedien zum Inhalt hat. Aus Sicht des BNatSchG trägt die durch das UVPG festgeschriebene Betrachtung der Wechselbeziehung dazu bei, die materiellen Wirkungszusammenhänge der einzelnen Umweltschutzgüter untereinander zu betrachten. Überdies findet dadurch eine Betrachtung des Zusammenwirkens der Schutzgüter bei der Wahrnehmung der Umwelt sowie im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeit der Umwelt in der Zukunft statt.“

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es also nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Im Allgemeinen bestehen vielseitige Wechselwirkungen unter den Schutzgütern. Der Naturhaushalt als Ganzes ist ein komplexes Wirkungsgefüge, in dem die Schutzgüter in einem funktionalen Verhältnis miteinander verknüpft sind. Vorhaben bzw. Maßnahmen haben somit in der Umsetzung unterschiedlich starke Auswirkungen auf in der Regel mehrere Schutzgüter. Es sollen im Folgenden die Wirkungen zwischen den Schutzgütern und Landschaftsfunktionen so weit wie möglich und im Geltungsbereich vorhanden, benannt werden, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Schutzgut Mensch:	intensiv genutzter kleinräumiger Standort im Außenbereich → vorhandene Lärm- und Staubbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch direkt anliegende B5 und durch Betriebsfahrzeuge und -maschinen der benachbarten Recyclingfirma → pot. Einfluss auf Mensch durch Arbeitsfunktion des Plangebiets, keine Erholungseignung im Gebiet, Möglichkeiten stark eingeschränkt → überwiegend Durchfahrts-, kein Zielcharakter des Gebietes
Schutzgut Tierwelt:	stark anthropogen-gewerbliche Prägung des Geländes → vorgeprägte gewerbliche Biotopstrukturen → Barrierewirkung der Infrastruktur → kein Vorkommen bzw. Fund
Schutzgut Pflanzen:	starke gewerbliche Vorprägung innerhalb des Gebietes → wechselnder Pflanzenbesatz der Fläche → kein räumlicher Zusammenhang zur Umgebungsvegetation → kein natürliches Pflanze-Tier-Verhältnis → einzig Heckenstrukturen natürlich und naturräumlich hochwertig
Schutzgut Boden:	großflächige Voll- bzw. starke Teil-Versiegelung durch intensiven Nutzungscharakter → Beeinträchtigung der Oberschicht durch teilweise Materialaufschüttung → starke Verdichtung durch Befahren und Begehen der Fläche → beeinträchtigte Wasserpermeabilität durch angelegte Wege
Schutzgut Wasser:	Vor-Ort-Versickerung möglich → jedoch nur partiell natürlicher Zusammenhang zum Oberboden → zu Pflanzenwurzeln → zum Klima
Schutzgut Klima/Luft:	sehr nah an Schnellstraße → Schadstoffkonzentration erhöht → viel Asphaltfläche in der direkten östlichen Umgebung → erhöhte Aufheizung → Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen potenziell gefährdet (auch durch Staubaufwirbelungen)
Schutzgut Landschaft:	Lage im verkehrsverdichteten Raum → Vorbelastung des Landschaftsbildes → der Sichtachsen durch Kessellage → keine Erlebbarkeit einer besonderen Eigenart, da nicht vorhanden
Kultur-und Sachgüter:	keine zur Ästhetik oder zum Erholungswert beitragenden Elemente innerhalb des Gebietes → Vorstoß auf unbekannte oder in der Umgebung ausfindig gemachten Güter unwahrscheinlich

3.4.2.11 Flächenbilanz

Siehe Abschnitt 4.5

3.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

Die geologischen Bodenverhältnisse werden durch sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D2a) gekennzeichnet. Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen handelt es sich nach HVE um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Negativ auf die vorhandenen Böden wirkende anthropogene Beeinträchtigungen liegen in Form von Teil- und Vollversiegelungen durch Wege und Gewächshäuser, kleinere Aufschüttungen und Verdichtungen durch den Kundenverkehr vor.

Schutzgut Wasser

Der Baugrund ist normal tragend. Es steht kein Wasser im Fundamentbereich an. Das GW (5-10m) kann als relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bezeichnet werden. Das weiter umfassende Gebiet entwässert nach Westen in den Großen Havelländischen Hauptkanal, der das Wasser in die Havel abführt.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren lokale Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet schon vorhanden, beschränken sich jedoch auf potenziell salziges verschmutztes Wasser der Verkehrs- und Lagerflächen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet kann als negativ klimatisch vorbelastet eingeschätzt werden, da die B5 in direkter Angrenzung liegt und auch Versiegelung durch Bebauung und Zuwegung vorhanden ist, die innerhalb des Areals kleinklimatische Veränderungen hervorruft (z. B. schnelle Aufheizung von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen im Sommer, Wärmeabstrahlung und somit geringere Luftfeuchte). Als positiv klimatisch wirkend sind die vorhandene Heckenstruktur im östlichen Randbereich und der allgemein hohe vegetative Bestand (Dauerkultur), wenn auch wechselnd, auf dem Plangebiet aus.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet kann, aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und der vorhandenen gartenbaulichen Strukturen, als anthropogen geprägt bezeichnet werden. Beeinträchtigungen liegen vor allem in Form der umgebenden Infrastrukturtrassen, der vorhandenen Bebauung/Versiegelung und partieller Lagerflächen vor. Das Plangebiet liegt eingeböscht bzw. tieferliegend und ist von B5, A10 und Bahntrasse umgeben. Damit ist es nicht als ein wertvoller, zu schützender Teilaspekt des Landschaftsbildes zu betrachten und dient somit auch nicht dem ästhetischen und/oder kulturverbundenen Wahrnehmen von Landschaft.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Planungsgebiet ist eine anthropogen genutzte bzw. beeinflusste Fläche (Dauerkultur). Es werden daher auch entsprechende kulturbetonte und unterschiedlich stark beeinträchtigte Biotop von sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit vorgefunden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wies das Plangebiet von der Vegetation her keine Besonderheiten auf, bis auf die Hecke im östlichen Randbereich. Zudem ist kaum natürliche Vegetation auf der Fläche vorhanden.

Nach Baumschutzsatzung des LK HVL/Gemeinde Wustermark sind direkt im Plangebiet nach Lageplan 11 geschützte Gehölze vorzufinden (StU mindestens 60cm). Außerhalb des PG sind weitere Feldgehölzbereiche (unbeeinträchtigt) am PG angrenzend vorzufinden, die als geschützt zu deklarieren sind.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sowie Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburgs wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Erhebliche

Einwirkungen auf das Biotop in der westlichen Nähe des Plangebietes können durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht prognostiziert werden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet erfüllt eine Arbeitsfunktion. Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen auf der B5 bzw. durch den gewerblichen Betrieb im und um das Plangebiet herum vorliegen, was sich negativ auf die Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine bekannten Bodendenkmale bzw. Kultur- und Sachgüter vorhanden. Naturdenkmale und finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung. Geschützte Landschaftsbestandteile (Grünlandbrache frischer Standorte) befinden sich z.B. westlich des Plangebietes.

3.6 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

Bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote handelt es sich wie beim Umweltbericht und der Eingriffsregelung um einen eigenständigen Fachbeitrag, welcher demnach als eigenständiger Gliederungspunkt zu verstehen ist. In diesem Fall liegt kein Erfordernis einer tiefergehenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor, so dass aus textformalen Gründen eine integrierte Gliederung erfolgt ist.

Bevor eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Regelungen des BNatSchG zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten zählen zugleich zu den besonders geschützten Arten; d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten. Artenschutzrechtliche Verbote gelten für alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten der EU-V-RL. Die Begriffsbestimmung der besonders und streng geschützten Arten finden sich in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Grundlegend ist, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind.

Es sind die folgend aufgeführten Arten zu prüfen. Den europäischen Vogelarten kommt im § 44 eine Sonderstellung zu. Sie zählen alle, somit auch alle einheimischen, zu den besonders geschützten Arten. Sog. Allerweltsarten mit günstigem Erhaltungszustand und großer Anpassungsfähigkeit sowie Irrgäste und sporadisch auftretende Arten gelten trotz ihrer zumeist vorliegenden Unbetroffenheit auch dazu.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Doppelnennungen versucht der Gesetzgeber zu vermeiden. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind deshalb nur dann durch diese Vorschriften geschützt, wenn sie nicht bereits durch die Nennung in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 als besonders geschützt gelten.

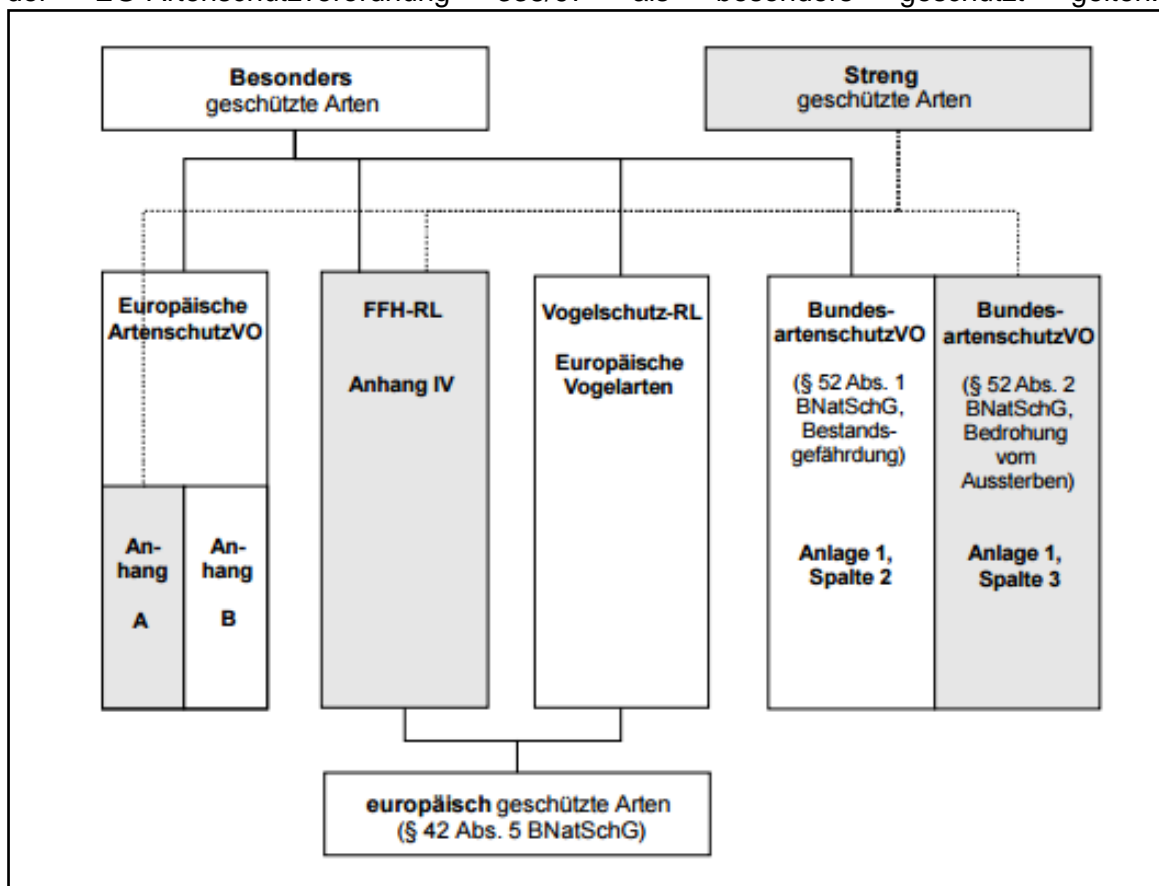


Abbildung 9: Besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG und europäisch geschützte Arten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG)

Abbildung 9 zeigt den Untersuchungsrahmen der Artenschutzprüfung.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten der Verbotstatbestände nicht auszuschließen ist. Als Grundlage dafür dienen die Artenlisten, der in Brandenburg vorkommenden Tier und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im

Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, bzw. wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen vorliegen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Prognose und Bewertung einer potenziellen Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen von entsprechenden Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“ (2007). Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem günstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, verletzen, töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Für zulässige Eingriffe bestehen zudem Sonderregelungen im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG, wonach ein Verstoß gegen diese Verbote nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung **vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen** – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.

Das „Guidance document“ der EU-Kommission sieht die Möglichkeit vor, sogenannte **CEF-Maßnahmen** (measures that ensure the continued ecological functionality) bei der Beurteilung der Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH-RL zu berücksichtigen. Danach können weitergehende konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten, dazu beitragen, dass die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH-RL nicht eintreten und entsprechend keine Befreiung nach Artikel 16 FFH-RL erforderlich ist (s. BfN 2011).

Um Ausnahmevoraussetzungen zu erfüllen, muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen

- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Population der betroffenen Art nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Population der Art gewahrt bleibt (vgl. Froehlich & Sporbeck 2007).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten werden alle in einem Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Aufgrund von potenziell geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet, wie z.B. gelagertes Pflastermaterial erfolgte darüber hinaus eine Untersuchung auf potentiell vorhandene Zauneidechsen.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Im Plangebiet konnten keine Tiere und unter den Pflanzen keine in den geltenden Anhangslisten nach § 44 BNatSchG gelisteten Exemplare festgestellt werden. Damit sind Verbotstatbestände ausgeschlossen.

3.7 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.7.1 Geplantes Bauvorhaben

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der möglichen Bebauung in den Siedlungsraum und ein vertretbares Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die bestehende und die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Baumschule durch Festsetzung eines Gewerbegebietes,
- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des künftigen Gewerbebetriebs durch Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß,
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes,
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

Kenndaten der Planung:

Mit Beendigung der Baumaßnahmen liegen im Plangebiet folgende Flächengrößen vor:

Plangebietsgröße	13.067 m²
-------------------------	-----------------------------

max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,6) für GE 1 und nach GR im GE 2, 3 (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 6.016 m ²
Bestands-Vollversiegelung	2.052,4 m ²
Zusätzlich mögliche Versiegelung	3.726,4 m ²

Schutzgut Boden

Erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet weist einen mittleren Versiegelungsanteil auf. Dieser ergibt sich aus voll- und teilversiegelten Wegen, Lagerflächen etc. In der folgenden Tabelle werden die Teilflächen zur Berechnung des Kompensationsumfanges in den jeweiligen Versiegelungsmodi aufgelistet:

Position/ Verortung	Flächengröße (in m ²)	Flächenart	Berechnungsfaktor (tv = 50%, vv = 100%)
GE 2	56,18	BPF	100%
	55	BPF	100%
	54,25	BPF	100%
	50,69	BPF	100%
	72,46	BPF	100%
	55,71	BPF	100%
	52,82 > 26,41	VP	50%
	10,8 > 5,4	VP	50%
	45,34 > 22,67	VP	50%
	27,73 > 13,865	VP	50%
	26,22 > 13,11	VP	50%
	27,92 > 13,96	VP	50%
	28,70 > 14,35	VP	50%
	28,90 > 14,45	VP	50%
	85,0	BP	100%
	18,80 > 9,4	RGS	50%
	247,31 > 123,655	VP	50%
	734	BI	100%
	33,72	BPF	100%
	49,24 > 24,62	VP	50%
	83,18 > 41,59	VP	50%
	11	BP	100%
	47,27	BP	100%
	14,14 > 7,07	VP	50%
	1,8 > 0,6	VP	50%
	2,38 > 1,19	VP	50%
	4,9 > 2,45	VP	50%
	23,4 > 11,7	VP	50%
	32,1	BP	100%
	8,39	BPF	100%
	8,22	KP	100%
	36,60 > 18,3	VP	50%
	24,5 > 12,25	VP	50%
52,13	BP	100%	

	1,42 > 0,71	VP	50%
	127,35	BI	100%
	17,10	BP	100%
	91,87 > 45,935	VP	50%
	13,13 > 6,565	VP	50%
	40,63	BP	100%
	14,79	Container	100%
	29,84	Container	100%
	14,84	Container	100%
	6,89	Container	100%
	14,63	Container	100%
gesamt	2.052,4 m²		

Position/ Verortung	Flächengröße (in m ²)	Flächenart	Berechnungsfaktor (tv = 50%, vv = 100%)
GE 3	462 > 231	VP	50%
gesamt	231 m²		

Position/ Verortung	Flächengröße (in m ²)	Flächenart	Berechnungsfaktor (tv = 50%, vv = 100%)
GE 1	12,4 > 6,2	VP	50%
gesamt	6,2 m²		

Tabelle 6: Versiegelungsberechnung

Gesamtversiegelung GE 1 - 3: $2.052,4 \text{ m}^2 + 231 \text{ m}^2 + 6,2 \text{ m}^2 = 2.289,6 \text{ m}^2$

Unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Gewerbenutzung, Kundenverkehr) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen

Für Oberflächenwasser ergibt sich keinen Untersuchungsbedarf, da Oberflächengewässer nicht durch das Vorhaben betroffen sind. Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden, da weder eine Grundwasserhaltung noch mit Verunreinigungen des Grundwassers zu rechnen ist.

Unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Die Versickerungsverhältnisse, da wo durch unversiegelte Flächen möglich, sind im Plangebiet als ausreichend zu bezeichnen, da das Grundwasser in einem Bereich von bei ca. 10 m unter GOK ansteht und die

Bodenschichten (sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm D2a) als durchlässig gelten, so dass die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben und nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich ist.

Das Niederschlagswasser verbleibt somit innerhalb des Plangebiets und wird nicht auf Flächen außerhalb des Areals versickert, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen.

Wie schon erwähnt ist aufgrund der vorhandenen Sandanteile in den Böden die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben. Durch diese Bodenverhältnisse ist aber auch mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme (*anlagebedingter Konflikt*).

Aufgrund des relativ geringen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier zwar ein *potentieller Konflikt* gegeben, der jedoch als gering bzw. unerheblich eingeschätzt werden kann, da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen ist. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Da unwesentlich mehr Bodenfläche versiegelt wird, verändern sich die klimatischen Bedingungen nicht hinsichtlich einer stärkeren Erwärmung am Tage und einer geringeren Abkühlung in der Nacht. Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich nicht. Aufgrund der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an großflächig versiegelte Flächen der Recyclingfirma und des Infrastrukturnetzes werden keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet erwartet. Auch eventuelle Staubemissionen, hervorgerufen durch die benachbarte Recyclingfirma, lassen sich als unerhebliche Auswirkungen einstufen.

Weiterhin ist mit einem leichten Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der baulichen Erweiterung zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*anlagebedingter Konflikt*). Des Weiteren gibt es Fahrzeugverkehr durch die Kundschaft und die Mitarbeiter (*betriebsbedingter Konflikt*). Hier sind die Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärm und Abgasen durch die B5 jedoch weitaus höher einzuschätzen.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Pflanzen und Biotope

Erhebliche Auswirkungen

Pflanzenarten der Rote Liste des Landes Brandenburg bzw. nach § 29 und § 30 BNatSchG geschützte Biotope wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden.

Ein geschütztes Biotop befindet sich außerhalb des Plangebiets westlich angrenzend. Hierbei handelt es sich um eine Grünlandbrache frischer/feuchter Standorte (0513111). Durch die geplante Baumaßnahme und den gewerblichen Betrieb erfolgt keine

Beeinträchtigung dieses geschützten Biotops. Schützenswerte Hecken und Gehölze, wie sie östlich und südlich des Plangebiets im Bereich des Flurstückes 80 und der Berliner Allee zu finden sind, bleiben von der Planung ebenfalls unberührt.

Weitere geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation (Dauerkultur) ist von einer geringen Bedeutung der Vorhabenfläche für die Pflanzenwelt auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten baulichen Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen.

Unerhebliche Auswirkungen

Im Schutzgutkomplex Boden-Wasser besteht generell eine gewisse Sensibilität gegenüber etwaigen Auswirkungen. Dies kann durch die wechselseitige Beeinflussung auch Einfluss auf die Vegetation nehmen. Dennoch können sich Pflanzen mitunter bei unausgeglichenen oder schädlichen Bedingungen äußerst tolerant zeigen. Hier ist aufgrund der geringfügig vorliegenden natürlichen Vegetation und der Nutzung der Fläche als Dauerkultur (geringe Eignung als Lebensraum) keine Erheblichkeit aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Die natürlicher ausgeprägten Standorte sind im Bereich des Plangebiets auf die nördliche Baumreihe und die östliche Heckenfläche begrenzt. *Betriebsbedingte* Konflikte bleiben bei derselben Intensität erhalten. Sie stehen als Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt jedoch den anlagebedingten Beeinträchtigungen nach. Für Pflanzen und Tiere der Umgebung besteht allenfalls eine kurzfristige unerhebliche Zusatzbelastung durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der baulichen Erweiterung könnten verstärkt auftreten (*baubedingter Konflikt*).

Mögliche Beschädigung von Pflanzen oder Pflanzenteilen unterlägen nicht der Eingriffsregelung, so dass nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen

Aufgrund der vorgefundenen Situationsbedingungen und Nutzungsstrukturen stellt sich das Plangebiet als sehr ungeeignetes Biotop und/oder Nahrungshabitat dar. Es konnten keine Individuen der in Kartierungen primär betrachteten Avifauna festgestellt werden. Durch seine infrastrukturell abgeschnittene Lage und den dadurch verursachten Emissionen, faunistisch wirksam allen voran Lärm der östlich angrenzenden Nutzung sowie der umliegenden Straßen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen. Vereinzelt Auftreten von einzelnen an diese Bedingungen angepasste Arten sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann jedoch ausgeschlossen werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Unerhebliche Auswirkungen können in diesem Fall nur allgemein und hypothetisch formuliert werden, da kein konkretes Vorkommen festgestellt werden konnte. Bei den im Plangebiet und angrenzender Umgebung wahrscheinlichen Vogelarten handelt es sich um für diese Region ortstypische Vogelarten, die allgemein als verbreitet bezeichnet werden und von denen sich ein Großteil, als so genannte Kulturfolger, auf derartige Standorte spezialisiert hat.

Es könnte durch die bauliche Erweiterung und den damit verbundenen Baubetrieb zu Störung oder auch Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) in der Umgebung kommen. Es ist während der Bauphase und des Baumschulbetriebes mit

Geräuscentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (*anlage- und betriebsbedingte Konflikte*). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich. Die Fahrzeugimmissionen während des Betriebs innerhalb des Geländes und auf dem Zufahrtsweg (Lärm) kann nicht beurteilt werden, da hierzu keine näheren Angaben vorliegen. Zu beachten ist die starke lärm- und abgasbedingte Vorbelastung durch die B5, die A 10 und die benachbarte Bahnstrecke.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden wird von jedem Menschen unterschiedlich empfunden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Flächen verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, Garten-, Grün- und Brachflächen bzw. un bebauter Fläche zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei, so dass hier keine eindeutige Wertung vorgenommen werden kann. Da es sich jedoch bei dem Plangebiet und dem Ort der baulichen Erweiterung um keinen für das vorliegende Landschafts- bzw. Ortsbild signifikanten Natur- oder Kulturlandschaftsraum handelt, da er von diesem in der weiteren Erfassung des Raumes abgetrennt ist, kann hier höchstens von unerheblichen Auswirkungen ausgegangen werden.

Zudem wird durch die Planung keine optisch negativ wirkende Bausubstanz geschaffen, die durch Topographie oder Oberflächenbeschaffenheit erheblich bei *Bau, Betrieb* oder *anlagebedingt* beeinträchtigen könnte. Auch sind keine das Landschaftsbild beeinträchtigenden Fällungen von Gehölzstrukturen vorgesehen.

Unerhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung kann als Fläche mit einem geringen Landschafts- und Siedlungsbildwert bzw. einer geringen Qualität des Landschaftsteilraums eingeschätzt werden (Stufen: gering, mittel, hoch). Laut LaPro wird für die unmittelbar am Plangebiet entlang verlaufende Bundesstraße B5 eine Verkehrsmenge von >5.000 KFZ täglich angegeben.

Die Bestandsaufnahme ergab für das Plangebiet eine starke anthropogene Vorprägung durch das Infrastrukturnetz, dem Verkehr und der gewerblichen Nutzung. Die um das Plangebiet liegenden Ackerflächen bilden zwar an sich das dominierende und schützenswerte Landschaftsbild, sind jedoch von denselben Beeinträchtigungen vorbelastet wie das Plangebiet.

Aufgrund der Nähe zur B 5 und zu weiteren Siedlungsstrukturen (hier westlich mit Wustermark) wird in einem Bereich geplant, der seit Jahren mit Siedlungsinfrastruktur und Verkehr vorbelastet ist. Somit kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild als unerheblicher Konflikt bzw. Auswirkung eingeschätzt werden.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Da das Plangebiet als Baumschule genutzt werden wird, wird die bauliche Erweiterung nur geringfügig wahrnehmbar sein.

Es ist während der Bauphase und des gewerblichen Betriebes mit Geräuscentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (*anlage- und betriebsbedingte Konflikte*). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich. Zudem betreffen die baulichen Erweiterungen lediglich Teile des Geländes und nicht das Gesamtareal. Zu beachten ist die starke lärm- und abgasbedingte Vorbelastung durch die B5.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. Eine Erholungsnutzung des Areals liegt nicht vor, da eine dementsprechende Erschließung fehlt und es sich um ein Privatgrundstück handelt, so dass hier durch die geplante bauliche Erweiterung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung im Umfeld (hier Radweg westlich) können ebenfalls nicht erkannt werden, da der Radweg unmittelbar an der B5 entlangführt und somit hier schon Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen (>5.000 Kfz/Tag) vorliegen. Die Berliner Allee im Süden ist eine ebenfalls viel befahrene Straße, so dass keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen, z.B. *baubedingt* durch den Bau von neuen Zufahrtswegen, zu erwarten sind.

Im Norden, Süden, Westen und östlich der B5 wird das Plangebiet von nicht touristisch oder erholungsmäßig erschlossenen Landwirtschaftsflächen umgeben, die überwiegend intensiv bewirtschaftet werden. Somit liegen hier ebenfalls unerhebliche Auswirkungen vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen

Das innerhalb des Sondergebietes Hafen befindliche und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommene Bodendenkmal Nr. 50.549 (ehemalige Fundstelle Dyrotz) ist von seiner Lage her nicht vom Vorhaben betroffen.

Erhebliche Auswirkungen konnten demnach nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter.

Folgende Festlegungen sind laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der

Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren. Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

3.7.2 Verträglichkeit mit Schutzgebieten im Einwirkungsbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Einwirkbereiches von Schutzgebieten und in einem von Infrastrukturen dominierten Abschnitt auf der Ost- Westachse zwischen Berlin und Nauen. Darüber hinaus können vom Vorhaben keine negativen Störungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete ausgehen. Die Unversehrtheit von Schutzgebieten, darunter auch das kleine geschützte Biotop (Grünlandbrache frischer Standorte), westlich der Plangebietsfläche, ist damit weiterhin gewährleistet.

3.7.3 Vermeidung, Verminderung

Nach der Nennung der potentiellen Konflikte soll im Vorhinein auf das Gebot der Vermeidung bzw. der Verminderung hingewiesen werden, denn das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zielen darauf ab das Ausmaß der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der geplanten Eingriffe in die Schutzgüter und der vorzusehenden Maßnahmen der Planung sind Konfliktvermeidungen und –minimierungen möglich und durchführbar.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten/darauffolgendes Kalenderjahr ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01.Oktober und 30. April durchzuführen. Diese sollen gemäß

- DIN 18915 (Bodenarbeiten),
- DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten),
- DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie
- DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

erfolgen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese Normen zu den Standards der ausführenden Betriebe bei der Umsetzung der Planungsarbeiten gehören. Vermeidungsmaßnahmen können sich mit anderen Maßnahmen inhaltlich überschneiden oder identisch sein. In der Regel reduzieren sie erheblich den Aufwand für die Eingriffskompensation und sind daher ein wichtiger Prüfschritt.

Es sind folgende Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen zu beachten:

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines

jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.).

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Gehölzentfernungen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Erhaltungsflächen:

Als Vermeidungsmaßnahmen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB Flächen als Grünflächen in Form von ‚*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*‘ sowie Flächen zum ‚*Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*‘ festgesetzt. Die innerhalb des Baufeldes des Plangebietes befindlichen künstlich angelegten Kleingewässer, die Bestandsbäume, u.a. innerhalb der „Pflanzfläche A“ am nordwestlichen Rand sind zu erhalten. Sie sind in einem erhaltungswürdigen Zustand, stellen den Hauptaspekt der ökologischen Wertigkeit auf der Fläche dar, welche sonst nur von zum Verkauf lagernder Grünware geprägt ist. Neben den Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes trägt diese Maßnahme zum Teilbestand gewachsener Gehölze mit Bedeutung für Natur, Landschaft und Artenschutzbelangen bei.

Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahme/n im Bereich der ‚*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*‘ sind zur Umsetzungsgewährleistung und zur Vermeidung von zusätzlich und nachträglich zu kompensierenden *Timelag-Effekten im Zuge der Errichtung der Erschließungsanlagen, spätestens jedoch im darauffolgenden Kalenderjahr, abzuschließen.

**der zeitabhängige ökologische/naturschutzfachliche Entwicklungsrückstand, der durch die Nichtumsetzung der Maßnahmen für Natur und Landschaft als Ausgleich zu einem Eingriff entsteht*

Baumschutz

Während der Bauphase sind die Bäume und deren Pflanzteile gegen mögliche Schädigungen mittels geeigneter Schutzvorrichtungen (z.B. Schutzzaun, Stammummantelungen ggf. Wurzelvorhänge) zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP IV sind zu berücksichtigen.

Bauzeitenregelung

Die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung wird insbesondere in Anbetracht der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung abgewogen. Es stellt sich durch die Kombination der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere der Maßnahme zur Gehölzentfernung) und dem Fehlen von Brutphänomenen im Rahmen

der Prüfung nach Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf dem Plangebiet kein Anlass für die Maßnahme der Bauzeitenregelung heraus.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen wird insbesondere in Anbetracht der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung abgewogen. Es sind bei Berücksichtigung aller aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (insbesondere der Maßnahme zur Gehölzentfernung) keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten und wo möglich auf geringwertigere, da vorbelastet, Flächen zurückzugreifen. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorverdichtete bzw. vegetationslose Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln. Baustelleneinrichtungsflächen und –Zufahrten im Bereich von *„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“* sind unzulässig.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten und Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Baufahrzeuge und Maschinen sind regelmäßig auf Leckagen zu kontrollieren. Aufgetretene Bodenverunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten. Besondere Rücksicht ist

in Bezug auf Lichtnutzung die weitestgehende Reduzierung bzw. der Verzicht auf Lichtquellen an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Vermeidung von Störungen der Fauna in den Abendstunden

2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht sollte, wenn geplant, durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeits- bzw. Werkräume etc.) können durch geeignete Abdunktungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Regelungen in Bezug auf den gewerblichen Betrieb

Regelungen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung des Plangebiets sind nicht erforderlich, da sich potenziell ansiedelnde Vogelarten während der gewerblichen Nutzung des Areals ansiedeln würden und somit die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Störungen tolerieren. Hier gilt somit keine Bauzeitenregelung.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen sind in diesem Fall nicht vorrangig notwendig, da durch die Lage im Raum eine Vorbelastung besteht. Wohngebiete können nicht betroffen sein. Um eventuelle Beeinträchtigungen auf faunistische Aktivitätszyklen zu vermeiden, sollten die bewährten Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichteimmissionen durchgeführt werden (Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000).:

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von schlaf- und Brutplätzen sowie die
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

Wird dennoch in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

3.7.4 Übergeordnete Planungen/Ziele für Natur und Landschaft

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in seiner Bearbeitung an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- Flächennutzungsplan 1. Änderung Gemeinde Wustermark (Vorentwurf Oktober 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 GVBl. I/16 Nr. 5)
- NatSchZustV: Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

3.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen. Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt. Zudem kommt es im Rahmen der baulichen Erweiterung zu Entsiegelungen von Flächen.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche ist zu vernachlässigen, da keine natürliche Vegetation durch die Planung entnommen wird. Auch sind keine sich aufheizende und Wärmeinseln bildende Neubauten geplant, die einen erheblichen Einfluss nehmen könnten. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die in der Umgebung befindlichen Siedlungsflächen, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen.

Die Erzeugung zusätzlicher Emissionen durch Lärm und Staub nach Umsetzung des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen. Inwiefern diese zu vernachlässigen sind, muss ein separates Gutachten feststellen. Es können jedoch vorweg festhaltend starke Lärmvorbelastungen durch die direkte Nähe der viel befahrenen B5 konstatiert werden.

Der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Kunden und Mitarbeiter erzeugte Lärm dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastungen liegen, da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße B5 liegt (>5.000 Kfz/Tag).

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung des benachbarten Siedlungsbereichs durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen. Diese Störung lässt sich durch die vorher genannten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

Das Bauvorhaben verursacht eine hinnehmbare Zunahme der verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs). Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden Nutzungen nur unwesentlich aus, da derartige Beeinträchtigungen durch die B 5 und das Recyclingunternehmen schon vorliegen. Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden. Das Plangebiet ist in seiner allgemeinen Ausprägung vorbelastet und zugleich naturschutzfachlich geringwertig.

3.9 Nullvariante

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer sogenannten Nullvariante. Sie stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Verkehrs- sowie Lagerflächen erfolgt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Verschlechterung bzw. Verbesserung der derzeitigen Bestandsituation im Plangebiet zu erwarten. Hauptverursacher und Potenzierungsfaktor aller im Plangebiet vorhandenen Störungen gehen von der Infrastruktur aus, insbesondere der direkt anliegenden B5. Die Schutzgüter würden in ihrem derzeitigen beeinträchtigten Zustand verbleiben. Auch eine geringfügige Steigerung der momentanen Nutzung in Art, Umfang, Intensität durch Plandurchführung würde zu keiner erheblichen Beeinträchtigungssteigerung führen. Es wurden keine Arten im Gebiet gesichtet, da das Plangebiet ein ungeeignetes Habitat darstellt. In Zukunft potenziell nicht auszuschließende Brut- oder Nahrungsgäste werden durch ihre Anpassungsfähigkeit, die mitunter erstaunliche Maße annehmen kann, mit den Gebietsbedingungen und der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterung keine Beeinträchtigung erfahren. Die Wahl hier zu brüten oder auf Nahrungssuche zu gehen würde bei schon vorhandenen Störungen durch die umliegende Nutzung und die Verkehrsstrassen stattfinden. Das Einwandern und Nutzen gefährdeter und/oder seltener Arten ist sehr unwahrscheinlich, da die für solche Arten entsprechenden Biotopbedingungen in den angrenzenden Bereichen wie z.B. im südöstlichen Teil und den weiteren Bereichen der Schutzgebiete, z.B. der Döberitzer Heide, weit mehr erfüllt werden als direkt im Plangebiet. Die Barrierewirkung der Straßentrasse erschwert ein Einwandern von z.B. Fledermäusen erheblich. Die Funktionen, die das Plangebiet derzeit erfüllt, werden durch die verhältnismäßig folgeschwache bauliche Erweiterung (aus umwelttechnischer Sicht) bei Nicht- sowie bei Durchführung konstant fortlaufen.

Auf die nicht vorgefundene Tierwelt würde das sehr geringwertige Plangebiet im Falle der Umsetzung noch unattraktiver werden. Das Landschaftsbild ändert sich bei Nichtdurchführung nicht. Vorhandene Störfaktoren bleiben erhalten. Ob geringfügige Änderungen zu einer ebenfalls veränderten Wahrnehmung vom Landschaftsbild führen, ist nicht auszusagen. Der visuelle Eindruck hängt vom Betrachter ab und ist damit ein subjektiver Prozess. Allerdings liegt das Plangebiet nicht in einem für das Wahrnehmen

der Landschaft nicht in einem relevanten Sichtachsenbereich. Anders würde es sich z.B. bei der Betrachtung eines kulturlandschaftlich geprägten Weinberghanges verhalten. Ein derartiges Landschaftsbild wird allgemein hin als ästhetisch-romantisch wahrgenommen und birgt daher auch ein gewisses naturtouristisches Potential. In Bezug auf die Erholungseignung des Plangebietes ist aufgrund der nichtvorhandenen, allerdings angesichts eines Gartenbau/Baumschul-Betriebes auch gar nicht geplanten, Erholungsfunktion bei Nichtdurchführung weiterhin das nutzungsbedingte Defizit existent. Eine den Umgebungsbereich betreffende Aussage ist für den Radweg entlang des Havelkanals im Westen des Geltungsbereiches zu machen. Unabhängig ob das geplante Vorhaben durchgeführt oder die Nullvariante betrachtet wird, könnte sich hier eine schrittweise potenzierende und teilweise erhebliche Beeinträchtigung durch illegale Fischerei, Betreten von abseitigen nicht vorgesehen Bereichen und allgemein erhöhtem Besucheraufkommen entwickeln, insbesondere in Anbetracht der intensiven und schwierigen Wiederansiedlungsbemühungen der letzten Jahre von bedrohten Arten wie Biber oder Fischotter. Bei wachsendem Kurzerholungsbedürfnis könnte gerade auf derartige sensible Gebiete der Druck auf ein ökologisch nicht mehr vertretbares Maß ansteigen. Durch eine Nullvariante würde auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ bezogen keine mögliche Beeinträchtigung auf ein Bodendenkmal der Region zutreffen.

3.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein angemessenes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Die Standortfindung erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

- Vorgegebene Lage in einem durch Infrastruktur und Bebauung anthropogen stark vorgeprägten Raum mit gleicher Vornutzung, im Bereich einer von Infrastrukturtrassen umkesselten Fläche,
- gartenbauliche Strukturen am Standort vorhanden und erweiterbar
- vorhandene Erschließung durch B5 und Berliner Allee,
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- keine hohe Wertigkeit des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht (Dauerkultur), da nur Vorhandensein von Biotopen mit geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit im Plangebiet und Umgebung

Somit verblieb kein Spielraum für andere Lösungen.

3.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Stadt/Gemeinde festgelegt. Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

3.12 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen teils dem FNP der Gemeinde Wustermark, behördlichen Mitteilungen auf Anfrage und vorliegenden Daten aus Erhebungen und Kartierungen. Des Weiteren wurden mehrere Bestandsaufnahmen im Jahr 2017 vor Ort durchgeführt.

3.13 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Der Betrieb der Baumschule Fichtelmann beabsichtigt auf dem Betriebsstandort an der Berliner Allee das bestehende Areal baulich zu erweitern. Die geplante bauliche Erweiterung umfasst unter anderem den Bau eines Aufenthalts- und Sozialgebäudes und die Anlage von Lager- und Parkflächen. Die Gemeinde Wustermark unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers, den bestehenden Betriebsstandort planungsrechtlich zu sichern sowie die geplante Erweiterung zu ermöglichen. Der Standort des Bebauungsplans wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, weil er sich aufgrund der Lage zwischen mehreren übergeordneten Verkehrsstrassen und der Entfernung zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen für eine gewerbliche Nutzung besonders eignet. Östlich angrenzend befindet sich eine Recyclingfirma. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Eine vorhandene Baugenehmigung für die vorhandenen baulichen Anlagen ist aufgrund der Nicht-Umsetzung/Benutzung erloschen. Eine neue Baugenehmigung für bauliche Anlagen wird nicht in Aussicht gestellt, da das Gebiet planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt. Gemäß § 35 BauGB sind nur privilegierte Vorhaben und im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht berühren. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Baumschule ist im angemessenen Verhältnis zu vorhandenen Betriebsanlagen nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig. Um für das geplante Vorhaben eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Aus der Umweltprüfung geht zusammenfassend hervor, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, die den naturschutzfachlichen Belangen in ihren Grundzügen widersprechen. Die im Plangebiet vorgefundenen Beeinträchtigungen sind größtenteils durch schon bestehende Vorbelastungen des Gebietes zu erklären. Änderungen sind damit wesentlich unerheblicher als in weniger vorbelasteten Räumen. Die Auswirkungen eines Vorhabens auf den Boden sind zwar nach ökologischem Verständnis stets erheblich, da sie nicht vollständig auswirkungsneutral sein können, jedoch in ihrem kleinen Umfang nicht als erheblich zu betrachten. So stellt eine bauliche Erweiterung auf den zum größten Teil auch teilversiegelten Böden der Baumschule keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu

behandeln, welche Eingriffe in den Boden zu kompensieren vorsieht. Eine Vorbelastung des oberflächennahen Wassers wird durch Nichtdurchführung nicht reduziert und bei Durchführung nicht oder nur unwesentlich erhöht. Gleiches gilt für das Schutzgut Luft. Das Landschaftsbild und der Mensch sind bei normgerechter Umsetzung und Betriebsführung des Vorhabens im selben Umfang belastet wie zuvor. Der vorgeprägte Raum hat nur eine sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna.

4 Eingriffsregelung

4.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind Sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung von Bauvorhaben werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabensträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. [...]“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersatz ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 3.4 des Umweltberichtes der geplanten baulichen Erweiterung und ist dort nachzulesen.

4.3 Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern

Eine umfassende Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen sowie Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 3.7. des Umweltberichtes und ist dort nachzulesen

4.4 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs und vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen,

solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationskonzept

Das Kompensationskonzept besteht aus den Bausteinen Erhaltung/Schutz (Wasser und Gehölze), internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung Baum, Strauch, Wiese) sowie Ersatzzahlungen an die Flächenagentur Brandenburg. Es liegt damit ein im Verhältnis zu den erwartenden Auswirkungen erhöhtes Aufwertungspotenzial vor.

Es wurden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermittelt. Weitere Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter, welche trotz Vermeidungsstrategien als erheblich zu definieren sind, können nicht ermittelt werden. Die Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden soll in Form von Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die Fläche in diesem Planungsraum ist gewerblich und infrastrukturell stark vorbelastet. Der Boden kann in diesem Bereich nicht als ein Boden allgemeiner Funktionsausprägung klassifiziert werden. Es wird daher kein Kompensationsfaktor nach HVE für die Berechnung des Kompensationsumfanges zu Grunde gelegt. Weiterhin liegt im vorliegenden Fall ein entsprechend zu berücksichtigendes Verhältnis von Vorbelastung des Plangebietes, zu erwartender Beeinträchtigung und geplanter Maßnahme vor.

Aufgrund von Flächenknappheit ist bei der Abwägung zur Kompensation naturschutz- sowie baurechtlicher Eingriffe durch das Aufwerten mehrerer, nicht beeinträchtigter Schutzgüter (multifunktionale Kompensation) die Reduzierung des Kompensationsbedarfs gerechtfertigt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist dennoch nicht ausschließlich als planinterne Maßnahme zu realisieren. Es bleibt ein Restkompensationsbedarf übrig. Externe und großflächige Entsiegelungsmöglichkeiten sind nicht bekannt. Ebenso fehlen Freiflächen, die für die Planung externer Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden könnten. Der Restkompensationsbedarf wird dem Ausgleich über den/die Flächenpool/s der Flächenagentur Brandenburg GmbH als Ersatzzahlung zugeführt.

Kompensationsermittlung

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen keinen Vorzugsraum von für den Menschen wichtigen Funktionen, wie z.B. die Erholung oder die Freizeitnutzung, dar. Erhebliche Auswirkungen wurden für das Schutzgut Mensch demnach nicht festgestellt. Zudem ist das Schutzgut Mensch nicht Bestandteil der Eingriffsregelung. Es sind bezüglich dieses Schutzgutes keine Maßnahmen geplant. Dennoch stellt die Aufwertung des Einwirkungsbereiches, wie z.B. die Begrünung der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen als zusätzlicher Schutz vor Lärm und visuellen Beeinträchtigung einen positiven Effekt für den ‚sonstigen Nutzer‘ des Gebietes dar.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut ist das einzige, welches durch das vorliegende Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird. Es besteht ein Kompensationsbedarf, der aus der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit hervorgeht. Folgende Tabelle und Berechnung stellen die schutzgutbezogenen Größen dar.

Damit erfolgt eine vollständige Kompensation des Schutzgutes Boden.

Plangebietsgröße	ca. 13.067 m ²
GE 1	ca. 1.327 m ²
GE 2	ca. 9.525 m ²
GE 3	ca. 2.215 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 12.656 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,6) für GE 1 und nach GR im GE 2, 3 (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 6.016 m ²
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd mit GE)	
Fläche A	ca. 206 m ²
Fläche B	ca. 183 m ²
Fläche C	ca. 380 m ²
gesamt (Pflanzflächen A+B+C = interner Ausgleich)	769 m ²
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
14Bäume	
Wasserflächen	
Teich (Nordwesten)	ca. 178 m ²
Teich (Nordosten)	ca. 51 m ²
Teich (Nordosten)	ca. 17 m ²
Teich (Südwesten)	ca. 165 m ²
Gesamt	ca. 411 m ²

Tabelle 7: planungsrelevante Flächengrößen

Berechnung des Kompensationsbedarfs für die Anfrage bei der Flächenagentur Brandenburg GmbH zum Ausgleich über eine Ersatzzahlung

Max. versiegelbare Fläche 6.016 m²

-2.289,6m² Bestandsversiegelung

= 3.726,4 x 0,5 aufgrund des erhöhten Aufwertungspotenzials durch multifunktionales Ausgleichen = 1.863,2m²

- 769m² interner Ausgleich

1.094,2m² Restkompensationsbedarf für die Flächenpools der Flächenagentur

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Vorhaben im Allgemeinen und die damit verbundene Überplanung führen zu **keiner** kompensationspflichtigen Entnahme von Gehölzen. Die Erhaltung und Neupflanzung (in Form einer gestuften Heckenstruktur, Einzelgehölzen und naturnaher Wiesen) führt zu einer Aufwertung der Lebensraumqualität in direktem Eingriffsumfeld. Die Maßnahme zur Herstellung von Ersatzbiotopen geht nicht aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht hervor.

Es werden vor diesem Hintergrund die in der Tabelle Teilflächen als ‚*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*‘ und als Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit einer Gesamtfläche von 1.180 m² festgesetzt (Erhaltungsflächen gelten nicht als Kompensationsflächen, es sei denn sie werden in naturschutzfachlich ausreichendem Maße bepflanzt).

Gehölzanzpflanzungen gewährleisten grundsätzlich eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Durch Gehölzpflanzungen wird der Bodenerosion entgegengewirkt und der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen durch Gehölze erhöht sowie das Landschaftsbild aufgewertet. Die Pflanzung erzeugt einen zusätzlichen Puffer zu Nachbarflächen und erzeugt eine naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung. Das Plangebiet wird artenschutzfachlich aufgewertet. Es wird insbesondere für Insekten und heimische Kulturfolger attraktiver sein als im Ist-Zustand.

Somit werden, nach der Baumaßnahme, die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff wiederhergestellt und auch verbessert. Es handelt sich somit um Ausgleichsmaßnahmen.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung, in der naturräumlichen Einheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen im Landkreis Havelland, liegen. Somit entsprechen die Ausgleichsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet.

Im Plangebiet werden folgende Pflanzstreifen festgesetzt, die sich wie folgt zur Kompensation eignen:

Pflanzstreifen in m ²	Kompensation	Erhalt/Sicherung Gehölz-Vegetations- oder Wasserflächenbestand, keine Kompensation in m ²
A (206)	Pflanzung mit Hochstämmen, Anlegen einer strukturreichen Wiese auf verbleibender Freifläche	Innerhalb C (9 Gehölze)
B (183)	Pflanzung mit Hochstämmen, Anlegen einer untersetzten strukturreichen Wiese auf verbleibender Freifläche	Wasserfläche NW (178)
C (380)	Gehölzbegleitende Strauchpflanzungen als Biotopaufwertung und Schutz	Wasserfläche NO (ca.51)
		Wasserfläche NO (ca.17)
		Wasserfläche SW (165)
gesamt	769 m ²	411 m ²

Tabelle 8: Überblick der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wird hier somit auch wieder neue Biotopfläche aus aufgelassenen Strukturen entstehen, so dass die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden eine

multifunktionale Kompensationsmaßnahme ist, da auch eine erhebliche Aufwertung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt erfolgt.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Ein hydrologisches Gutachten liegt nicht vor. Die Wasserflächen dienen teils der Entwässerung unschädlichen Niederschlags- oder Bewässerungswassers, so dass dieses vor Ort verbleibt und nicht abgeführt werden muss. Der Erhalt der Wasserflächen ist auch artenschutzfachlich positiv zu bewerten.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen tragen zur Reduzierung und die Pflanzungen tragen darüber hinaus zur Aufwertung durch Frischluftentstehung bei.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden, da das Plangebiet keine für das Landschaftsbild prägende Funktion innehat und auch die Vorbelastung dieses Schutzgutes nicht weiter intensiviert wird, da keine Strukturen oder Nutzungen geplant sind die in Art, Form und Höhe eine Beeinträchtigung darstellen könnten. Es besteht eine starke Vorbelastung durch das benachbarte Gebiet, das durch seine Höhenwirkung eine größere Beeinträchtigung für die Landschaft darstellen. Über die Ostseite des PG steht dieses trotz baulicher Trennung mit dem benachbarten Betriebsgelände von außen betrachtet in optischer Verbindung.

4.5 Darstellung der Maßnahme innerhalb des PG

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C), ist auf einer Fläche von 380m² die vorhandene Gehölzreihe in ihren Lücken mit Sträuchern der Sortierung 60-100 zu schließen (min. 25 Stck.) und mit einheimischen Sträuchern zu unterpflanzen und zu erhalten. Je angefangene 5 Meter ist 1 Laubstrauch zu setzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Entwicklungsziel ist eine min. 3 m breite und auf voller Länge dichte Gehölzreihe, die von dichtem Strauchbewuchs untersetzt ist und das Plangebiet abgrenzt und damit betriebs- und anlagebedingten Einflüsse des zukünftigen Vorhabens reduziert sowie einen Puffer für Stoffeinträge aus der nördlich betriebenen Landwirtschaftsfläche erzeugt. Der gestörte Zustand soll sich nicht verschlechtern.

- ② Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Flächen A), sind auf einer Fläche von 183 m² 4 Hochstämme 3xv, 14-16 anzulegen. Entwicklungsziel ist ein Feldgehölzbereich, der die vorhandenen Vegetationsstrukturen ergänzt und in Kombination mit dem Teich als Wasserfläche ein Klein-Biotop erzeugt. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ③ Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), ist auf einer Fläche von 206 m² 4 Hochstämme 3xv, 14-16 anzulegen. Entwicklungsziel ist ein Feldgehölzbereich, der die vorhandenen Vegetationsstrukturen ergänzt und in Kombination mit dem Teich als Wasserfläche ein Klein-Biotop erzeugt. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ④ Die innerhalb des Plangebietes befindlichen gekennzeichneten Gehölze sind vollständig zu erhalten.
Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ⑤ Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Flächen A und B) ist auf ihren freibleibenden Anteilen als strukturreiche Wiese/strukturreiches Nahrungshabitat anzulegen. Für die Pflanzungen ist ausschließlich Material autochthoner Saatgutmischungen heimischer Arten zu verwenden. Sonst ist die Fläche B der natürlichen Sukzession zu überlassen und in Form einer jährlichen Mahd, ab 15. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.
- ⑥ Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste heimischer Arten anzupflanzen.

4.6 Darstellung der Maßnahme außerhalb des PG

Der Restkompensationsbedarf erfolgt über die Flächenpool-Lösung und wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg GmbH fixiert.

4.7 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Vorgenommene Abkürzungen:

V: Maßnahmen zur Vermeidung,
A: Maßnahmen zum Ausgleich,
E: Maßnahmen zum Ersatz

Eingriff/Auswirkung	Art der Maßnahme	Bilanz/Erläuterung
<p>Boden-und Wasserhaushalt Neuversiegelung von Flächen in max. möglichem Umfang von 3.726,4 m²: dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate →erhebliche Auswirkung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Gehölze (Windschutzstreifens) im nördlichen Teil des PG - Erhalt und Schutz der Wasserflächen(sich weiter entwickelnde Biotope) -Bodenverbessernde Maßnahmen durch Pflanzungen unterschiedlicher Vegetationen - Ersatzzahlung an den Flächenpool der Flächenagentur 	<p>Die aufgeführten Maßnahmen leisten einen erheblichen Beitrag zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. →Auswirkung kann kompensiert werden</p>
<p>Klima/Luft -Veränderung der Strahlungsverhältnisse und Verschlechterung des Mikroklimas durch Neuversiegelung - erhöhte Schadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsströme</p>	<p>s. Maßnahmen für Boden-und Wasserhaushalt und Vermeidungsmaßnahme/ Erhaltungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von 14 Gehölzen und 411m² Wasserfläche - Anlage von intern Baum, Hecke, Strauch -Ersatzzahlung an den Flächenpool der Flächenagentur 	<p>Die Beeinträchtigung durch die Versiegelung und den Verlust von Vegetationsflächen durch den Bau von Gewerbe, bleibt auf das Plangebiet beschränkt. Die Maßnahmen reduzieren die Auswirkungen.</p>
<p>Vegetation/Tierwelt Kein erheblicher Eingriff Keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p>	<p>s. Maßnahmen für Boden-und Wasserhaushalt und Vermeidungsmaßnahme/ Erhaltungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von 14 Gehölzen und 411m² Wasserfläche - Anlage von intern Baum, Hecke, Strauch-Pufferstreifen zum Schutz vor Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft -Ersatzzahlung an den Flächenpool der Flächenagentur 	<p>Die aufgeführten Maßnahmen führen dem Plangebiet die höherwertigeren Strukturen zu, neue Biotope entstehen Es besteht ein signifikantes Aufwertungspotenzial, da Pflanzungen hinzukommen Auswirkung ist als kompensiert zu betrachten.</p>
<p>Landschaftsbild, Erholung -keine erhebliche Auswirkung feststellbar da kein für das Schutzgut Mensch signifikanter Raum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzungen führen zu einer Aufwertung bzw. zum Schutz von negativen Einflüssen durch räumliche Gliederung auf dem Gelände und seinen Grenzen - Aufwertung des Landschaftsbildes durch Aufwertung des nördlichen und südwestlichen Plangebietes -Pufferung der Störeffekte 	<p>Die aufgeführten Maßnahmen leisten einen erheblichen Beitrag zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.</p>

Tabelle 9: Bilanzierende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

4.8 Gehölzarten für Anpflanzungen

Es sind ausschließlich Gehölze des gemeinsamen Erlasses vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus spec.	Apfel	bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche	bis 20 m
Pyrus spec.	Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Ligustrum vulgare	Liguster	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

5 Anlagen

5.1 Fotodokumentation



Abbildung 10: Derzeitiger Eingangs- und Verkaufsbereich des Baumschulgeländes



Abbildung 11: Entwässerungsgraben an der westlichen Plangebietsgrenze



Abbildung 12: Baumschulverkaufsfläche



Abbildung 13: Bodenbelag innerhalb des Baumschulgeländes



Abbildung 14: Baumschulverkaufsfläche Blickrichtung Ost-West

5.2 Kartenteil

Siehe Umweltbestandskarte und Umweltplanungskarte.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Die Gemeinde Wustermark ist im Bereich des Plangebiets bereits durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Durch die Planung werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Wustermark im Nahbereich der Metropole Berlin ausgenutzt und bestehende gewerbliche Potentiale reaktiviert.

Durch die Planung wird der bestehende Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus Fichtelmann GmbH gesichert. Zudem werden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Es ist mit einem geringfügigen Anstieg des Individualverkehrs und damit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der Verkehr kann jedoch durch die Berliner Allee aufgenommen werden.

Nachstehend werden die der Planung zugrunde liegenden Flächengrößen aufgezeigt:

Plangebietsgröße	ca. 13.067 m ²
GE 1	ca. 1.327 m ²
GE 2	ca. 9.525 m ²
GE 3	ca. 2.215 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 12.656 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,6) für GE 1 und nach GR im GE 2, 3 (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 6.016 m ²
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd mit GE)	
Fläche A	ca. 206 m ²
Fläche B	ca. 183 m ²
Fläche C	ca. 380 m ²
gesamt (Pflanzflächen A+B+C = interner Ausgleich)	769 m ²
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
14Bäume	
Wasserflächen	
Teich (Nordwesten)	ca. 178 m ²
Teich (Nordosten)	ca. 51 m ²
Teich (Nordosten)	ca. 17 m ²
Teich (Südwesten)	ca. 165 m ²
Gesamt	ca. 411 m ²

Tabelle 10: planungsrelevante Flächengrößen

7 Quellenverzeichnis

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LfU

Liste der Biotoptypen, Hrsg. 2009 LfU

BauGB, BauNVO, PlanzVO, Beck-Texte im dtv

NatSchR, Beck-Texte im dtv, 10. Auflage 2005

Brandenburgisches Naturschutzrecht: Brandenburgisches
Naturschutzausführungsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz,
Naturschutzzuständigkeitsverordnung, 2014, MUGV

Köppel/Peters/Wende: Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-
Verträglichkeitsprüfung, 2004 Ulmer UTB

Kautz/Küpfer: Skript zum Seminar mit dem Thema „Kompensation naturschutz-und
baurechtlicher Eingriffe trotz Flächenknappheit“, 2017 vhw Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e.V.

Jessel/Tobias: Ökologisch orientierte Planung: Eine Einführung in Theorien, Daten und
Methoden, 2002 Ulmer UTB

Gellermann: Das besondere Artenschutzrecht in der Bauleitplanung, 2007, Natur und
Recht, 132 ff.

Blessing/Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 2013, Kohlhammer
GmbH Stuttgart

Louis: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen in der Bauleitplanung

Ellenberg et al.: Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, 1991 E.Goltze Verlag KG
Göttingen

Scholz: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, 1962

Schmidt-Eichstaedt: Stadtökologie, Lebensraum Großstadt, 1996 Meyers Forum,
B.I.Taschenbuchverlag

Kaule,G.:Arten- und Biotopschutz, 1991 Ulmer UTB

Flächennutzungsplan 1. Änderung Gemeinde Wustermark (Vorentwurf Oktober 2010)

Baumschutzsatzung der Stadt Wustermark: Satzung zum Schutz von Bäumen in der
Gemeinde Wustermark, 2011

HVE, Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, 2009 MLUL

DIN 18915 Bodenarbeiten

DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Internetquellen

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, <https://geoportal.brandenburg.de>, <https://osiris.aed-synergis.de>, <https://geodienste.bfn.de>