

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-162/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	28.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	05.10.2021	öffentlich
Hauptausschuss	07.10.2021	öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Temporäre Bürocontaineranlage für die Havelländische Eisenbahn befristet für einen Zeitraum von 2-4 Jahren" in Wustermark, OT Elstal, Bahnhofstraße  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Baugenehmigung zu dem Vorhaben „Temporäre Bürocontaineranlage für die Havelländische Eisenbahn AG (HVLE) befristet für einen Zeitraum von 2-4 Jahren“ auf dem Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Bahnhofstraße - Bahn Technologie Campus (BTC) Havelland (Gemarkung Elstal, Flur 5, Flurstück 466) unter folgenden Bedingungen zu erteilen:

1. die Erschließung des Baugrundstückes ist nachzuweisen,
2. Nachweis, dass die Fläche für den Bahnbetrieb entbehrlich ist und
3. Ausgleichsmaßnahmen auf der Ermittlungsgrundlage einer Bestands-Eingriffs-Ausgleichsplanung.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die HVLE beabsichtigt im Zuge des geplanten Umzuges nach Elstal als temporäre Zwischenlösung für dringend benötigte Büroflächen in der Nähe ihrer Betriebsflächen eine Bürocontaineranlage zu errichten. Die HVLE strebt die Einrichtung und den Einzug in die Anlage noch Ende dieses Jahres an.

Die Anlage soll über einen Zeitraum von ca. 2 – 4 Jahren als Sitz der Verwaltung fungieren. Die HVLE beabsichtigt parallel einen endgültigen Verwaltungsstandort innerhalb des Geltungsbereiches des städtebaulichen Rahmenplans BTC und unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Wustermark am Rangierbahnhof Elstal zu finden und zu entwickeln.

Die einstöckige Bürocontaineranlage mit bis zu 45 Container für ca. 28 Arbeitsplätze und Nebenräume wird durch eine Fachfirma für temporäre Containeranlagen als Komplettanlage auf dem Bahngelände (Gemarkung Elstal, Flur 5, Flurstück 466) errichtet. Dazu können bis zu 24 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Hierfür liegt die Erlaubnis des Grundstückseigentümers vor. Der Standort ist auf einem bereits vorhandenen, bisher seit Jahren vom Eigentümer genutzten Lagerplatz für Baustoffe, Schienen und Weichen vorgesehen. Das Baugrundstück ist insoweit bereits aus der Vormutzung in einem entsprechend verfestigten Zustand. Die Bildung eines eigenen Grundstücks ist nicht vorgesehen, da die Anlage nach dem Bau des neuen Verwaltungsstandortes der HVLE wieder zurückgebaut wird.

Die Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße über eine vorhandene Privatstraße, über die auch bisher sämtliche Gleisanlagen und angrenzenden Nutzungen erschlossen wurden. Die Sicherung der Zuwegung soll über entsprechende Baulasten erfolgen.

Die Anschlüsse der technischen Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektro) liegen nach Aussage des Bauherrn bereits vor. Das Löschwasser soll über einen ausreichenden Löschwasserbehälter gesichert werden. Das Regenwasser wird auf dem Baugrundstück versickert.

Die Belange des Natur- und Artenschutz werden durch hinzugezogene Fachgutachter umgesetzt.

Aufgrund des zeitlichen Rahmens wurden der Gemeindeverwaltung die derzeit vorliegenden Bauunterlagen zur Abstimmung mit den Gemeindegremien übergeben.

Das Flurstück 466 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal liegt im Entwicklungsgelände des BTC Havelland. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das Entwicklungsgelände mit der nachrichtlichen Übernahme als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 (DS: B-092/2020) beschlossen, einen Rahmenplan für das gesamte Bahngelände nördlich der Ortslage aufzustellen. Der städtebauliche Rahmenplan soll für die hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des denkmalgeschützten Kernbereichs mit einer Fläche von etwa 7,9 ha erarbeitet werden. Für den restlichen Vermarktungsbereich sind die nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen nachrichtlich darzustellen.

Die temporäre Bürocontaineranlage ist auf keine Angebotsfläche des Bahn Technologie Campus Havelland geplant. Der Standort befindet sich im Bereich der nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen. Die bahngewidmeten Flächen unterliegen dem Fachplanungsrecht des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Daher bedarf es im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch einer Prüfung, ob das beantragte Vorhaben mit den Zweckbestimmungen der Fläche vereinbar ist.

Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich und die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können auch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Aus der beigefügten Nutzungsbeschreibung des Bauvorhabens ist ersichtlich, dass es sich hierbei um keine Bahnanlage handelt, aber die Bürocontainer befristet als Verwaltungsräume eines Bahnbetriebes dienen sollen. Näheres kann aus den als Anlage beigefügten Bauunterlagen entnommen werden.

Da sich das geplante Vorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet, bedarf es einer Einschätzung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hierzu die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland beteiligt.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit den oben genannten Bedingungen zuzustimmen.

#### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

- positiv  keine X negativ

#### **Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

Es erfolgt eine Bodenversiegelung. Diese wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen des Bauantragsverfahrens bewertet und der entsprechende Ausgleich wird gefordert.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja\*  nein

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark  
Antragsunterlagen

Az.: 613006-E/21  
18.01.2021