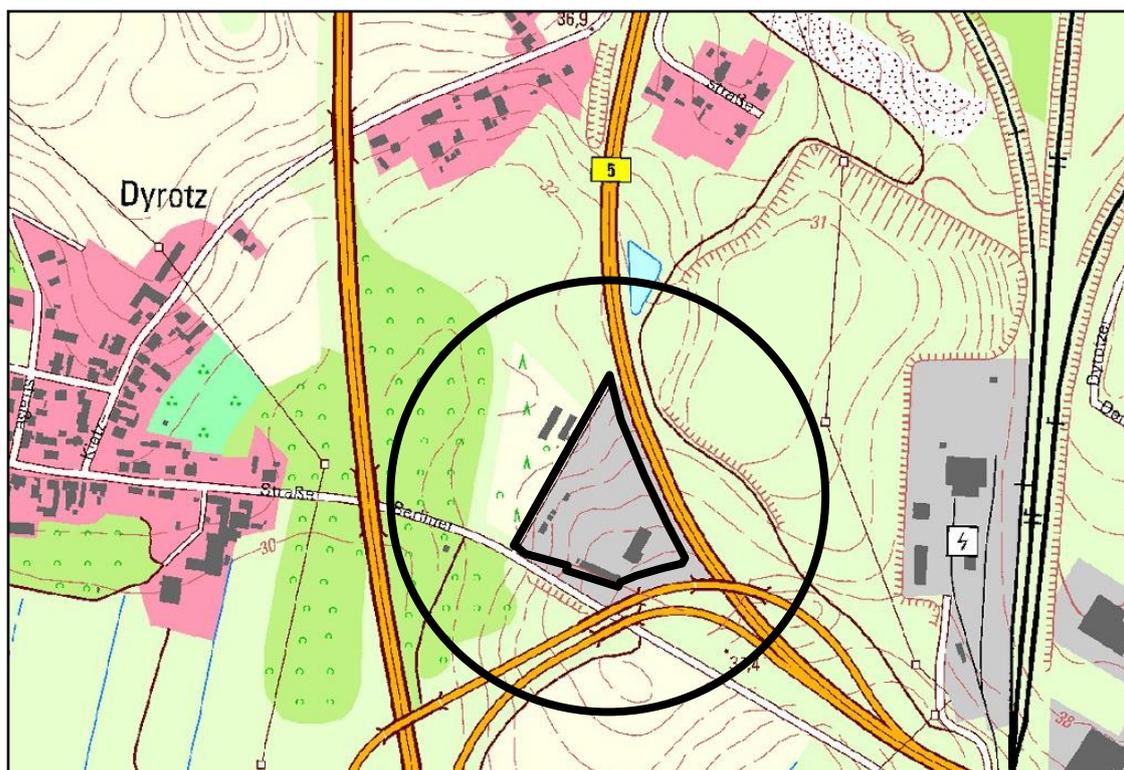




# GEMEINDE WUSTERMARK

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 33 „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“



Übersichtsplan DTK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

**Planungsstand:** Entwurfsfassung  
Erstellung November 2017

**Planbereich:** Gemarkung Wustermark  
Flur 15, Flurstück 182  
Flur 20, Flurstücke 73, 77, 80

## Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Veranlassung und Ziel	4
1.3.1	Planerfordernis	4
1.3.2	Anlagenbeschreibung der geplanten Baustoffrecyclinganlage	6
1.3.3	Ziele des Bebauungsplanes	9
1.3.4	Eigentumsverhältnisse	9
1.3.5	Bisheriges Verfahren	9
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	10
1.4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	10
1.4.2	Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	10
1.4.3	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	12
1.4.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020)	12
1.4.5	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	13
1.5	Beschreibung des Plangebiets	13
1.6	Weitere Nutzungs- und Schutzansprüche	14
1.6.1	Altlastensituation und Bodenschutz	14
1.6.2	Kampfmittelbelastung	15
1.6.3	Bodendenkmalschutz	15
1.6.4	Natur- und Landschaftsschutz	15
1.6.5	Wasserfachliche Belange	16
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	17
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
2.4	Immissionsschutz	22
2.5	Erschließung	26
2.5.1	Verkehr	26
2.5.2	Ver- und Entsorgung	27
2.6	Örtliche Bauvorschrift	30
3	UMWELTBERICHT	31
3.1	Veranlassung	31
3.2	Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen	32
3.3	Beschreibung der Festsetzungen	32
3.3.1	Angaben zum Standort	32
3.3.2	Art des Vorhabens und Darstellungen der Festsetzungen	33
3.3.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	33
3.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	34
3.4.1	Kurzdarstellung Bestand	34
3.4.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	35
3.4.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	35
3.4.2.2	Lage und Topographie	35
3.4.2.3	Schutzgut Boden	35
3.4.2.4	Schutzgut Wasser	36
3.4.2.5	Schutzgut Klima/Luft	37
3.4.2.6	Schutzgut Landschaft	38
3.4.2.7	Schutzgut Mensch	39

3.4.2.8	Schutzgut Fauna/Flora	41
3.4.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	54
3.4.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	54
3.4.2.11	Flächenbilanz	55
3.5	Zusammenfassende Bestandsbewertung	55
3.6	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	57
3.7	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	60
3.7.1	Geplantes Bauvorhaben	60
3.7.2	Verträglichkeit mit Schutzgebieten im Einwirkungsbereich	67
3.7.3	Vermeidung, Verminderung	67
3.7.4	Übergeordnete Planungen/Ziele für Natur und Landschaft	69
3.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	69
3.9	Nullvariante	70
3.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	71
3.11	Monitoring	71
3.12	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	71
3.13	Kurze nicht technische Zusammenfassung	72
4	EINGRIFFSREGELUNG	73
4.1	Gesetzliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	73
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	74
4.3	Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern	74
4.4	Kompensationsermittlung	74
4.5	Darstellung der Maßnahme zur Einhaltung der GRZ innerhalb des PG	76
5	ANLAGEN	80
5.1	Fotodokumentation	80
5.2	Kartenteil	89
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	89
7	QUELLENVERZEICHNIS	90

## **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 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193 geändert worden ist
- BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr.3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr.5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Des Weiteren wurden folgende Gesetze und Vorschriften bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 17], S.235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 13], S.186)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

- Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S. 40)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 30], S.633)
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung)

## **1.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans dient ein Lageplan vom 02.07.2010 (mit Ergänzung vom 11.10.2017), angefertigt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang.

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**

Die Dowideit Recycling GmbH beabsichtigt auf dem Betriebsstandort Berliner Allee 39 die bestehende und immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen (Baustoffrecyclinganlage) zu erweitern. Die geplante Erweiterung des Leistungsspektrums des Betriebs umfasst insbesondere den Einsatz zusätzlicher Anlagentechnik (Schredderanlage zur Holzaufbereitung) und die Erweiterung des Abfallarten-Inputkatalogs der Anlage (zusätzliches Zwischenlager für Kleinmengen an verschiedenen Bauabfällen bzw. Annahme und Aufbereitung von kompostierbaren Abfällen).

Der Durchsatz der Brecheranlage soll auf 20.000 Tonnen/Jahr erhöht werden. Dazu sollen der Brecher bzw. die Siebanlage weiterhin maximal 6 x pro Jahr für jeweils 10 Tage betrieben werden. Der maximale Durchsatz/Jahr der Holzaufbereitung für die thermische Verwertung soll bei maximal 1 000 Tonnen liegen, für die Annahme und teilweise Aufbereitung von kompostierbaren Abfällen bei maximal 5 000 Tonnen und der maximale Durchsatz des Zwischenlagers bei 5 000 Tonnen/Jahr. Der Holzschredder wird an maximal einem Tag pro Monat betrieben. Bezogen auf die tägliche Annahmekapazität an gefährlichen Abfällen im Rahmen des Zwischenlagers wird eine Menge von acht Tonnen nicht überschritten. Die Gesamtlagermenge liegt bei maximal 25 Tonnen.

Die Schütthöhen für Lagerplätze werden auf 5 m (Gewerbegebiet 2 und 3 über Geländeoberkante begrenzt. Zur Abgrenzung des Anlagengeländes zur Bundesstraße 5 (B 5) bzw. der einzelnen Lagerbereiche für Holz und kompostierbare Abfälle wird die Errichtung einer Stützwand aus L-Elementen vorgeschrieben.

Der Landesbetrieb stellt eine Zustimmung zur bereits errichteten Stützwand (Anzeige beim Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 05.06.2007) Richtung B 5 in Aussicht mit der Auflage, dass in diesem Bereich der B 5 eine Schutzplanke (gemäß der „RPS Schutzeinrichtungen“) errichtet wird. Die Kosten dafür sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag aufzunehmen. Die Stützwand befindet sich auf dem Betriebsgrundstück an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Verwendet wurden L-Elemente folgender Abmaße:

Höhe: 400 cm  
Breite: 100 cm  
Fußbreite: 165 cm  
Wandstärke: 20 cm

Die Stützwand wurde aufgrund einer Nebenbestimmung des Genehmigungsbescheides 6-010/03 (LfU) vom 22.04.2004 errichtet (dauerhafter Ausschluss von Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken; Errichtung wirksamer Einrichtungen, die ein Überschütten, Überfahren verhindern). Die Stützwand wurde bisher nur angezeigt, nicht genehmigt. Die Stützwand wird Bestandteil des dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz für die Baustoffrecyclinganlage sein.

Die Beschränkungen des Anlagenbetriebs werden teilweise durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und teilweise durch die Auflagen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vorgenommen. Weitere Bestimmungen zum Betrieb der geplanten Baustoffrecyclinganlage werden im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) getroffen.

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 lärmemittierende gewerbliche Nutzung besonders eignet. Westlich angrenzend befindet sich eine Baumschule, die zwar nach den geltenden Bestimmungen nicht als Immissionsort zu werten ist, deren private Belange als benachbarter Betrieb aber dennoch zu berücksichtigen sind. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für den bestehenden Gewerbebetrieb sind die erforderlichen Genehmigungen vorhanden. Einzelne bauliche Erweiterungen sowie Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten wurden bisher von den zuständigen Behörden ebenso genehmigt. Das oben beschriebene Vorhaben ist jedoch über § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB (bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs als begünstigtes Vorhaben im Außenbereich) nicht mehr genehmigungsfähig. Um die planungsrechtliche Grundlage für die erneute Erweiterung des Gewerbebestandes zu schaffen, ist nunmehr 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.

### **1.3.2 Anlagenbeschreibung der geplanten Baustoffrecyclinganlage**

Für die geplante Erweiterung der genehmigten Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen (Baustoffrecyclinganlage) erfolgt keine räumliche Erweiterung. Die einzelnen Bereiche sind in Abbildung 1 gekennzeichnet.

Die Anlage wird zukünftig in folgende Betriebseinheiten aufgeteilt:

1. Annahme/Anlieferung bzw. Sicherstellungsbereich (Eingangsbereich mit Annahmebüro und Straßenfahrzeugwaage)
2. Eingangslager Recyclinganlage
3. Bereich Behandlung mit Brecher- und Siebanlage
4. Ausgangslager Recyclinganlage
5. Bereich Zwischenlager (für nicht gefährliche Abfälle und für gefährliche Abfälle)
6. Eingangslager Holzaufbereitung
7. Holzschredder
8. Ausgangslager Holzaufbereitung
9. Zwischenlager kompostierbare Abfälle
10. Betonmischanlage

#### **Annahme/Anlieferung**

Die Anlieferung sämtlicher Abfälle erfolgt per Lkw bzw. durch Selbstanlieferer. Im Rahmen der Anlage sollen Abfälle aus eigenen Bautätigkeiten und von Fremdanlieferern angenommen werden.

Die Anlieferung ist zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr an 260 Tagen im Jahr möglich.

#### **Eingangslager**

Das angelieferte Material wird gewogen und auf Halden gelagert. Für Umschlag und Einlagerung werden Bagger und Radlader eingesetzt.

#### **Brecher- und Siebanlage**

Das Material wird in der Brecher- und Siebanlage zerkleinert und aufbereitet. Über Radlader wird der Recyclingschotter in unterschiedliche Sortierungen (Fein-, Mittel- und Grobkörnung) auf Halde gelagert.

Als Nebenprodukte fallen Eisen und andere Reststoffe an, die aussortiert und getrennt in Behälter gesammelt und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Die mögliche Einsatzzeit der Brech- und Siebanlage liegt zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr.



**Abbildung 1: Auszug aus einem Orthophoto, überlagert mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet**

Der Brecher bzw. die Siebanlage werden weiterhin maximal 6 x pro Jahr für jeweils 10 Tage betrieben.

Sämtliche Abfälle werden im Bereich der definierten Eingangslagerflächen zwischengelagert, mit Hilfe der entsprechenden Anlagentechnik (Brecheranlage, Siebanlage Doppstadt 518 Profi) mechanisch aufbereitet (gebrochen, klassifiziert, gesiebt), auf den Ausgangslagerflächen vorgehalten und aufbereitet einer ordnungsgemäßen Verwertung z. B. im Rahmen von eigenen Baumaßnahmen zugeführt. Transport- und Ladevorgänge werden mit Radlader/Bagger realisiert.

### **Holzaufbereitung**

Das angelieferte Holz (AI – AIII) wird in der Eingangslagerbox gesammelt, mit der Schredderanlage Doppstadt AK 530 Profi an maximal 1 Tag/ Monat aufgearbeitet und einer thermischen Verwertung zugeführt.

### **Zwischenlager für kompostierbare Abfälle**

Der Schredder wird teilweise auch im Rahmen der Verarbeitung kompostierbarer Abfälle eingesetzt (die Einsatzzeit von 1 Tag/Monat erhöht sich dadurch nicht).

Die kompostierbaren Abfälle werden von Privat- und gewerblichen Anlieferern angenommen und einer stofflichen Verwertung/Kompostierung zugeführt. Die Fahrzeuge mit den Garten- und Parkabfällen (Grünschnitt, Strauchwerk usw.) fahren über die Zufahrt aufs Anlagengelände und halten vorn am Annahmehöfe.

Durch den Platzwart wird dem Anlieferer innerhalb der Betriebseinheit 9, innerhalb der Box aus Betonfertigteilen, ein Abkipfstelle zugewiesen. Der Fahrer erhält einen Beleg über die Anlieferung von Garten- und Parkabfällen und verlässt das Gelände wieder über die Zufahrt zur Berliner Allee.

Das Strauchwerk wird auf einem Haufwerk gesammelt und, wenn notwendig, mit der Schredderanlage zerkleinert. Regelmäßig wird das Strauchwerk (entweder geschreddert oder ohne Zerkleinerung) in eine Kompostieranlage abgefahren.

Am Standort in der Berliner Allee erfolgt keine Kompostierung. Hier wird das Material nur angenommen, wenn notwendig mit dem Schredder zerkleinert und zeitnah entsorgt.

### **Zwischenlager für Bauabfälle**

Aus Gründen der Transportoptimierung ist weiterhin vorgesehen, nicht gefährliche und gefährliche Abfälle in Containern (gefährliche Abfälle in geschlossenen Containern oder abgeplant) zwischen zu lagern und sie dann vom Betriebshof aus einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Container werden in einem separaten Bereich neben der Halle auf vollständig befestigten Freiflächen abgestellt.

### **Eingesetzte Maschinen und Anlagen**

Im Rahmen des gesamten Anlagenbetriebes kommen folgende Maschinen und Anlagen zum Einsatz: Schredderanlage Doppstadt Ak 580 Profi, Siebanlage Doppstadt 518 Profi, Betonmischanlage, Bagger O&K MH5, Bagger O&K RH 6.5, Radlader O&K L6, Radlader Volvo L150D, Gabelstapler, Kehrmaschine.

Von der Verladetechnik sind jeweils nur ein Bagger und ein Radlader im Einsatz. Um Staubemissionen und -immissionen im Bereich der gesamten Anlage zu minimieren, wird im Unternehmen eine Kehrmaschine eingesetzt.

Das Betanken der mobilen, auf dem Betriebsgelände zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Antriebstechnik erfolgt über die Betriebstankstelle bzw. durch ein Tankfahrzeug einer entsprechenden Mineralölvertriebsfirma. Um eventuelle Tropfverluste beim Betankungsprozess aufzufangen, werden Ölbinder, Putzlappen usw. im Werkstattbereich vorgehalten.

Sämtliche Wartungsarbeiten erfolgen über per Servicevertrag gebundenen Fremdfirmen, so dass dabei anfallende Abfälle auch über diese Firmen entsorgt werden.

### **Büro-, Sozial- und Sanitäranlagen**

Der mit der geplanten Anlage in Zusammenhang stehende verwaltungstechnische Teil wird weiterhin im Annahmehöfe realisiert. Für Aufenthalts-, Umkleide- und sanitäre Zwecke stehen den Beschäftigten innerhalb des Sozial- und Sanitärbereiches auf dem Unternehmensgelände entsprechende Einrichtungen zur Verfügung.

### **Zufahrtsstraße, Verkehrswege, Stellflächen auf dem Betriebsgelände**

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Straße Berliner Allee. Das Betriebsgelände ist an das Energie- und Telefonnetz angeschlossen und verfügt über die notwendigen Wasseranschlüsse. Die Entsorgung des Abwassers (ausschließlich Sanitärabwasser) erfolgt über zwei Sammelgruben, die sich neben den Sozial-/Bürogebäuden befinden. Der Ein- und Auffahrtbereich des Betriebsgeländes, die Fahrwege auf dem Gelände und die einzelnen Lagerbereiche bzw. Stellflächen sind fast vollständig befestigt.

### 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 hohes 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 Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage mit zusätzlicher Anlagentechnik und erweiterter Abfallarten-Aufnahme durch 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,
- Berücksichtigung des Schutzes der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Schall- und Staubimmissionen,
- 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.

### 1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 77 der Flur 20 sowie 182 der Flur 15 in der Gemarkung Wustermark ist der Vorhabenträger Thomas Dowideit. 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. Für das Flurstück 80 der Flur 20 (Gemarkung Wustermark) wurde ein Kaufantrag von Herrn Dowideit an die Gemeinde Wustermark gestellt, um das nicht öffentlich gewidmete Wegeflurstück in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Dem Kaufantrag wurde zugestimmt. Das vorgenannte Flurstück befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen den anliegenden Grundstücksbesitzern im Zuge des Verfahrens eingeräumt werden. Das ca. 22 m<sup>2</sup> große Flurstück 73 der Flur 20 (Gemarkung Wustermark) befindet sich im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft. Da das schmale Flurstück keilförmig zwischen den Flurstücken 77 und 80 liegt, ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich sinnvoll. Daher wurde seitens des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 28.09.2015 (an Hr. Kämmerer) ein Kaufantrag gestellt. Seitens der DB Bahn AG gab es die Rückmeldung der für Kaufanträge zuständigen Abteilung (Immobilienmanagement I.NFR (B) Vertrieb und Rückbau), dass eine Stellungnahme zu diesem bereits erfolgt ist. Dem Vorhabenträger liegen jedoch keine Informationen vor.

*Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.*

### 1.3.5 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung Wustermark am 02.12.2014
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark vom 16.12.2014 (Jahrgang 21, Nr. 5)
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 02.05.2016 durch Aushang
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschließlich 19.06.2016

- Bekanntmachung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 15.07.2016 (Jahrgang 23, Nr. 3)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2016 bis 08.08.2016

#### **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 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020).

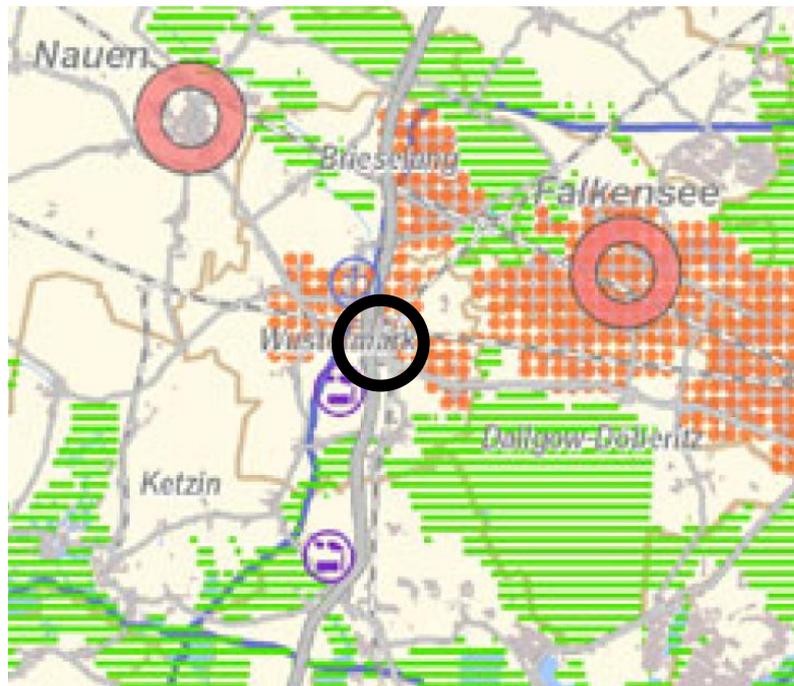
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt in der Stellungnahme vom 15.10.2015 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

##### **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.

##### **1.4.2 Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

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.



**Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)**

Die bestehende Baustoffrecyclinganlage ist zusammen mit der benachbarten Baumschule als Splittersiedlung anzusehen. Die dargelegte Planungsabsicht beinhaltet eine anderweitige Nutzung der bisher für die bestehende Recyclinganlage genutzten, fast vollständig befestigten Flächen. 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 Gewerbestandortes 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 und der Standort aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zudem einen ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen einhalten muss, 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 zu großen Teil versiegelt ist und zudem

den 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.

#### 1.4.3 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 Gewerbebestandes bezieht, ohne dass eine Erweiterung in der Fläche stattfindet, ist die Planungsabsicht, auch in Hinblick auf den genannten Grundsatz vertretbar.

#### 1.4.4 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 Gewerbebestände „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 an anderer Stelle 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.

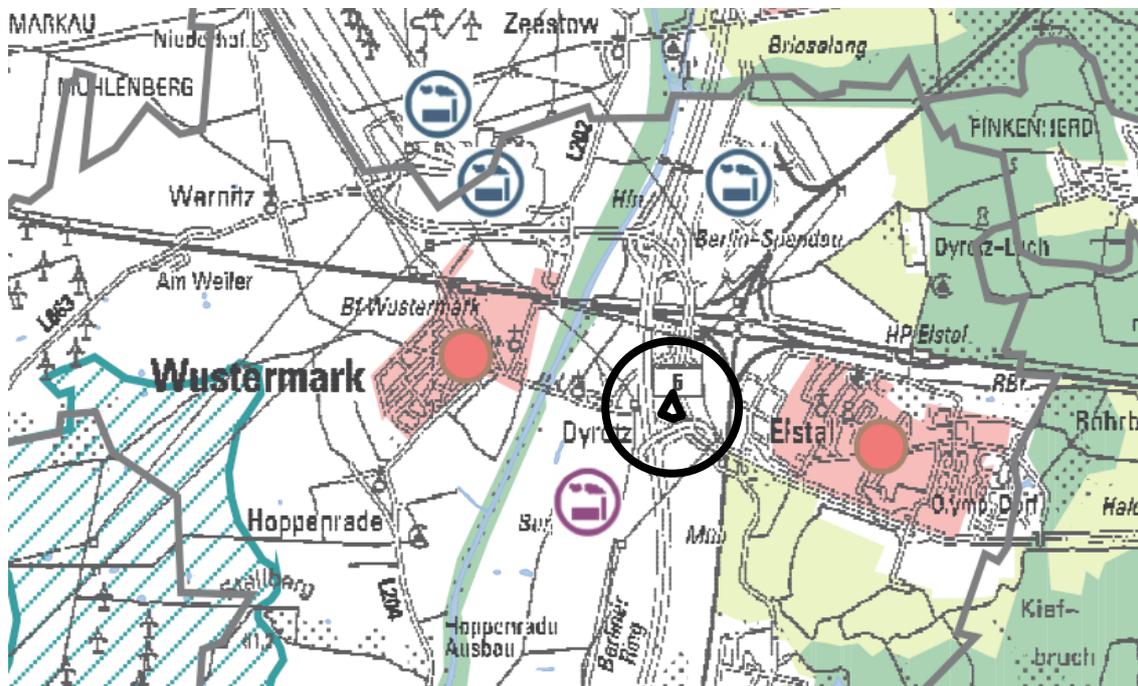


Abbildung 3: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)

#### 1.4.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

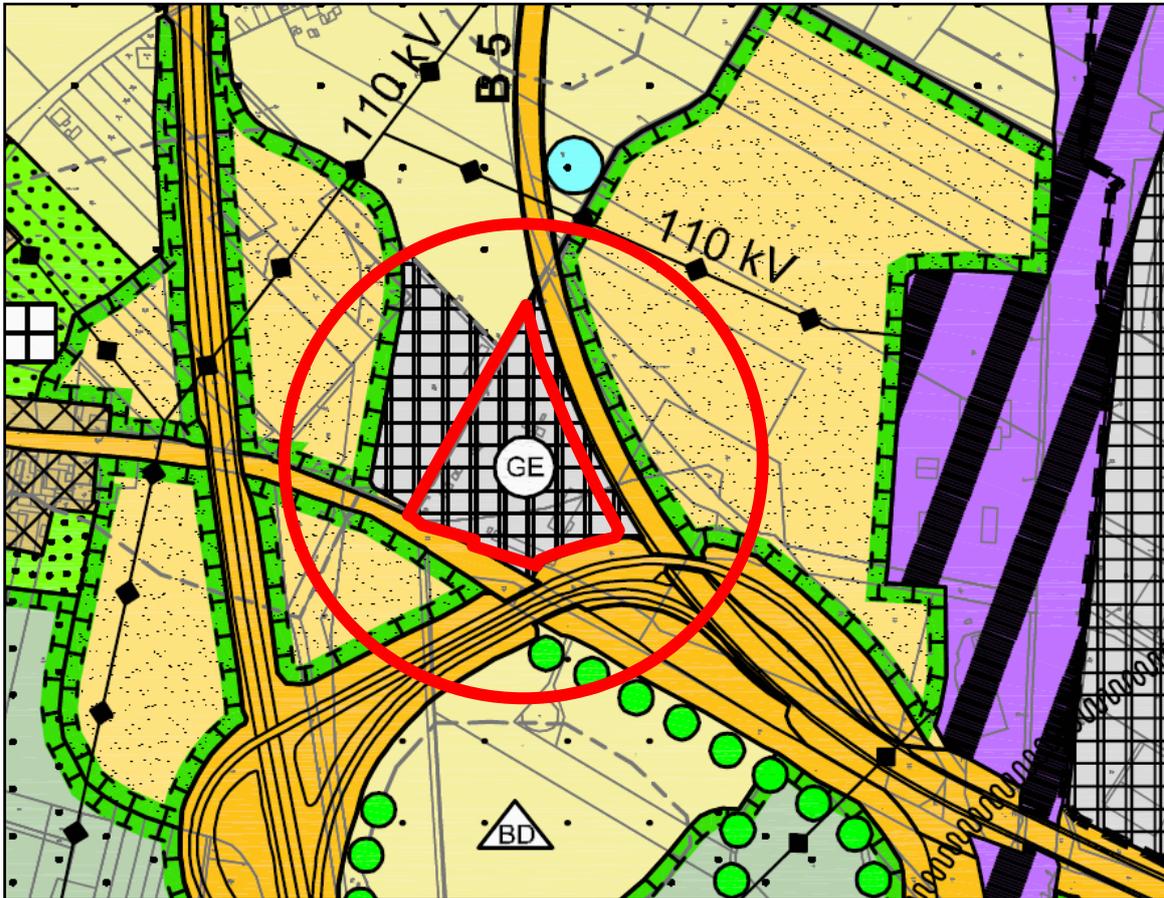


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

⇒ 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. 2,2 ha und liegt östlich der Ortslage von Dyrotz an der Berliner Allee. Im Osten verläuft die 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 Flächen im Plangebiet sind fast vollständig befestigt. Im Einfahrtsbereich an der Berliner Allee befinden sich ein Büro-Container, eine Lagerhalle/Werkstatt und ein Bürogebäude mit Sozial- und Sanitärebereich und dazugehörigen Stellplatzflächen. Nordöstlich davon besteht eine weitere Lagerhalle. Die Gebäude sind allesamt erdgeschossig und als Gebäude geringer Höhe gemäß § 2 Abs. 3 BbgBO (nicht höher als 7 m über der Geländeoberfläche) einzustufen.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich der Anlieferungsbereich mit Annahmehöfe-Container und Straßenfahrzeugwaage sowie die Brecher- und Siebanlage. Der mobile

Holz-Schredder ist in der Mitte des Geländes, nördlich des Bürogebäudes positioniert. Das Betanken der Antriebstechnik erfolgt über die Betriebstankstelle bzw. durch ein Tankfahrzeug (siehe Abschnitt 2.5.1). Auf dem übrigen Gelände sind Lagerflächen für Technik und Ersatzteile, Containerstellflächen und Lagerflächen für Bauschutt verteilt. An der nordwestlich und der nordöstlichen Grenze ist das Betriebsgelände mit einer ca. 4 m hohen Betonmauer umgrenzt. An der westlichen Grenze befindet sich ca. 3 m hoher Wall.

Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder stellen sich als brachliegende Sukzessionsflächen dar, die z. T. auch bewaldet sind. Direkt westlich des Plangebiets befindet sich eine Baumschule. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt westlich der BAB 10 in Dyrotz-Ausbau, etwa 280 m (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt.

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

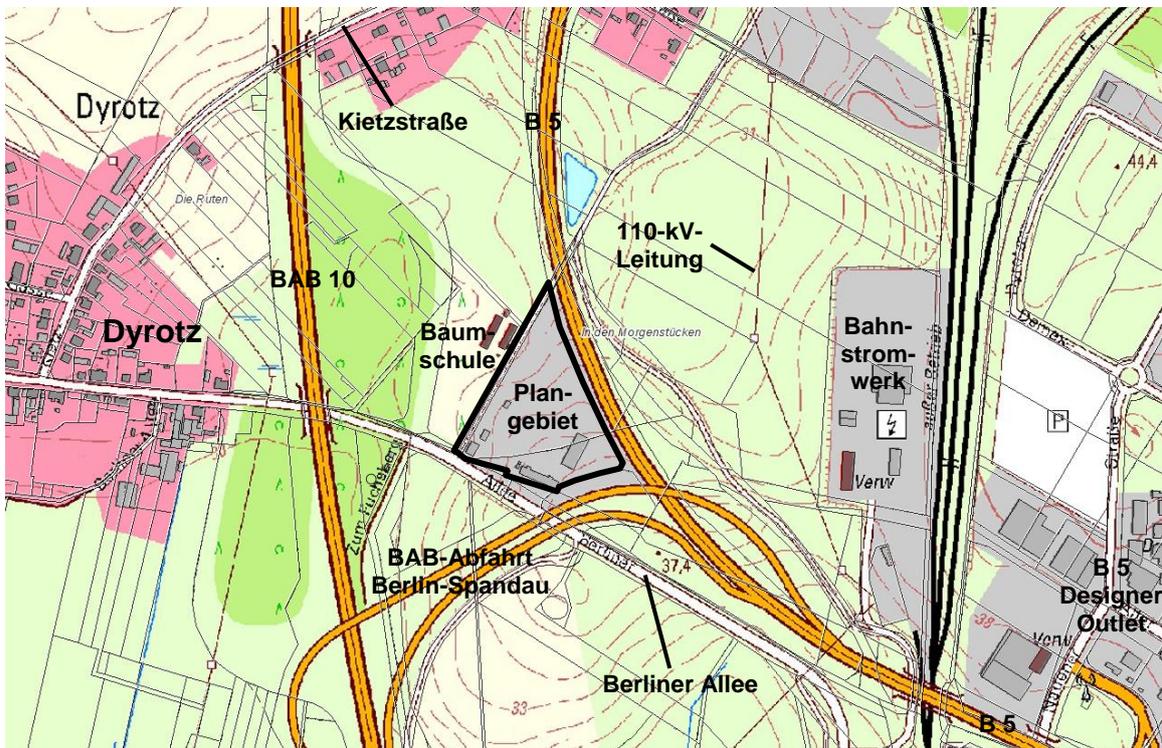


Abbildung 5: Auszug aus der Digitalen Topographische Karte 10 (DTK 10), überlagert mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarz)

## 1.6 Weitere Nutzungs- und Schutzansprüche

### 1.6.1 Altlastensituation und Bodenschutz

Die im Plangebiet bestehende Anlage wurde 2004 für die Firma L & S Straßen- und Tiefbau GmbH genehmigt. Bis dahin wurde der Standort durch ein Asphaltmischwerk (ehemalige Straßenmeisterei) genutzt.

Seitens des Landkreises Havelland – Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (04.08.2016, Az.: 63.3-02008-16) bestehen keine Einwände. Der Standort ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland nicht als Verdachtsfläche registriert. Trotzdem ist wegen der bisherigen gewerblichen Nutzung als Abfallbehandlungsanlage nicht ausgeschlossen, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, da der Standort weiterhin als Abfallbehandlungsanlage genutzt und erweitert werden soll. Es wird

allgemein darauf hingewiesen, dass notwendige Auflagen zum Bau- und Anlagenbetrieb im Genehmigungsverfahren erteilt werden.

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, verboten ist, 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 Bodendenkmalschutz**

Bisher ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt (Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum, 07.07.2016). Westlich an das Plangebiet grenzt das Bodendenkmal 50544 an. Dabei handelt es sich um einen Dorfkern der Neuzeit, eine Siedlung der Eisenzeit, eine Siedlung des Neolithikums, einen Dorfkern des deutschen Mittelalters, eine Siedlung der Bronzezeit, eine Siedlung des slawischen Mittelalters, einen Rast- und Werkplatz des Mesolithikums sowie um ein Gräberfeld der Eisenzeit.

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.

### **1.6.4 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. Dieser landschaftsräumliche Übergang lässt sich aufgrund des deutlichen Anstiegs der Geländehöhen in Richtung Osten nachvollziehen. 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 Luftlinie (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“ in ca. 0,5 km Entfernung).

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet ebenfalls nicht vorgefunden (vgl. Umweltbericht, Abschnitt 3.4.2.8).

### **1.6.5 Wasserfachliche Belange**

Festgesetzte Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Dies ist im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht ein Kanalisationssystem, das im Zuge der früheren Nutzung des Standorts als Straßenmeisterei angelegt wurde. Über unterirdische Rohre wird das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen anfällt, nach Süden in eine Mulde abgeleitet, wo es zur Versickerung gebracht wird. Im Nordwesten und im Osten des Plangebiets befinden sich Flächen, die nicht vollversiegelt sind. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen auf diesen Flächen zusätzlich versickert werden (vgl. Abschnitt 2.5.2).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Überschwemmungsflächen bei Hochwasserereignissen HQ 100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre). Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet der unteren Havel.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland (04.08.2016, Az.: 63.3-02008-16) gibt den Hinweis, dass für die Niederschlagsentwässerung über eine Mulde eine behördliche Erlaubnis oder Bewilligung notwendig ist und gesondert mit einem detaillierten Entwässerungsplan und den Berechnungen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem der Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage zulässig ist. Die Lagerung, Behandlung und Aufbereitung von Baustoffen, Bauabfällen und kompostierbaren Abfällen ist zulässig. Dazu zählen auch der Betrieb einer Brecher- und Siebanlage für Baustoffe, der Betrieb einer Schredder-Anlage zur Verwertung von Holz und kompostierbaren Abfällen und die Zwischenlagerung von Bauabfällen (z. B. Bauholz, Dachpappe).

Das gesamte Baugebiet wird vier Teilflächen – Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 unterteilt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wird durch die textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.6 bestimmt.

Danach sind im gesamten Gewerbegebiet Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind Lagerhallen, Werkstätten, Bürogebäude, Sozialgebäude, Garagen mit ihren Zufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 sind Lagerplätze für die verschiedenen Haufwerke im Zusammenhang mit der Recyclinganlage, Behandlungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle, Aufbereitungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle, Garagen mit ihren Zufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 4 sind Lagerplätze für Baugerätezubehörteile sowie Lagerhallen für Baustoffe und Überdachung für Baugerätezubehörteile mit ihren Zufahrten zulässig. Für eine Lagerhalle für Baustoffe und eine Überdachung für Baugerätezubehörteile besteht eine Baugenehmigung (09.12.2009, Az:63-02165-08). Mit Schreiben vom 02.07.2015, Az:63-02165-08 gilt aus bauaufsichtlicher Sicht das vorgenannte Bauvorhaben als fertig gestellt.

Die bestehenden Nutzungen werden damit planungsrechtlich gesichert. Aus städtebaulichen Gründen und dem baulichen Bestand entsprechend werden die Gebäude im südlichen Teil des Plangebiets angeordnet. Im nördlichen Teil sollen nur Lagerplätze angeordnet werden.

Es werden folgende **textliche Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4** festgesetzt:

**1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:**

- **Lagerhallen,**
- **Werkstätten,**
- **Bürogebäude,**
- **Sozialgebäude,**
- **Garagen mit ihren Zufahrten und**
- **Stellplätze mit ihren Zufahrten.**

**1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:**

- **Lagerplätze,**
- **ein Silo,**

- **Behandlungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle,**
- **Aufbereitungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle,**
- **Garagen mit ihren Zufahrten und**
- **Stellplätze mit ihren Zufahrten.**

**1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:**

- **Lagerplätze und**
- **Stellplätze mit ihren Zufahrten.**

**1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:**

- **Lagerplätze für Baugerätezubehörteile,**
- **Lagerhallen für Baustoffe und Überdachungen für Baugerätezubehörteile mit ihren Zufahrten.**

Bisher beträgt der genehmigte jährliche Durchsatz der bestehenden Recycling-Anlage im Plangebiet bei maximal 16 000 t nicht gefährlichen Abfällen pro Jahr. Der Durchsatz der Brecheranlage soll auf maximal 20 000 t/Jahr erhöht werden. Diese Begrenzung wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Beschränkungen des Anlagenbetriebs werden im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens nach BImSchG bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 1.5** festgesetzt:

**1.5 Im Gewerbegebiet darf der Durchsatz von Brecheranlagen zur Aufbereitung von Baustoffen insgesamt 20 000 t/Jahr nicht überschreiten.**

Das Baugebiet wird im weiteren Verfahren in Teilbereichen voraussichtlich mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert, was dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die erfolgten Eingriffe dienen soll (insbesondere Versiegelung des Bodens). Eine konkrete Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im weiteren Verfahren ergänzt wird, festgelegt (vgl. Abschnitt 4).

Ergänzend zu dem vorgenannten Nutzungsspektrum, das in den jeweiligen Baugebieten zulässig ist, wird gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsspektrum wird entsprechend im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Es wird folgende **textliche Festsetzung 1.6** getroffen:

**1.6 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Grundfläche für Lagerplätze und die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt.

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete eingehalten. Die Festsetzung der GRZ ergibt sich aus der gewerblichen Vorprägung der Fläche sowie der bereits bestehenden Bebauung und Lagernutzung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Da mit 0,8 bereits das Höchstmaß einer GRZ für Gewerbegebiete festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der genannten Anlagen nicht weiter überschritten werden.

Folgende **textliche Festsetzung 2.1** wird getroffen:

**2.1 Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit insgesamt 0,8 festgesetzt.**

**Maximal zulässige Grundfläche für Lagerplätze**

Um die Ausdehnung der einzelnen Lagerplätze für Schüttgüter im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird deren jeweilige zulässige Grundfläche mit maximal 2 000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen Haufwerke, die sich über die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet erstrecken, verhindert werden. Die Flächenbegrenzung auf 2 000 m<sup>2</sup> ist betriebswirtschaftlich noch vertretbar und begrenzt die Auswirkungen der Planung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild. Eine zusätzliche Beschränkung der Grundfläche für Hauptgebäude ist aufgrund der ausgewiesenen Baufenster und deren beschränkender Wirkung nicht erforderlich, um ein verträgliches Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild zu gewährleisten.

Folgende **textliche Festsetzung 2.2** wird getroffen:

**2.2 Lagerplätze für Schüttgüter dürfen eine Grundfläche von jeweils 2 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

**Oberkante baulicher Anlagen (OK), maximal zulässige Höhe**

Das Gewerbegebiet weist eine relativ homogene Geländehöhe von etwa 35 m über NHN gemäß DHHN '92 auf.

Die maximale zulässige Schütthöhe für Lagerplätze im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 wird mit 40 m über NHN Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Mit der Festsetzung werden demnach Schütthöhen für Lagergüter von ca. 5 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Dazu wird folgende **textliche Festsetzung 2.3** getroffen:

**2.3 Die maximale zulässige Schütthöhe für Lagerplätze im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 wird mit 40 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.**

Für das im Gewerbegebiet GE 2 befindliche Silo soll eine maximale zulässige Gesamthöhe von 7,50 m festgesetzt werden.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.4** getroffen:

**2.4 Die maximale zulässige Gesamthöhe für ein Silo im Gewerbegebiet GE 2 wird mit 7,50 m festgesetzt.**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Baufeld B1 im Gewerbegebiet GE 1 in Form einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 39,55 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird demnach eine Gebäudehöhe von ca. 6 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.5** getroffen:

**2.5 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B1 wird mit 39,55 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Baufeld B2 im Gewerbegebiet GE 2 in Form einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 41 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird demnach eine Gebäudehöhe von ca. 6,50 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.6** getroffen:

**2.6 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B2 wird mit 41 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Baufeld B3 im Gewerbegebiet GE 1 in Form einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 41,5 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird demnach eine Gebäudehöhe von ca. 6,50 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.7** getroffen:

**2.7 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B3 wird mit 41,5 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das Baufeld B4 im Gewerbegebiet GE 4 in Form einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 43,5 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird demnach eine Gebäudehöhe von ca. 8,40 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.8** getroffen:

**2.8 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B4 wird mit 43,5 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.**

Für Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,50 m über den festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen. Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, beispielsweise für die Unterbringung von Lüftungsanlagen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden. Die Dachbauten dürfen flächenmäßig nur einen untergeordneten Teil im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage darstellen.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 2.9** getroffen:

**2.9 Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) in den Baufeldern B1 und B2 für untergeordnete Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen u. a.) ist ausnahmsweise um bis zu 3,50 m zulässig.**

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der in der Gemeinde üblichen Bauweise für Gewerbegebiete. Die Länge von Gebäuden darf damit höchstens 50 m betragen.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.

Es wird folgende textliche **Festsetzung 3.1** getroffen:

**3.1 Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.**

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlagen zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen werden in ihrer Größe und Lage so dimensioniert, dass die bestehenden baulichen Anlagen sowie Lagerplätze für Schüttgüter planungsrechtlich gesichert und Erweiterungen ermöglicht werden. Um die Option für den Neubau eines Bürogebäudes westlich des bestehenden Bürogebäudes zu schaffen, den Bestand jedoch weiterhin zu sichern, wird ein entsprechend erweitertes Baufeld ausgewiesen. Durch die festgesetzte offene Bauweise wird die städtebaulich nicht angestrebte riegelartige Bebauung des langgestreckten Baufeldes ausgeschlossen (siehe oben).

### Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone an Bundesstraßen und Autobahnen

#### *Bundesstraße*

Nach § 9 Abs. 1 Punkt 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in der Anbauverbotszone (20 m längs der Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

Der Landesbetrieb Straßenwesen (Dezernat Planung West, Dienststätte Potsdam) stellt eine Zustimmung zur bereits errichteten Stützwand (Anzeige beim Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 05.06.2007) Richtung B 5 in Aussicht (siehe dazu auch Ausführungen unter Punkt 1.3.1 „Planerfordernis“).

Nach § 9 Abs. 2 Punkt 1 FStrG bedürfen Baugenehmigung oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb

von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn), errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Anbaubeschränkungszone).

#### *Autobahn*

Für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen gelten die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG. Nach § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) untersagt (Anbauverbotszone) sowie die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone). Vorhandene Gebäude, die sich in der Anbauverbotszone befinden, genießen nur Bestandsschutz, wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung nach den damals gültigen Rechtsvorschriften genehmigt und hergestellt wurden.

Veränderungen an den Bestandsgebäuden innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Anbauten, Änderungen der Dachform oder die Erhöhung von Gebäuden mit Bestandsschutz sind nicht zulässig, jedoch Wartungs-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten.

In den Anbauverbotszonen werden keine Baufelder festgesetzt.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **2.4 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 Schall- und Staubimmissionen sein.

### **Schallimmissionen**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Baustoffrecyclinganlage mit zusätzlicher Anlagentechnik und erweiterter Abfallarten-Aufnahme zum Ziel. Um sicherzustellen, dass die Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen stehen, wurde eine Untersuchung der Schallimmissionen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes W 33 „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“ der Gemeinde Wustermark von der SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Berichtsnummer SFI-211-2016-4-0 vom 06.03.2016) erstellt. Das Schallgutachten wird der Begründung des VB-Plans als Anlage beigefügt.

Für den Geltungsbereich des VB-Plans „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“ der Gemeinde Wustermark werden fünf Teilflächen festgelegt (TF-1 bis TF-5). Für die schallemissionsrelevanten Teilflächen des B-Plangebietes wurden jeweils Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ermittelt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden Berechnungspunkte ausgewählt, für die aufgrund der zu berücksichtigenden Gebietsnutzung eine Überschreitung der

Orientierungswerte nach der DIN 18005 am ehesten zu erwarten ist (IP-01 bis IP-08). Es handelt sich um Wohnhäuser, eine Büronutzung und die direkt angrenzende Gärtnerei.

Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente  $L_{EK}$  wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, durch die Fa. SFI-Sachverständige für Immissionsschutz GmbH unter Verwendung des Ausbreitungsrechnungsprogramms IMMI Version 2014 Plus (390), bestimmt (vgl. Beurteilung der Schallimmissionen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“ der Gemeinde Wustermark, Berichtsnummer SFI-211-2016-4-1, Berichtsdatum: 29.03.2016) ermittelt.

Den Vorschlägen des Gutachtens folgend, werden die im Bericht dargestellten schallemissionsrelevanten Teilflächen in den Bebauungsplan übernommen sowie folgende **textliche Festsetzungen 6.1 bis 6.4** entsprechend festgesetzt:

- 6.1 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:**

**Schallemissionskontingentierung ( $L_{EK}$ )**

<b>Teilfläche des Gewerbegebietes</b>	<b>Schallkontingentierung</b>	
	<b><math>L_{EK}</math>, tags dB(A)</b>	<b><math>L_{EK}</math>, nachts dB(A)</b>
<b>TF-1</b>	<b>45</b>	<b>30</b>
<b>TF-2</b>	<b>69</b>	<b>55</b>
<b>TF-3</b>	<b>74</b>	<b>59</b>
<b>TF-4</b>	<b>75</b>	<b>59</b>
<b>TF-5</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

**Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).**

- 6.2 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.**
- 6.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).**

**6.4 Es sind nur Schallquellen zulässig, für die schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich benachbarter Immissionsorte durch tieffrequente Geräusche nachweislich auszuschließen sind.**

Hinweis zur Geräuschkontingentierung: Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

**Staubimmissionen**

Um des Weiteren sicherzustellen, dass die Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen stehen, wurde eine Untersuchung der Staubimmissionen im Umfeld der erweiterten Baustoffrecyclinganlage am Standort Wustermark, Berliner Allee 39, von der SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Berichtsnummer SFI-211-2016-3-2 vom 20.10.2017) erstellt. Das Staubgutachten wird der Begründung des VB-Plans als Anlage beigelegt.

In diesem Gutachten wurden die zu erwartenden Staubimmissionen im Umfeld der geänderten Baustoffrecyclinganlage prognostiziert und bewertet.

Gemäß dem im Anhang 3 der TA Luft beschriebenen Ausbreitungsmodell erfolgte die Berechnung der Zusatzbeiträge der Anlage zur Staubimmission mit dem Programm AUSTAL2000 auf der Grundlage standortbezogener Wetterdaten und spezifischer Emissionsangaben. Betrachtet wurden die PM-10-Staubzusatzkonzentration und die Gesamtstaubdeposition.

Es wurde gezeigt, dass die durch den geplanten Anlagenbetrieb hervorgerufenen zusätzlichen PM-10-Staub-Immissionskonzentrationen an den relevanten Immissionsorten grundsätzlich den Wert von  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nicht überschreiten und die Kenngröße für die Zusatzbelastung der Deposition unter einem Wert von  $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  - gerechnet als Mittelwert des Jahres - liegen.

Die Ausnahme bildet die unmittelbar angrenzende, benachbarte Gärtnerei. Hier ist eine deutliche Beeinflussung durch Verkehr aber auch durch eigene Betriebstätigkeit zu erwarten. Wird eine solche unterstellt, kann bei Berücksichtigung der Vorbelastungswerte eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der TA Luft für die PM-10-Staub-Konzentration und die die Gesamtstaubdeposition nicht ausgeschlossen werden. Auf die Belange des Gärtnereibetriebes ist hinzuweisen. Erhöhte Staubimmissionen können zu Pflanzenschäden und zu Verschmutzungen von Gebäuden und Anlagen führen. Hohe Staubfrachten können die Attraktivität für den Kundenverkehr einschränken und Belästigungen für Mitarbeiter darstellen.

Die ermittelten mittleren PM-10-Staubbelastungen von maximal  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für die Gesamtbelastung, die und die mittleren Staubdepositionen in Höhe von ca.  $0,3 \text{ g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  für die Gesamtbelastung zeigen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können. Weil die Hintergrundstaubkonzentration den zulässigen Wert für die maximale PM-10-Staub-immissionskonzentration als höchstes Tagesmittel an nur 4 Tagen pro Jahr überschreitet und der Jahresmittelwert für die PM-10 Staubkonzentration nur bei  $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegt, ist auszuschließen, dass bei dem berechneten höchsten Tagesmittel von  $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei 35 Tagen Überschreitung für die Zusatzbelastung eine Gesamtbelastung von mehr als  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei 35 Tagen Überschreitung erreicht oder überschritten wird.

Dennoch besteht ein beachtlicher Betreibereinfluss auf das Immissionsgeschehen. Es ist zwingend erforderlich, die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen vollumfänglich umzusetzen.

Die unter Beachtung des Standes der Technik der Immissionsminderung ermittelte mittlere Staubdeposition im unmittelbar angrenzenden Verlauf der Bundesstraße B-5 von 0,5 g/m<sup>2</sup> x d) liefert keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung des Straßenverkehrs oder erhöhte Aufwendungen zur Straßenreinigung und -sicherung. Auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Straßenzustandes ist es zwingend erforderlich, die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen vollumfänglich umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass die geänderte Baustoffrecyclinganlage nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Staubimmissionen führt. Voraussetzung ist, dass emissionsmindernde Maßnahmen bei den Umschlag- und Transportprozessen entsprechend dem Stand der Technik durchgeführt werden.

Dazu zählen:

- die Befeuchtung von nicht befestigten und verschmutzten befestigten Wegen während trockener, staubemissionsfordernder Witterung
- die Beregnung oder das Besprühen von Abwurfbereichen mit starker Staubentwicklung von Abwurfbereichen
- das regelmäßige Reinigen von befestigten Fahrflächen
- die Befeuchtung von Halden bei sichtbaren Staubabwehungen

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zu sichern:

- Sicherung des Bestandes von vorhandenen Wällen und Mauern an der Anlagengrenze zur Gärtnerei
- die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Wand im Grenzverlauf zur Bundesstraße B5

Den Vorschlägen des Gutachtens folgend, werden die im Bericht dargestellten Staubschutzwände sowie der Wall in den Bebauungsplan übernommen sowie folgende **textliche Festsetzungen 6.5 und 6.6** entsprechend festgesetzt:

**6.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „Staubschutzwand“ entsprechende Wände mit einer Höhe von mindestens 39,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 4,00 m über Geländehöhe) zu errichten.**

**6.6 Innerhalb des Gewerbegebietes ist auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „Staubschutzwand“ ein entsprechender Wall mit einer Höhe von mindestens 36,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 2,00 m über Geländehöhe der Gärtnerei) zu errichten. Wird anstelle des Staubschutzwalles eine Staubschutzwand mit gleicher Höhe und Ausdehnung errichtet, so ist dies zulässig.**

Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zum Staubschutz aufgenommen.

### **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 einer Baustoffrecyclinganlage mit entsprechenden Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig sind, nichts entgegensteht.

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

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehr**

#### **Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die südlich und westlich 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 Einfahrtbereich an der Berliner Allee im Süden des Plangebiets. Diese Erschließung beinhaltet die bereits bestehende Zufahrt zum Plangebiet. Über den Einfahrtbereich laufen sämtliche Verkehrsströme im Plangebiet. Das Inputmaterial zur Zwischenlagerung und Aufbereitung wird mit Lkw von der Berliner Straße über die Einfahrt auf das Betriebsgelände angeliefert. Es ist von täglich zehn Lkw zur Anlieferung von Inputmaterial und zehn Lkw zum anschließenden Abtransport des Outputmaterials auszugehen. Die angestrebten Arbeitszeiten sind werktags von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr und samstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

Das Betanken der mobilen, auf dem Betriebsgelände zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Antriebstechnik erfolgt über die Betriebstankstelle bzw. durch ein Tankfahrzeug einer entsprechenden Mineralölvertriebsfirma.

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. Klarstellend wird die **textliche Festsetzung 4.1** gefasst, nach der neben dem festgesetzten Einfahrtbereich weitere Ein- und Ausfahrten ausgehend von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen werden:

**4.1 Für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge darf das Gewerbegebiet (GE) nur im Bereich des festgesetzten Einfahrtbereichs an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.**

Das Flurstück 80 befand sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark. Es ist nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Eine öffentliche Widmung war auch nicht vorgesehen, da die befestigte Zufahrt ausschließlich von den anliegenden Grundstücken genutzt wird und an der Trasse der B 5 endet. Der Vorhabenträger hat einen Kaufantrag an die Gemeinde Wustermark gestellt, um die Fläche auch zukünftig als private Zufahrt nutzen zu können. Dem Kaufantrag wurde zugestimmt. Der Vorhabenträger befindet sich im Besitz des vorgenannten Flurstücks. Das Flurstück wird als Teil des Gewerbegebiets festgesetzt, das mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche überlagert wird. 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 zu belasten.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 5.1** getroffen:

**5.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Wustermark Flur 20 Flurstücke 26/15, 27/5, 29/1, 57, 60, 73 und 77 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.**

Der Landesbetrieb Straßenwesen (Dienststätte Stolpe) teilt mit (18.08.2016, Gesch.-Z.: 724.5) , dass für die durchgehenden Richtungsfahrbahnen der A 10 westlich des Plangebiets der Ausbau von 4 auf 6 Fahrstreifen mit Standstreifen entsprechend dem Bundesverkehrswegeplan 2030 beabsichtigt ist.

**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 Herstellung der notwendigen 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**

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 200 m eingehalten, weshalb keine Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

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

**Wärmeversorgung**

Das Betriebsgelände ist an das Energienetz der E.DIS angeschlossen. Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) befinden sich ca. 360 m westlich des Plangebiets im Ortsteil Dyrotz (Stellungnahme 12.07.2016, Zeichen: 2016-014238\_P).

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.

**Elektroenergie**

Die E.DIS AG erteilt ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan, da keine direkten belange betroffen sind und keine Einwendungen bestehen. Im Plangebiet

befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens (Stellungnahme 05.07.2016; Zeichen: NR-W-F).

### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

Das Betriebsgelände verfügt über die notwendigen Wasseranschlüsse. Die Entsorgung des Abwassers (ausschließlich Sanitärabwasser) erfolgt über zwei Sammelgruben, die sich neben dem Sozial-/Bürogebäude befinden.

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

### **Telekommunikation**

Das Betriebsgelände ist an das Telefonnetz angeschlossen.

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

### **Niederschlagswasser**

Große Teile des Plangebiets sind mit Straßenbeton oder bituminösem Belag befestigt. Für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser besteht im Plangebiet ein Kanalisationssystem, das im Zuge der früheren Nutzung des Standorts als Straßenmeisterei angelegt wurde. Über unterirdische Rohre wird das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen anfällt, nach Süden in eine Mulde abgeleitet, wo es zur Versickerung gebracht wird. Die Mulde befindet sich südliche des Sozial-/Bürogebäudes außerhalb des Plangebiets.

Eine zusätzliche Befestigung von Flächen ist mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht möglich. Um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einhalten zu können, muss mit Umsetzung des Bebauungsplans mindestens in der Größenordnung des Überschusses der vollversiegelten Fläche entsiegelt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint ein Entsiegelungskonzept sinnvoll, das sich auf Teilflächen des Plangebiets bezieht (vgl. Abschnitt 4.5). Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen kann auf diesen Flächen zukünftig zusätzlich zur Versickerung gebracht werden.

Es ist weiterhin vorgesehen, nicht gefährliche und gefährliche Abfälle in Containern (gefährliche Abfälle in geschlossenen Containern oder abgeplant) zwischen zu lagern und sie dann vom Betriebshof aus einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Container werden in einem separaten Bereich neben der Halle auf vollständig befestigten Freiflächen abgestellt. Grundsätzlich ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen.

### **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 (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

### **Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung nach BImSchG wurde bereits ein Brandschutzkonzept erstellt.

Der Vorhabenträger hat grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Für das Betriebsgelände ist eine Gesamtlöschwassermenge von 1 600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen (gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW). Lt. Aussage des Gemeindeführers der Gemeinde Wustermark sind im Umkreis von 300 m zwei Unterflurhydranten vorhanden: 1. U-Hydrant auf der Berliner Allee, vor dem Grundstück auf Leitung DN 80; 2. U-Hydrant an der ehemaligen Auffahrt zur BAB 10 auf Leitung DN 500. Für den Erstangriff sollte sich mindestens eine Löschwasserentnahmestelle nicht weiter als 100 m vom Gebäude entfernt befinden.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung obliegt dem Betreiber. Soweit der Brunnen zur Löschwasserversorgung mit herangezogen werden muss, ist er gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen und muss für die Feuerwehr jederzeit frei zugänglich sein.

Wegen der Art der Lagergüter und Ausrüstungen sind keine Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung erforderlich.

Im Rahmen des nachgeordneten BImSchG-Verfahrens ist für das Gelände ein Feuerwehrübersichtsplan gemäß DIN 14095 zu erstellen. Hierbei handelt es sich um eine schutzzielorientierte Festlegung. Geschosspläne für einzelne Gebäude sind nicht erforderlich. Weitere Informationen, z. B. Besonderheiten, Kontakte zum Betreiber, Anzahl der Nutzer usw. sind in der Objekt- und Einsatzinformation zu beschreiben. Diese Unterlagen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen und dieser zur Verfügung zu stellen.

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Sachgebietes Brandschutzes (Ordnungs- und Verkehrsamt des Landkreises Havelland; 04.08.2016, Az.: 63.3-02008-16) keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (BbgBO § 5 (5) i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens **96 m<sup>3</sup>/h** (Gewerbegebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der

Abstand zwischen den Hydranten sollte maximal 100 m betragen.

4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus einem Löschwasserteich muss dieser entsprechend der DIN 14210 ausgeführt sein. Als Sauganschluss muss ein Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 vorhanden sein und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
6. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Bei Erfordernis ist unbedingt der zuständige Sachbearbeiter Brandschutz oder der Stadtwehrführer der örtlich zuständigen Feuerwehr der Gemeinde Wustermark in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.
9. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

## 2.6 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.

### Werbeanlagen

Die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. auf den Verbindungsrampen der Anschlussstelle Berlin-Spandau ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, stehen grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen. Die Errichtung von Werbeanlagen ist deshalb unzulässig und soll ausgeschlossen werden.

Dazu wird folgende textliche **Festsetzung 8.1** getroffen:

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

Ausnahmen ausschließlich am Ort der Leistung, eine mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abgestimmte Gestaltung vorausgesetzt, können jedoch auch zugelassen werden. Dies bedarf in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung und der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die Autobahnverwaltung. Für eine bestehende Werbeanlage innerhalb des Plangebiets gibt es eine Baugenehmigung (63-00244-10 vom 15.03.2011).

### **3 Umweltbericht**

#### **3.1 Veranlassung**

Die Dowideit Recycling GmbH beabsichtigt auf dem Betriebsstandort Berliner Allee 39 die bestehende und immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen (Baustoffrecyclinganlage) zu erweitern. Die geplante Erweiterung des Leistungsspektrums des Betriebs umfasst den Einsatz zusätzlicher Anlagentechnik (Schredderanlage zur Holzaufbereitung) und die Erweiterung des Abfallarten-Inputkatalogs der Anlage (zusätzliches Zwischenlager für Kleinmengen an verschiedenen Bauabfällen bzw. Annahme und Aufbereitung von kompostierbaren Abfällen). 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 lärmemittierende gewerbliche Nutzung besonders eignet. Westlich angrenzend befindet sich eine Baumschule, die zwar nach den geltenden Bestimmungen nicht als Immissionsort zu werten ist, deren private Belange als benachbarter Betrieb aber dennoch zu berücksichtigen sind. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für den bestehenden Gewerbebetrieb sind die erforderlichen Genehmigungen vorhanden. Einzelne bauliche Erweiterungen sowie Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten wurden bisher von den zuständigen Behörden ebenso genehmigt. Das oben beschriebene Vorhaben ist jedoch über § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB (bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs als begünstigtes Vorhaben im Außenbereich) nicht mehr genehmigungsfähig. Um die planungsrechtliche Grundlage für die erneute Erweiterung des Gewerbebestandes zu schaffen, ist nunmehr 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.

Der Landkreis Havelland – untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für den Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27.05.2013 das Landesamt für Umweltschutz (LfU) zuständig für die Belange des Naturschutzes ist (04.08.2016, AZ:63.3-02008-16).

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird weiterhin mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zur Verfügung gestellt werden können.

## **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 Entwurf, Stand November 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 Entwurf, Stand Oktober 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 liegt innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung als Hauptnutzungsart vor. In direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet liegt die Fläche einer Gala- Baumschule an. Schon im Grenzbereich des Betrachtungsraumes östlich des Plangebietes befindet sich 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 südlich angrenzende Bereich ist von kleinparzelligen Ruderalstreifen 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 Boden-nutzung	Als derartige Flächen können die kleinflächigen Gehölzinseln westlich des Baumschulgeländes 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 bezügl. 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 das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die benachbarten Randbereiche des B-Plan Gebietes. 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 am 13.07.2015 sowie 02.05.2017. 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.

#### 3.4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt das Gebiet am nördlichen Rand der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Im Norden grenzt die Großeinheit „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 Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, an die im Norden die Einheit Luchland angrenzt. Eine dieser Niederungen ist die o.g. Wublitzrinne. 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.

#### 3.4.2.3 Schutzgut Boden

Am geologischen Aufbau der Grundmoränenplatte haben vor allem jungeszeitliche Geschiebelehme sowie glazifluviale und fluviale Sande, Kiese und Talsande großen Anteil. Daneben finden sich späteiszeitliche Dünensande 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 (Bodenübersichtskarte) 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‘.

Diese kleinmaßstäbliche Einteilung des Bodens ist für das Plangebiet nur bedingt anwendbar, denn hier liegt eine relativ kleine aber stark beeinflusste Fläche vor.

#### 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 großflächig versiegelt 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 nicht. Das Gelände ist vollflächig mit einer 1m hohen Auffüllung und unter 20cm Schotter verfüllt und von Asphaltierungen geprägt (vgl. Betriebsbeschreibung 2004). Der Boden ist durch die dauerhafte Betriebsnutzung in Form von Befahren, Ablagern, Auffüllungen, Versiegelung oder sonstiger Eingriffe stark beeinträchtigt.

#### 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 lokale großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet schon vorhanden, beschränken sich jedoch auf die mit Gebäuden bebauten Bereiche sowie die Verkehrs- und Lagerflächen. Eine Verunreinigung liegt vor allem in Form von Schadstoffen, die durch Niederschlag von der Fahrbahn ausgewaschen werden und über eine Sammelgrube zum südlichen Bereich heraus entwässert werden. Salzhaltiges Wasser aus der Löschwasserentnahmestelle, welches zur Besprenkelung zwecks Staubminderung verwendet wird, wirkt sich ebenfalls nachhaltig auf den Zustand des GW im Bereich des Plangebietes aus und kann ggf. in extremen Ausnahmefällen durch die leicht erhöhte Topographie des Geländes zur westlichen Seite hin abfließen und damit den Grund und Boden der benachbarten Baumschule beeinträchtigen. Mit der Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken kann diese Beeinträchtigung vermieden werden.

#### 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 gewerblichen Betrieb selbst bedingten Emissionen. Ausstoß von Gewerbefahrzeugen und Staubbelastungen durch z. B. Materialzerkleinerungen können eine potenzierende Wirkung entfalten. Hiervon ist das Plangebiet direkt betroffen. Diesbezügliche Aussagen sind in einem gesonderten Gutachten zu klären. 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 BAB 10, B5 und Bahntrasse eingeschlossen. Innerhalb des Geländes liegt zudem ein hoher Versiegelungsgrad vor. Das Gelände weist bis auf einige lückenhafte Gehölzstrukturen keine klimatisch aufwertenden Vegetationsbestände oder Wasserflächen auf. Potenziell sichtmindernde Staubbelastungen durch den Gewerbebetrieb sind durch die direkte Angrenzung zur B5 mit der Verkehrssicherheit zu vereinbaren. Es sind die Ergebnisse des Staubgutachtens zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 2.4).

### 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. Gewerbe prägt das unmittelbare 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 Siedlungsbereich 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 entfernten 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 Hauptadweg. Dieser verlässt auf Breite der Plangebietsfläche den straßenbegleitenden Verlauf und zieht sich für ca. 90 m leicht diagonal über die vor der Südflanke liegende Grünfläche. Somit gewinnt er auf Höhe der Einfahrt des Gewerbegebietes Abstand zur Berliner Allee und in das Plangebiet einfahrenden Kraftfahrzeugen. Insgesamt besteht aufgrund seiner Einbindung in das Infrastrukturnetz eine gewisse Funktion für Tourismus und Erholung. Das Landschaftsbild korrespondiert jedoch an dieser Stelle jedoch einen geringen ästhetischen Wert.

## Bewertung

Der in seinen Grundzügen ländlich und offen anmutende Raum ist letztlich stark durch Infrastruktur überformt. Insbesondere das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, seiner Nutzung und den in der Umgebung 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. Der innerhalb des Plangebietes spärlich-ruderaler Vegetationsbestand sowie das Feldgehölz zwischen Ackerflächen außerhalb, stellen keine signifikanten landschaftsbildprägenden Elemente dar. In der Gesamtschätzung 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 liegt nicht als verlängerter Siedlungsausläufer des östlichen Wustermark wahrgenommen.

### 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 Baumschule „Gala-Bau Fritsche“ (zukünftig GaLa-Bau Fichtelmann) die Funktion „Arbeiten“ dargeboten. Eine Erweiterung des Leistungsspektrums durch den Betrieb zusätzlicher Anlagentechnik, z.B. einer Shredderanlage, würde im vorliegenden Fall nur auf die im Gewerbegebiet beschäftigten bzw. sich dort zeitweise aufhaltenden Personen einwirken. Inwiefern diese Immission als beeinträchtigend zu bezeichnen ist oder Grenzwerte überschreitet soll das gesonderte Gutachten feststellen. Selbiges gilt für das Maß der Beeinflussung des benachbarten Gewerbebetriebes. 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. 290m,
- eine nördlich ebenso zum OT gehörende Splittersiedlungsgruppe mit ca. 316m
- und 1km 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 einen durchfahrenen Raum, der zu Fuß oder per Fahrrad nur umständlich zu erreichen ist und damit beeinträchtigend wirkt. Lediglich der Bereich des Havelkanals 1km westlich 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, 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. 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 nur teilweise günstige 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. Insbesondere aus westlicher Richtung scheint der Einzug aufgrund der direkt angrenzenden B5 (eine Mauer trennt das Gelände von der Fahrbahntrasse) nahezu ausgeschlossen. Zu Verkehrsopfern in der Zauneidechsenpopulation liegen keine Daten vor. Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise eingemauert und umzäunt. Sie benötigen zwar nicht viel Raum, aber sie brauchen Rückzugsorte. Das relativ kleine und stets mit Lastkraftwagen zum Ein- und Abladen befahrene Grundstück ist für ein dauerhaftes Ansiedeln zu störungsintensiv. Als Erden-Recyclingunternehmen sind auf dem Gelände zwar kompostierende Erden als auch Schutt- und Geröllablagerungen vorhanden, die sich durchaus zauneidechsenfreundlich präsentieren, jedoch sind diese als Handelsware nur zur vorübergehenden Lagerung auf dem Gelände vorhanden. Eine Überwinterung oder Eiablage in solch einem anthropogenem Mikrohabitat könnte eine gesamte Brut vernichten bzw. würde besserer 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, Steinhäufen, Geröll, Metallschrotthaufen) eingestelltes Schutzverhalten durch Meiden und Wiederaufsuchen erscheint unwahrscheinlich, in Anbetracht der Tatsache, dass günstigere Biotope und Habitate im Umgebungsbereich bestehen (z.B. Totholzhaufen auf der wesentlich ruhigeren Nachbarfläche der Gartenbaumschule). Selbst der Bahndamm käme hierfür mit seinen aufgeschotterten Bereichen in Frage, wo sie durch die zitierte Studie auch nachgewiesen wurde. Auch hier ist wahrscheinlich aufgrund des Vorhandenseins günstigerer Habitate des nahen Umfeldes kein Individuum im Plangebiet nachgewiesen worden. Die geschützte Art der Zauneidechse wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Reptilien sind im Plangebiet nicht vorgefunden worden. 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 Plangebiets 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. 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. Vor allem die letztgenannten Arten der Ruderalvegetation spielen ebenfalls für das Plangebiet eine Rolle.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder teilweise in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet noch im näheren Umfeld eines europäischen Schutzgebietes. 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 Landschaftsschutzgebietes 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-speziiell

Das Plangebiet präsentiert sich aus pflanzenschutztechnischer Sicht in seiner vegetativen Ausstattung als stark geringwertig. Selbst die „Restgrünflächen“, welche sich größtenteils außerhalb des Plangebietes befinden, können lediglich als im Bestand nicht gefährdetes und daher gewöhnliches ruderales Straßenbegleitgrün bezeichnet werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sehr eng an der nördlichen Grenze des Absperrzaunes zur B5 hin 2 Laubgehölze. Eine genaue Bemaßung des Stammes ist am Begehungstag durch wirt abgestellte Gegenstände erschwert gewesen. An der westlichen Plangebietsgrenze sind im Zuge der Eingriffe lediglich vereinzelt Restflächen an der neu errichteten Stützmauer auf dem Wall zu finden, die keine Vegetation mehr vorweisen. Auch wenn die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Beseitigen weiterer Gehölze nicht in Aussicht stellt, ist bei sicherer Erreichbarkeit und gegebenem Anlass (Inkrafttreten des B-Plans) die Anwendbarkeit der 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. Außerhalb des Plangebietes konnten nur wenige (5) Pioniergehölz-Bäume mit einem Stammumfang von ca. 60 cm festgestellt werden, die damit als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. 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 Doppel-T-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 oder, bei längerer Standzeit, auf zum Gewerbe gehörenden Erd- und Grünabfallhaufen anwachsenden Krautvegetation. Die Ruderalflora weist einige der gewohnten anspruchslosen Arten auf, welche für stark genutzte und überprägte Flächen typisch sind. Das Plangebiet ist durch verschiedene Elemente und Materialien (Betonplatten-Mauer, Zaun, Gebäudeaußenwände, Kunststoffschutzzaun) durchgehend abgetrennt. Topographisch ist das Gelände bis auf die zur B5 zugewandten östlichen Seite von Böschungen unterschiedlicher Höhe und Steigung umgeben. Am deutlichsten erhebt sich die Südostflanke, da hier die für die Überführung von A10 und B5 benötigte Höhe auszugleichen ist. Dies ist zugleich die Seite, welche den Hauptteil der Gehölzvegetation ausmacht, wenn auch zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereiches. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine in ein Beet eingefasste Lavendelreihe angepflanzt.

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebiets. Es fanden drei Begehungen statt: am 04.11.2014, am 13.07.2015 und am 02.05.2017, um den sich bis dahin veränderten Versiegelungsgrad des Geländes aufzunehmen. 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	<b>Feuchtezahl F</b>	(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

	<b>Reaktionszahl R</b> (gerade Zahlen sind Zwischenstände):
1	Starksäurezeiger
3	Säurezeiger
5	Mäßigsäurezeiger
7	Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
9	Basen- und Kalkzeiger
x	indifferentes Verhalten

	<b>Stickstoffzahl N</b> (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

**Tabelle 2: Vegetationskundliche Kartierung**

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

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 sollte auch eine Betrachtung der Gruppe der Gehölze erfolgen. Diese Gruppe ist auf dem Plangebiet selbst nur teilhaft vertreten, hauptsächlich, und auch dort nur in relativ geringer Zahl, sind einige Feldgehölze um das Plangebiet herum anzutreffen (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 baupflegerische 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

Folgende Gehölze konnten im geböschten Umrandungsstreifen bestimmt werden:

Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Birke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*).

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 fortgeschritteneres Alter an diesem Standort aufgrund der anthropogenen Überlagerung sehr unwahrscheinlich. Es wird sich eher um gewachsenes Pioniergehölz nach Abschluss von Bauarbeiten, z.B. der Infrastruktur in der Region, oder sogar um Maßnahmenpflanzungen, z.B. zur Hangbefestigung, handeln.

Durch die nicht mögliche Messung des Stammumfanges kann an dieser Stelle nur begrenzt eine Aussage zur Schutzwürdigkeit gemacht werden. 5 der zugänglichen Bäume wiesen einen Stammumfang von etwa 60 cm in 1,30m Höhe auf und sind laut Baumschutzverordnung des LK HVL (BaumSchV-HVL) geschützt.

### 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. 2,2 ha und liegt östlich der Ortslage von Dyrotz an der Berliner Allee (12612). 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 (beide 12632). Zwischen Plangebiet und B5-Trasse liegt ein schmaler Grünstreifen.

Die Flächen im Plangebiet sind fast vollständig befestigt. Im Einfahrtsbereich an der Berliner Allee befinden sich ein Büro-Container, eine Lagerhalle und ein Bürogebäude mit Sozial- und Sanitärbereich und dazugehörigen Stellplatzflächen. Das östliche Eckgebäude ist an Vorder- und Außenseite von einem Beet (10270) umgeben. Nordöstlich davon besteht eine weitere Lagerhalle. Im nördlichen Plangebiet befinden sich der Anlieferungsbereich mit Annahmehöfe-Container und Straßenfahrzeugwaage sowie die Brecher- und Siebanlage. Auf dem übrigen Gelände sind Lagerflächen für Technik und Ersatzteile, Containerstellflächen und Lagerflächen für Bauschutt verteilt.

Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (09130) oder stellen sich als brachliegende Sukzessionsflächen/ dar, die z. T. auch leicht bewaldet sind. Direkt westlich des Plangebiets befindet sich eine Baumschule samt ihrem Pflanzenbesatz (11250). Diese ist teils von einer Hecke (071309) zum Recycling-Gewerbe abgeschirmt. Die westlich neben der Baumschule liegende Grünlandbrache ist ein geschütztes Biotop (Grünlandbrache frischer Standorte, leicht gestört, (0513111)). Das Areal des Gewerbestandes wird lediglich auf der südöstlichen Flanke kleinflächig von Feldgehölz umgeben (071131). Die nächstgelegene Wohnbebauung (12280) liegt westlich der BAB10 in Dyrotz-Ausbau, etwa 280 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.

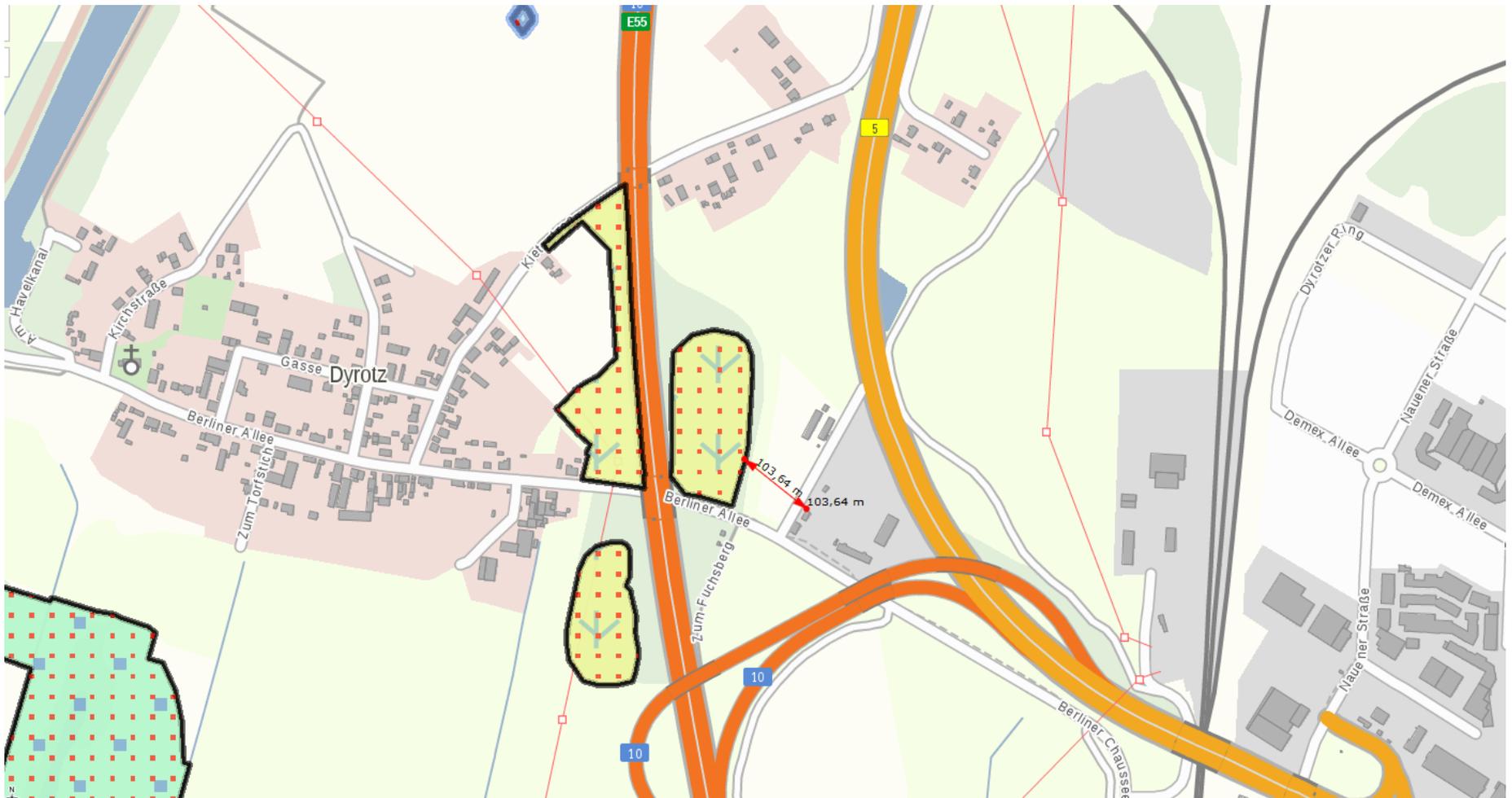


Abbildung 6: Lage des nächstgelegenen geschützten Biotops zum Plangebiet mit ca. 100m Abstand

### 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.

<b>Habitatwert</b>	
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:

<b>Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften</b>	
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.

<b>Seltenheit und Gefährdung</b>	
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:

	<b>Regenerierbarkeit</b>	<b>Beispielstrukturen</b>
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 Punktzahl, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

<b>Punktzahl</b>	<b>Biotopwert</b>
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

**Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und angrenzender Umgebung**

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
05162, 015151 2	Rasen, artenarm Intensivgrasland fr. Standorte	1	1	1	1	5 sehr gering- gering
07113	Feldgehölz mittlerer Standorte	1	2	1	2	6 mittel
07130	Hecke, geschlos- sen, aus Nadelgehölzen (U)*	1	1	1	2	5 gering
01141	Kanal, unbeschattet (U)*	2	2	1	2	7 mittel
09130	Intensivacker (U)*	2	1	1	1	5 gering
10270	Rabatte/Beet	1	2	1	1	5 gering
12280	Kleinsiedlung (U)*	1	2	1	1	5 gering
11250	Baumschule, Erwerbsgarten- bau (U)*	1	1	1	1	6 mittel
12612	Straße/Radweg, vollversiegelt,As- phalt, Beton	1	1	1	1	4 Sehr gering
12651	Weg, unbefestigt	1	2	1	1	5 gering
12654 12643	Versiegelter Weg, T-Pflaster/ Parkplatz	1	1	1	1	4 sehr gering
12720	Aufschüttungen	1	2	1	1	5 gering
12740	Lagerfläche	1	1	1	1	4 sehr gering
12420	Gebäude/Hallen vollversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering

**\*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 berücksichtigen 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 und geschützte Landschaftsbestandteile 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.

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:

#### 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 → 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 ungeeignete Biotopstrukturen → Barrierewirkung der Infrastruktur→ kein Vorkommen bzw. Fund
Schutzgut Pflanzen:	starke Vegetationsarmut innerhalb des Gebietes → kurzlebiger Ruderalbewuchs → kein räumlicher Zusammenhang zur Umgebungsvegetation → kein natürliches Pflanze-Tier-Verhältnis → Pioniergehölz
Schutzgut Boden:	großflächige Voll- bzw. starke Teil-Versiegelung durch intensiven Nutzungscharakter → Beeinträchtigung der Oberschicht durch massive Materialaufschüttung z.B. Grünabfall, Recyclingmaterial wie Schotter, Pflastersteine, Erden, Sande → starke Verdichtung durch Befahrung und Maschinenlagerung → beeinträchtigte Wasserpermeabilität → gestörte Grundwasserneubildungsrate → keine Bodenfilterfunktion → Schadstoffeintrag bzw. Verlagerung durch Niederschläge → direkter Einfluss auf Pflanze-Tier-Komplex
Schutzgut Wasser:	geringe Vor-Ort-Versickerung → permanenter Schadstoffeintrag von außen nach innen und umgekehrt → Topographie fördert Wasseransammlung durch geböschte Umrandung → kein natürlicher Zusammenhang zum Oberboden → zu Pflanzenwurzeln → zum Klima
Schutzgut Klima/Luft:	sehr nah an Schnellstraße → Schadstoffkonzentration erhöht → viel Asphaltfläche → erhöhte Aufheizung → Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen potenziell gefährdet
Schutzgut Landschaft:	Lage im verkehrsverdichteten Raum → Vorbelastung des Landschaftsbildes → der Sichtachsen durch Kessellage und Einzäunung → keine Begehbarkeit → 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

Versiegelungen, Aufschüttungen des Recycling-Materials und Verdichtungen durch den ein- und ausfahrenden Gewerbeverkehr sowie Ablagerungen gewerblicher Maschinen oder Maschinenteile vor. Nahezu der gesamte Teil des Plangebietes ist in erheblicher Weise beansprucht. Es besteht eine hohe Vorbelastung.

#### 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. Es wird teilweise über Sammelgruben entwässert. 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 Wasser der Löschwasserentnahmestelle und verschmutztes Wasser der Verkehrs- und Lagerflächen. Das vom Vorhabenträger vorgesehene Regenwasserrückhaltesystem reduziert diese Beeinträchtigung.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet kann als negativ klimatisch vorbelastet eingeschätzt werden, da die B5 in direkter Angrenzung liegt und auch Bebauung vorhanden ist, die innerhalb des Areal kleinclimatische Veränderungen hervorruft (z. B. schnellen Aufheizung von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen im Sommer, Wärmeabstrahlung und somit geringere Luftfeuchte). Als positiv klimatisch wirkend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen und im geböschten Grenzbereich zu nennen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet kann, aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Bau- und Lagerstrukturen, als anthropogen geprägt bezeichnet werden. Beeinträchtigungen liegen vor allem in Form der Infrastrukturtrassen, der vorhandenen Bebauung und Lagerflächen vor. Es 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. 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.

Nach Baumschutzsatzung des Landkreises Havelland und der Gemeinde Wustermark sind direkt im Plangebiet nach Lageplan zwei geschützte Gehölze vorzufinden (StU 1,05 und 0,80m). Das Exemplar mit 1,05 StU ist im Zuge der Errichtung der Stützmauer entfernt worden und ist zu kompensieren. Außerhalb des PG sind in dem Feldgehölzbereich direkt angrenzend 5 Bäume vorzufinden.

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 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

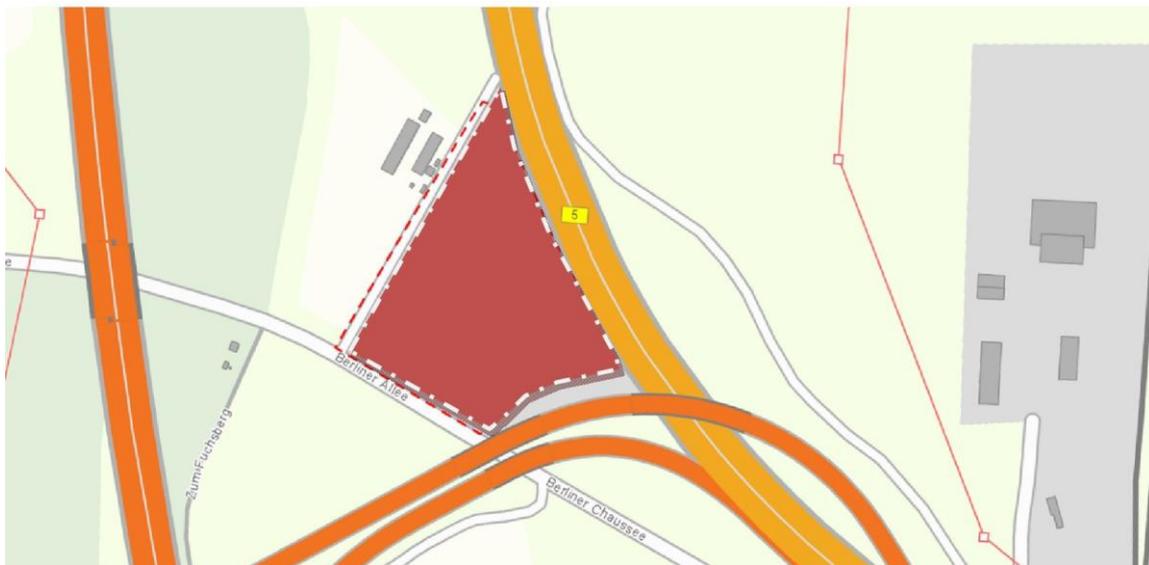
Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen auf der B5 bzw. durch den gewerblichen Betrieb im Plangebiet vorliegen, was sich negativ auf die Arbeitsverhältnisse auswirken kann. Der kleinflächig bewohnte Bereich um die Kietzstraße ist aufgrund derselben Lagebedingungen auch denselben schon vorhandenen Vorbelastungen ausgesetzt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine bekannten Bodendenkmale bzw. Kultur- und Sachgüter vorhanden. Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

### **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 und ist demnach als eigenständiger Gliederungspunkt zu verstehen. In diesem Fall liegt kein Erfordernis einer tiefergehenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor, so dass aus textformalen Gründen eine integrierte Gliederung erfolgt ist.



**Abbildung 7: Abgrenzung B-Plangebiet (weiß) - ASP-Untersuchungsgebiet (rot)**

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 Anhangs 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 8: Einordnung der Schutzkategorien und ihrer rechtlichen Zuordnung, Quelle: LUBW, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, o.D.**

Abbildung 8 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 Steinhäufenmaterial, Sandhäufen etc. 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 festgestellt werden. Damit sind Verbotstatbestände ausgeschlossen.**

### **3.7 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

#### **3.7.1 Geplantes Bauvorhaben**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes 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 Erweiterung der Baustoffrecyclinganlage mit zusätzlicher Anlagentechnik und erweiterter Abfallarten-Aufnahme durch Festsetzung eines Gewerbegebietes,
- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebs durch Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung;
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Lärm/Staub),
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt,
- 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:

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>21 689 m<sup>2</sup></b>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ 0,8 insgesamt (ohne Überschreitung § 19 Abs. 4 BauGB)	<b>17.351 m<sup>2</sup></b>

Schutzgut Boden

Erhebliche Auswirkungen

Das Plangebiet weist einen im Verhältnis zur Plangebietsfläche hohen Versiegelungsanteil auf. Dieser ergibt sich aus Wegen, Lagerflächen und Stellplätzen mit geschlossener Oberfläche und/oder starker Verdichtung und Überlagerung durch Gegenstände sowie den vielen Einzelgebäuden. Diese Flächenanteile sind somit als teilversiegelt klassifiziert. Eine bloße Verdichtung reicht für eine Klassifizierung als teilversiegelte Fläche nicht aus. Die Nutzung der Fläche mit den betriebsbedingten ständig variierenden Abstellbereichen innerhalb des Plangebiets lässt einen komplett unversiegelten Zustand als nicht realistisch erscheinen. Weiterhin ist es aufgrund von betriebsbedingten Ablagerungen/Verschmutzungen auf der Bodenoberfläche zu einem großen Teil nicht möglich einen Versiegelungsstatus festzustellen. Unter Bodenmaterial können sich dennoch Auflagen jedweder Art befinden oder auch unversiegelte Oberflächen unter Aufschüttungsmaterial. Die nicht offensichtlich als vollversiegelt erkennbaren Flächen werden zunächst untereinander verglichen und ins Verhältnis zur Vollversiegelung gestellt. Daraus ergibt sich ein abgewogener Versiegelungsgrad, der anteilig in die Berechnung des Gesamtversiegelungsbestandes einfließt. Hierbei wird das Material, die flächenhaften Anteile der unregelmäßigen Zwischenbeläge, die freien Teilflächen z.B. Zwischen dem gelagerten Material/Containern/Maschinen etc. und die potenzielle Möglichkeit eines Vegetationsbewuchses berücksichtigt. Trotz der hohen Vorbelastung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung stellt eine Neuversiegelung als *anlagebedingter* Konflikt aus ökologischer Sicht grundsätzlich eine erhebliche Auswirkung dar.

Unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Gewerbenutzung, Lieferverkehr) 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 kein 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. Mit Umsetzung der Planung sollte die GRZ auf 0,8 reduziert werden, sodass sich für das Plangebiet insgesamt die Wasserversickerungsfläche erhöhen wird. Sollte es an einigen Stellen des inhomogenen Plangebietes zur Vollversiegelung vorher teilversiegelter Flächen kommen, wäre die Folge eine Verringerung der punktuellen Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und –neubildung (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor.

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 bzw. während des gewerblichen Betriebs (*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

Die angestrebte Entsiegelung auf 0,8 GRZ führt auch aus klimatologischer Sicht zu einer, wenn auch minimalen und kaum wahrnehmbaren Verbesserung bzw. Wiederherstellung der ursprünglich aktiven Funktionen eines unversiegelten und bestenfalls natürlichen Bodens. Im Falle von den vorhandenen Altversiegelungen wurde jedoch stets Bodenfläche überbaut, die Standort von klimatisch wirksamer Vegetationsfläche ist. Diese Änderung der Oberflächenbeschaffenheit veränderte die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber

eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten bzw. befestigten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an großflächig versiegelte Flächen des Infrastrukturnetzes wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet gehabt haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu konstatieren sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme 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 gewerbliche Nutzung (Lkw, Radlader usw.), die Kundschaft usw. (*betriebsbedingter Konflikt*). Hier sind die Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärm und Abgasen durch die B5 jedoch weitaus höher einzuschätzen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Landwirtschafts- und kleinen Feldgehölz- bzw. Wäldchenflächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind. Aufgrund von Wind ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die angrenzende Landschaft getragen wird. Insbesondere die Belange der benachbarten Baumschule (Staubablagerungen auf Pflanzen) sowie die Verkehrssicherheit (Sichteinschränkungen) sind bezüglich potenzieller Beeinträchtigungen durch Staub zu berücksichtigen. Da das Plangebiet vor im Süden sowie teilweise im Osten von Gehölzstrukturen eingerahmt wird, besteht hier jedoch auch ein gewisser Schutz vor derartigen unerheblichen Beeinträchtigungen. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle einer Beeinträchtigung in Bezug auf die zu erwartenden Staubemissionen ist in dem beauftragten Staubgutachten zu verdeutlichen.

## 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 neben der Baumschule. 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 südlich des Plangebiets im Bereich der Straße zu finden sind, bleiben von der Planung ebenfalls unberührt.

Weitere geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer geringen Bedeutung der Vorhabenfläche für die Pflanzenwelt auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen. Ob und bei welcher Nutzungsweise ein *betriebsbedingter Konflikt* in Form einer Staubbelästigung der benachbarten Baumschule und ihrer Pflanzungen vorliegt, geht aus den gutachterlichen Berechnungen hervor.

Eine Entfernung von Bäumen als *anlagebedingter Konflikt*, den es auszugleichen gelten würde, ist im Plangebiet nicht geplant.

### 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 unausgeglichene oder schädlichen Bedingungen äußerst tolerant zeigen. Hier ist aufgrund der wenig und geringwertig vorliegenden Ruderalvegetation und der geringen Eignung als Lebensraum keine Erheblichkeit aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Die mögliche *anlagebedingte* Beseitigung von noch vorhandener Vegetationsdecke ist daher als unerhebliche Auswirkung zu werten. Die natürlicher ausgeprägten Standorte sind in diesem Bereich auf die verbleibenden Grün- und Gehölzflächen im unbebauten Umfeld 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 Baumaßnahme 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, 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. Es könne somit keine bei Umsetzung des Bauvorhabens festzusetzenden naturschutzfachlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen) für das Schutzgut formuliert werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden wie in 3.6 beschrieben nicht erfüllt.

### 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 den Baubetrieb die Störung oder auch Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) in der Umgebung erfolgen. Somit kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, die sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht, was eine Artenarmut begünstigen kann (*anlagebedingter Konflikt*).

Durch die mögliche geringfügige Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt siedlungsähnliche Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) im unmittelbaren Randbereich der überbauten Flächen geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können. 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. Die Fahrzeug- und Schüttgutemissionen während des Betriebs innerhalb des Geländes und auf dem Zufahrtsweg (Lärm, Staub) kann nicht beurteilt werden, da hierzu keine näheren Angaben vorliegen. Zu beachten ist die starke lärm- und abgasbedingte Vorbelastung durch die B5.

#### Schutzgut Landschaft

##### Erhebliche Auswirkungen

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden und technischen Bauwerken 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 des Bauvorhabens 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). Nach Verkehrsstärkenkarte 2010 werden 22.975 KfZ (1.761 LkW, 21.214 PkW) pro 24 Std auf der B5 gezählt. Seit dem ist von einer gestiegenen Tendenz auszugehen.

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. Als schon vorhandener *anlagebedingter* Beeinträchtigung könnte die Schutzwand bezeichnet werden, die den Straßendamm vom Plangebiet trennt und damit den Blick in den erweiterten Raum behindert. *Bau-oder anlagebedingt* können Aufschüttungen für bestimmte Zeit höher sein als sonst. Die erwähnte Trennmauer begrenzt diese Höhen auf max. 5m und verhindert dass das Schüttmaterial auf die Fahrbahn gelangt.

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. Potenzielle Ansatzpunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch finden sich im beauftragten Staubgutachten wieder.

### Unerhebliche Auswirkungen

Aufgrund der im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld vorhanden Gehölzstrukturen sowie der geplanten Bepflanzungen wird die Erweiterung nur geringfügig wahrnehmbar sein.

Es ist während der Bauphase und des gewerblichen Betriebes mit Geräusentwicklungen 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 Fahrzeug- und Schüttgutemissionen während des Betriebs innerhalb des Geländes und auf dem Zufahrtsweg (Lärm, Staub) kann nicht beurteilt werden, da hierzu zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine näheren Angaben vorliegen. Zu beachten ist die starke lärm- und abgasbedingte Vorbelastung durch die B5.

Aufgrund der Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007) bei den Festsetzungen des B-Plans (siehe auch Abschnitt 2.4 Immissionsschutz in Begründung) ist zu konstatieren, dass vom Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen immissionsrelevanten Einflüsse auf die Umgebung ausgehen. Die dargelegten Auswirkungen können durch die Einhaltung von Grenzabständen gemäß „Abstandserlass NRW 2007“ vermieden bzw. stark gemindert werden. Es liegen somit zunächst unerhebliche Auswirkungen vor, die es jedoch gutachterlich zu bestätigen gilt.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur. Eine Erholungsnutzung des Areals liegt nicht vor, da eine dementsprechende Erschließung fehlt und es sich um ein Privatgrundstück handelt, so dass hier durch das geplante Bauvorhaben 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 und die angegebene Verkehrsstärke vorliegen. Die Berliner Straße 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 (s. Flora – Umgebung allgemein) 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 westlich der Baumschule, ist damit weiterhin gewährleistet. Aus dem vorliegenden Staubgutachten zum Bebauungsplan gehen unter Berücksichtigung und Anwendung der emissionsmindernden Maßnahmen keine erheblichen Staubbelastungen hervor.

### **3.7.3 Vermeidung, Verminderung**

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. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind einige der allgemeinen Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

### **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme**

Die Lagerflächen im Osten und Nordosten des Plangebietes sind von weiterer Ablagerung freizuhalten. Ziel ist die Freihaltung mehrerer Teilflächen zwischen den gelagerten Materialien, welche die teilweise Versickerungsfähigkeit (20%) gewährleisten.

### **Gehölzentfernungen**

Weitere Gehölzentfernungen sind nicht vorgesehen.

### **Bauzeitenregelung**

Bauzeitenregelung zum Schutz von potenziell brütenden Vögeln ist nicht vorgesehen, da keine vorgefunden wurden.

### **CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine schutzwürdigen Arten vorgefunden wurden.

### **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 angesiedelten würden und somit die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Störungen tolerieren. Hier gilt somit keine Bauzeitenregelung.

### **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 Herstellung der Versorgungsleitungen**

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

### **Boden- und Grundwasserschutz**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die mögliche 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. Es wird ein zur vorgesehenen Beregnung des Plangebietes verwendbares Regenwasserrückhaltesystem empfohlen. Eine etwaige Umsetzung ist mit der Gemeinde Wustermark zu besprechen.

### **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 Lichteimissionen 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

### **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 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193 geändert worden ist
- BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr.3), geändert durch Artikel 2 Absatz 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. Aufgrund der Ausweisung einer GRZ von 0,8 (Überschreitung nach BauNVO nicht zulässig) ist keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. 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.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche ist zu vernachlässigen. 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 erzeugte Lärm dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastungen liegen, da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße B5 mit der angegebenen Verkehrsstärke liegt.

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 und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung betreffen. Vorrangig kommt der Wind zwar aus dem Westen, dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass vor allem der Staub in die benachbarte Baumschule und weiter in die angrenzende Landschaft getragen wird (Ackerflächen, Siedlungsbereich). Durch das Besprengen während der Brecharbeiten kann die Staubbelastung der benachbarten Baumschule auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Das Bauvorhaben verursacht keine Zunahme der verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs). Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegende Bebauung nur unwesentlich aus, da derartige Beeinträchtigungen 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 Erweiterung der Teilflächen keine Beeinträchtigung erfahren. Die Wahl hier zu brüten oder auf Nahrungssuche zu gehen würde bei schon vorhandenen Störungen 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 den verhältnismäßig folgeschwachen Bebauungsplan (aus umwelttechnischer Sicht) bei Nicht- sowie bei Durchführung konstant fortlaufen. So werden sich die ungepflegten, anspruchslosen ruderalen Vegetationsstrukturen weiterhin durchsetzen. 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. Das Plangebiet liegt nicht in einem für das Wahrnehmen der Landschaft 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 Recycling-Betriebes auch gar nicht geplanten, Erholungsfunktion bei Nichtdurchführung weiterhin das nutzungsbedingte Defizit existent.

### **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 hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Die Standortfindung erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

- Vorgegebene Lage in einem durch Infrastruktur und Bebauung anthropogen stark vorgeprägten Raum, im Bereich einer von Infrastrukturtrassen umkesselten Fläche,
- vorhandene Erschließung durch B5 und vorhandene vollversiegelte Zufahrt,
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- keine hohe Wertigkeit des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht, 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 Bestandsaufnahmen im Jahr 2015 und 2017 vor Ort durchgeführt.

### **3.13 Kurze nicht technische Zusammenfassung**

Die Dowideit Recycling GmbH beabsichtigt auf dem Betriebsstandort Berliner Allee 39 die bestehende und immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen (Baustoffrecyclinganlage) zu erweitern. Die geplante Erweiterung des Leistungsspektrums des Betriebs umfasst den Einsatz zusätzlicher Anlagentechnik (Schredderanlage zur Holzaufbereitung) und die Erweiterung des Abfallarten-Inputkatalogs der Anlage (zusätzliches Zwischenlager für Kleinmengen an verschiedenen Bauabfällen bzw. Annahme und Aufbereitung von kompostierbaren Abfällen). 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 lärmemittierende gewerbliche Nutzung besonders eignet. Östlich angrenzend befindet sich eine Baumschule, die zwar nach den geltenden Bestimmungen nicht als Immissionsort zu werten ist, deren private Belange als benachbarter Betrieb aber dennoch zu berücksichtigen sind. Städtebaulich soll hier im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingewirkt werden.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für den bestehenden Gewerbebetrieb sind die erforderlichen Genehmigungen vorhanden. Einzelne bauliche Erweiterungen sowie Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten wurden bisher von den zuständigen Behörden ebenso genehmigt. Das oben beschriebene Vorhaben ist jedoch über § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB (bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs als begünstigtes Vorhaben im Außenbereich) nicht mehr genehmigungsfähig. Um die planungsrechtliche Grundlage für die erneute Erweiterung des Gewerbebestandes zu schaffen, ist nunmehr 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.

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, mit Berücksichtigung auf die nach entsprechender Berechnung der noch möglichen Versiegelungsfläche nach GRZ zulässig. So stellt eine Lagerung erweiterter Anlagentechnik auf teilverdichtetem Boden keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln, welche Eingriffe in den Boden zu kompensieren vorsieht. Staub und Lärm können eine Erheblichkeit darstellen und sind dahingehend zu prüfen. Über die Art der Materialien und die Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch ihre befristete Zwischenlagerung liegen keine Informationen zu Grunde. Hier sind entsprechende Vorschriften zu beachten. Eine Vorbelastung des

oberflächennahen Wassers wird durch Nichtdurchführung nicht reduziert und bei Durchführung nicht oder nur unwesentlich erhöht. Gleiches gilt für das Schutzgut Luft. Die Verminderungsmaßnahme des Beregnens der Brechanlage ist in der Handhabung weiterhin durchzuführen. 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. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes sollen negative Nutzungsauswirkungen vermieden werden.

## **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 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 vor gehen.

#### **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 des geplanten Bauvorhabens 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 zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen

#### **4.4 Kompensationsermittlung**

Die Kompensationsermittlung wird durch die extreme Inhomogenität der Plangebietsfläche stark erschwert. Weiterhin kommt erschwerend hinzu, dass sich die Bestandssituation im Verlauf der Erarbeitung signifikant im Hinblick der zu berücksichtigenden Kriterien Versiegelung/Ablagerung geändert hat und es auch durch die alltäglichen Abläufe des Gewerbestandortes betriebsbedingte Änderungen in hoher Frequenz gibt. Dies und der Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 vom 16.08.2016 (Gesch-Z.: LUGV\_T26-3700/610+14#210499/2016), dass eine bloße Verdichtung des Bodens nicht als Teilversiegelung zu werten ist, der Versiegelungsgrad abhängig von der auf der unversiegelten Fläche liegenden Auflage ist und es sich ansonsten um unversiegelte Flächen handelt, führen zu der Erfordernis einer Neuberechnung der Bilanzierung. Der Versiegelungsgrad der einzelnen Flächen wird in der folgenden Tabelle dargestellt. Die in der Tabelle aufgeführten Teilflächen sind mit der analogen Nummerierung zum Vergleich im Umweltbestandsplan dargestellt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen leichten bestehenden Versiegelungsüberschuss.

TF-Nummer	Flächenart	Tatsächliche Größe, vollflächig in m <sup>2</sup>	Angerechneter Versiegelungsgrad in %	Erläuterung
1	Gebäude (12420)	1.479,5	1.387 (100% vv)	Vollversiegelter Bestand
2	Weg/Parkplatz tlw. T-Pflaster, tlw. BB/SB (12643)	1.540	1.232 (80% tv)	Stark unregelmäßige Mischung aus T-Pflaster mit versickerungsfähiger Fuge, teils asphaltiert und/oder stark verdichtet
3	Straße asphaltiert im Westen des PG (12612)	543	543 (100% vv)	Vollflächig bituminös asphaltiert
4	Aufschüttung/Lagerfläche Hauptteil des PG (12740/12720)	7.077	5.661 (80% tv)	Hauptlagerfläche des Recyclingmaterials, Bodengrund dennoch größtenteils unversiegelt, tlw. Versickerung möglich
5	Aufschüttung/Lagerfläche, zentral und westlich der Lagerhalle (12740/12720)	2.362	2.362 (100% vv)	größtenteils versiegelt und stark bestanden, keine Vegetation möglich
6	Aufschüttung westl. der Lagerhalle (12740/12720)	926,5	926,5 (100% vv)	größtenteils versiegelt und stark bestanden, keine Vegetation möglich
7	Asphaltierte Fläche im Zentrum um die Lagerflächen herum (12612)	3.398	3.389 (100% vv)	Unterschiedlich vollversiegelte Fläche hauptsächlich zur internen Befahrung des Geländes genutzt
8	Bodenbelag östlich um die Lagerhalle herum incl. stark bestandene Lagerfläche (12740)	1.840	1.840 (100% vv)	Vollversiegelter Bodenbelag mit SB und nahezu vollflächige Lagerung ohne Freiflächen
9	Lager-Abstellfläche im Osten des PG (12740, braun im Bestandsplan)	267	213 (80% tv)	Lagerfläche mit kleineren Teilfreiflächen

10	Überdachung östlich der Lagerhalle (ohne Biotopcode, Teil von 12740)	242	242 (100% vv)	Komplette Abführung von Niederschlag und keine Vegetation möglich
11	Stützmauer, westliche PG-Grenze	ca. 60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> (100% vv)	Vollversiegelte Teilfläche
	Gesamtversiegelungsgrad	17.956,5 m <sup>2</sup>		

#### 4.5 Darstellung der Maßnahme zur Einhaltung der GRZ innerhalb des PG

In Jahr 2012 war der Ein- und Auffahrtbereich des Betriebsgeländes, die Fahrwege auf dem Gelände und die einzelnen Lagerbereiche bzw. Stellplätze fast vollständig befestigt. In welchem Umfang die einzelnen Bereiche teil- oder vollversiegelt waren, kann nicht exakt im Detail nachvollzogen werden. Nachweisbare Veränderungen in der Versiegelungssituation des Plangebietes können ab Bestandsaufnahme von 2014 in der Zunahme der Versiegelung in Form der östlichen Zuwegung, einer Stützmauer, einer Überdachung westlich der Lagerhalle sowie einer betriebsbedingten Vergrößerung von Lager- und Aufschüttungsflächen festgestellt werden. Dies zeigt sich auch im Vergleich mit einer Luftaufnahme von 2004. Damit sind un- bzw. teilversiegelte Flächen in die Vollversiegelung übergegangen. Um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 (Höchstmaß nach Baunutzungsverordnung – BauNVO – für Gewerbegebiet) fest. Während des Verfahrens wurden mehrere Begehungen der Fläche durchgeführt, um die Bestandssituation (teil- und vollversiegelte Flächen) zu erfassen. Es gilt zunächst durch die Bestimmung der Bestands-GRZ die Differenz bzw. wie im vorliegenden Fall den Versiegelungsüberschuss zu ermitteln, um daraus den potenziellen Restkompensationsbedarf ableiten zu können. Die Bestands – GRZ liegt mit Stand von 10/2017 bei 0,83 und die genehmigte und damit als naturschutzfachlich kompensiert zu betrachtende GRZ aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von 2004 bei 0,795. Damit liegt eine Differenz in Form eines Versiegelungsüberschusses vor. Voraussetzung für die Reduzierung des Entsiegelungsbedarfs ist der Versiegelungsgrad der zu entsiegelnden Fläche. Ist die zu entsiegelnde Fläche nicht vollversiegelt, so kann nur um den entsprechenden Versiegelungsgrad in der Bilanzierung reduziert werden.

Um die GRZ auf die nach Bebauungsplan festgesetzten 0,8 zu reduzieren, muss mindestens in der Größenordnung des Überschusses der vollversiegelten Fläche entsiegelt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint für die annähernde Wiederherstellung einer ausgeglichenen GRZ-Bilanz ein Entsiegelungskonzept auf sämtlichen teil-oder vollversiegelten Hauptflächen als sinnvoll. Aus den verschiedenen geprüften Alternativen (z.B. Räumung der Abstellfläche in der Südostecke des Plangebietes, Erweiterung der vorhandenen Beete) erscheint eine Entsiegelung sowie die Herstellung einer Pflanzfläche am Rande der südöstlichen Plangebietsgrenze (siehe Luftbild) in der Umsetzung am sinnvollsten. Eine anderweitige Entsiegelung auf dem Plangebiet selbst, wie z.B. eine Reduzierung des T-Pflasters im Eingangsbereich um diese Flächengröße scheint aus nutzungsbedingten Gründen als zumindest schwierig. Eine Fläche gilt als entsiegelt, wenn der Bodengrund frei von Belagsmaterial und keiner Verdichtung durch nutzungsbedingten Belastungsdruck ausgesetzt ist. Dabei sollten die bodenökologischen Voraussetzungen eine Neubesiedlung von Vegetation grundsätzlich ermöglichen. Das scheint an dieser Stelle unwahrscheinlich. Das geringste Konfliktpotential wird in diesem Zusammenhang bei einer weiteren Entsiegelung oder

Lockerung der verdichteten Bodenoberfläche von kaum genutzter Abstellfläche gesehen. Ein neu überdachtes Aufstellungs- und Ordnungssystem sowie das Beräumen nicht benötigten Materials könnten dabei helfen, in der Gesamtsumme noch vorhandene potenzielle Flächen ausfindig zu machen und dem Restbedarf zuzuführen.

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>21.689 m<sup>2</sup></b>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ 0,8 insgesamt (ohne Überschreitung § 19 Abs. 4 BauGB)	<b>17.351 m<sup>2</sup></b>
davon Vollversiegelung	10.851m <sup>2</sup>
Noch versiegelbare Fläche	0 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	8.884 m <sup>2</sup>
Angerechneter Versiegelungsgrad der Teilversiegelung 80%	7.106
Versiegelungsüberschuss	ca.606m
Restkompensationsbedarf von 2004	100m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkompensationsbedarf</b>	<b>705,7 m<sup>2</sup></b>

### Maßnahmenkombination- Entsiegelung und Bepflanzung

#### Entsiegelung

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Versiegelungsüberschuss ist durch eine Teil-Entsiegelung innerhalb des Plangebiets zu kompensieren, was in Folge auf Ebene des Genehmigungsverfahrens anhand der angepassten GRZ nachzuweisen ist. Bei Verlegung von Rasengittersteinen ist die zu entsiegelnde Fläche zu verdoppeln, um den Kompensationsbedarf zu decken. Hierbei ist auf den entsprechenden Untergrund zu achten, so dass eine hohe Belastbarkeit gegeben ist.

**Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG ist nachzuweisen, dass durch Entsiegelungsmaßnahmen in entsprechendem Umfang die Einhaltung der genehmigten GRZ gewährleistet wurde.**

#### Bepflanzung

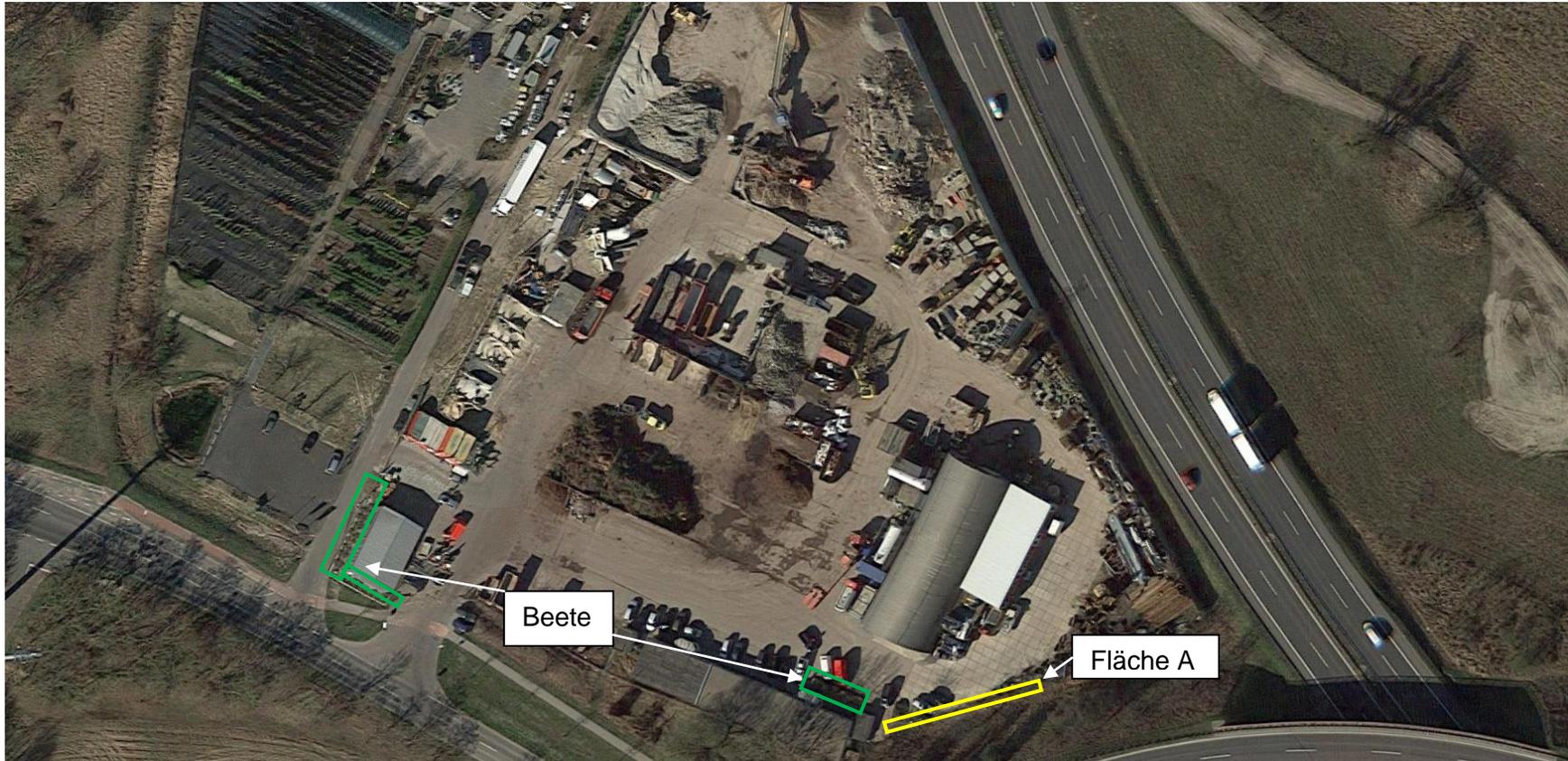
Der Restkompensationsbedarf von 2004 ist in entsprechender Größe in Form einer Anpflanzfläche nach Vorbild der Bepflanzung der im Plangebiet vorhandenen Beete herzustellen. Die Beete sind mit 1Strauch/5m<sup>2</sup> (20 Sträuchern) zu bepflanzen und dienen der Erhöhung des Grünanteils des ansonsten stark versiegelten und vegetationsarmen Plangebietes.

Die Maßnahme trägt insbesondere zu einer Aufwertung der Schutzgüter Boden und Wasser bei und beeinflussen darüber hinaus auch das Schutzgutverhältnis von Flora und Fauna.

Aus dem vorliegenden B-Plan gehen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen hervor:

- ① Die Maßnahmenfläche A ist insgesamt auf 100m<sup>2</sup> (Restkompensationsbedarf 2004) einer Bepflanzung zugänglich zu machen und mit 1Strauch/5m<sup>2</sup>, insgesamt 20 Sträuchern, zu begrünen. Entwicklungsziel ist ein wasserdurchlässiger Bereich, der die vorhandenen Vegetationsstrukturen (bestehende Beete, siehe Bestandsplan) ergänzt und

darüber hinaus ein Klein-Biotop erzeugt. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.



**Abbildung 9: Übersicht der Maßnahmenflächen**

 Bestehende Beetflächen

Maßnahmen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Fläche A

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.

<b>Gehölzart</b>		<b>Wuchshöhe</b> (bei optimalen Standortverhältnissen)
<b>BÄUME</b>		
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
<b>STRÄUCHER</b>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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: Luftbild des Geltungsbereiches im von Infrastruktur vorgeprägten Raum



Abbildung 11: Blick in den vollversiegelten Eingangsbereich des Plangebietes



**Abbildung 12: Blick nach Südost, Schuttmaterial, Lagerhalle und höher gelegene Autobahnabfahrt**



**Abbildung 13: Grünabfall an Stützmauer auf (nicht nachweisbar) versiegeltem Boden im Zentrum des Plangebietes**



**Abbildung 14: Lagerung von verschiedenen Baufahrzeugteilen bzw.- Werkzeugen im Bereich der zugespitzten Ostseite des Geländes, dadurch tlw. Bodenverdichtung**



**Abbildung 15: Wie Abb. 12 mit Blick nach Nordosten auf die Trennbespannung zur B5, angrenzender Böschungsbereich mit Gehölz**



**Abbildung 16: Lagerung verschiedener Sandkörnungen im Westteil**



**Abbildung 17: Außerhalb des Geländes anliegender Böschungsbereich der Nordwestflanke der Baumschule zugewandt**



**Abbildung 18: Blick auf Einzelgehölz an der nördlichen Plangebietsgrenze**

**Fotos der Nachkartierung zur Neubewertung der Versiegelungssituation:**



**Abbildung 19: nachversiegelte Fläche mit großformatigen Bodenplatten im Osten des PG**



**Abbildung 20: als teilversiegelte Fläche bewertete Südostspitze des PG**



**Abbildung 21: Bsp. für die heterogenen Versiegelungen innerhalb des PG**



**Abbildung 22: weiteres Beispiel**



**Abbildung 23: Übergang von Bodenplatte (SB) zu Bituminösen Belag (BB), beides Vollversiegelung**



**Abbildung 24: Vollversiegelung westlich der Lagerhalle**



**Abbildung 25: Vollversiegelung, Teilversiegelung und Ablagerung auf unversiegeltem Untergrund**



**Abbildung 26: Versiegelung, Verdichtung und betriebsbedingte Verschmutzung**



**Abbildung 27: hinten Beton-T-Pflaster (BP) und vorne Asphaltbelag (BB)**

## 5.2 Kartenteil

Siehe Bestandskarte.

## **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.

Belange des Immissionsschutzes stehen der Planung bei Einhaltung der gutachterlich ermittelten Maßnahmen nicht entgegen.

Durch die Planung wird der bestehende Gewerbestandort gesichert und Weiterentwicklungsmöglichkeiten geschaffen, was der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wustermark dient.

Es ist mit einem geringen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Folgekosten. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ein besonders rechtssichereres Planungsinstrument für die Gemeinde dar. Es besteht u. a. die Möglichkeit, gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Schadenersatzansprüche aufzuheben, wenn die Planungsziele nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Umsetzungsfrist verwirklicht wurden. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässig.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 21 689 m <sup>2</sup>
<b>Bauland</b> i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 21 689 m <sup>2</sup>
<b>max. versiegelbare Fläche nach GRZ</b> (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich)	ca. 17 351 m <sup>2</sup>
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</b> (überlagernd)	ca. 1 073 m <sup>2</sup>

## **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>