

# GEMEINDE WUSTERMARK

---

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, Teil E  
"Güterverkehrszentrum Wustermark"

4. ÄNDERUNG

gemäß § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG  
MÄRZ 2014

Inhalt	Seite
<b>1 Planungsanlass und Erforderlichkeit</b> .....	3
<b>2 Planungsziel</b> .....	3
<b>3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> .....	4
<b>4 Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan</b> .....	8
<b>5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	8
<b>6 Planung</b> .....	10
6.1 Wesentlicher Planinhalt .....	10
6.2 Begründung der Festsetzungen .....	10
6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens .....	11
6.4 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung .....	14
6.4.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung .....	14
<b>7 Auswirkungen der Planänderung</b> .....	17
<b>8 Verfahren</b> .....	17
<b>9 Rechtsgrundlagen</b> .....	18
<b>Teil B: Textliche Festsetzung</b>	
<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	19

## 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" erlangte am 01.04.2000 in der Fassung vom 14.12.1998 Rechtskraft. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2004 erfolgte die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die dann am 10.02.2006 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark rechtskräftig wurde.

In der Zwischenzeit waren Schalltechnische Untersuchungen für das gesamte Güterverkehrszentrum (GVZ) Berlin West Wustermark durchgeführt und abgeschlossen worden. Daraus ergaben sich notwendige Änderungen in einer den Immissionsschutz berücksichtigenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes. Somit wurde das 2. Änderungsverfahren eingeleitet. Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens ist auch die ursprüngliche Festsetzung einer maximal zulässigen Bauhöhe von 25 m dahingehend konkretisiert worden, dass nunmehr die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt wird. Mehrgeschossige Bürogebäude im Hafengebiet sollen damit ausgeschlossen sein. Für die Unterbringung von Büros und Verwaltungen ansässiger Firmen hat die Gemeinde ein Vollgeschoss als ausreichend betrachtet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" ist am 06.10.2007 in Kraft getreten.

Ein später eingeleitetes 3. Änderungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde jedoch nicht beschlossen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen<sup>1</sup> der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit nur die Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Die zwischenzeitlich neu verantwortliche Betreiberin des Hafens beabsichtigt in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes jedoch ein 3-geschossiges Bürogebäude zu errichten. Die rechtswirksame Festsetzung einer zulässigen max. Höhe der baulichen Anlagen von max. 25 m ist für die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines 3-geschossiges Bürogebäudes nicht ausreichend, da bisher nur eine Eingeschossigkeit baulicher Anlagen bestimmt worden ist.

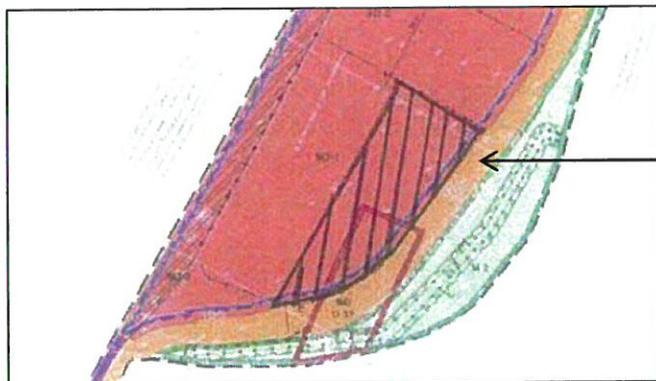
Eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da es sich bei der Änderung der Anzahl der Geschosse um einen Grundzug der Planung handelt. Somit bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

## 2 Planungsziel

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt ein Teilgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark", 2. Änderung, zu ändern. Diese erneute Änderung wird unter der Bezeichnung "4. Änderung des Bebauungsplanes" geführt.

Planungsziel ist die Änderung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes. In einem Teilgebiet des Sondergebietes SO-1 ist die Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse zu erhöhen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m als Höchstmaß wird jedoch beibehalten. Es handelt sich hierbei um eine vorhabengebundene Änderung, die zeitnah umgesetzt werden soll.

<sup>1</sup> "Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins."



Räumlicher Geltungsbereich  
der 4. Änderung des B-Planes W 7, Teil E  
"Güterverkehrszentrum Wustermark"

### 3 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeindevertretung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 22.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" (in der Fassung der 2. Änderung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist an die Erfüllung von Voraussetzungen gebunden. Nachfolgend werden diese Voraussetzungen sowie Prüfergebnisse dargestellt.

1. **"Was Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 (BauGB) betrifft - Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft - ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen."** <sup>2</sup> Siehe auch Fußnote <sup>3</sup>. Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB <sup>4</sup> erfüllt. Die hier eingeleitete Bebauungsplanänderung be-

<sup>2</sup> Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 93 Oktober 2009, 1. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, Krautzberger: § 13a Rn 35

<sup>3</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung November 2009: "Zur erheblichen Verkürzung des Planungsverfahrens kann das beschleunigte Verfahren auch im Zusammenhang mit der Änderung- oder Ergänzung rechtskräftiger Bebauungspläne beitragen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen berührt werden, so dass ein vereinfachtes Verfahren allein auf der Grundlage von § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann. Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten (Änderungs-) Verfahrens ist dabei, dass der Änderungsbereich nicht außerhalb des Siedlungszusammenhanges liegt."

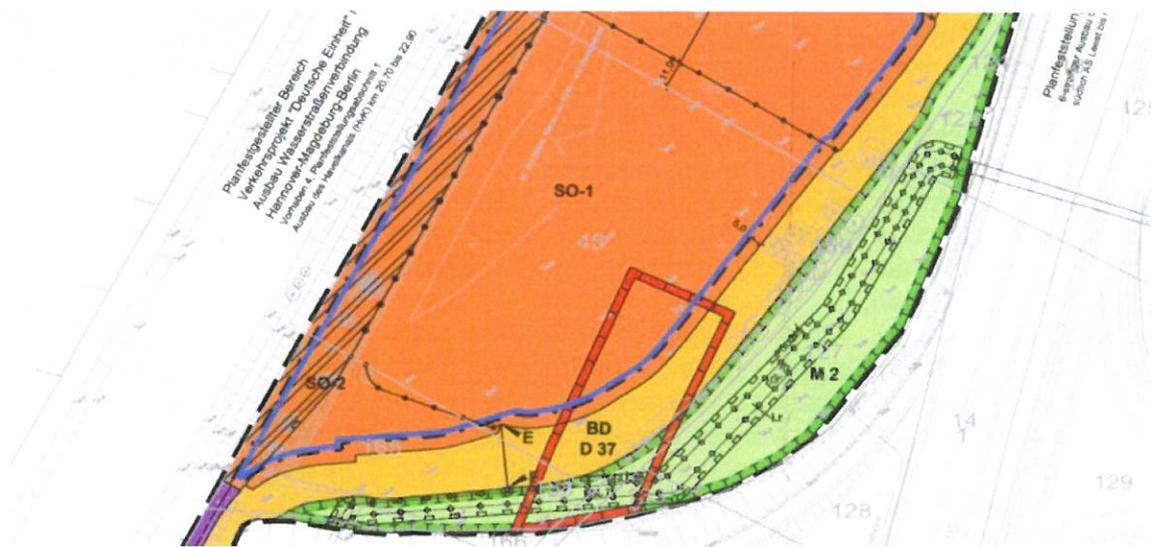
<sup>4</sup> (Abs. 1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Be-

gründet sich in § 13a Abs. 4 BauGB: "Die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes."

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan (also auch seine Änderung und Ergänzung) im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des Bebauungsplanes, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstückes 250 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark mit einer Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen B-Plan W 7, Teil E, 2. Änderung "Güterverkehrszentrum Wustermark" mit dem Sondergebiet SO-1

Mit der 4. Änderung wird weder die festgesetzte Grundfläche verändert noch eine andere diesbezügliche Bestimmung getroffen. Damit entfällt bei dieser Änderung des Bebauungsplanes die Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB - Beschränkung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Ungeachtet dessen überschreitet im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit ca. 6.000 Quadratmeter keinesfalls die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmte Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

---

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.  
Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. ...

3. **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>5</sup> und<sup>6</sup> oder nach Landesrecht unterliegen. Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen<sup>7</sup>.**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" hat zusätzliches Planungsrecht für ein weiteres Sonstiges Sondergebiet "Hafen" für einen Teilbereich (SO-2) südwestlich der Bundesstraße 5 geschaffen. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten um eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" erweitert worden. Im Zuge des 1. Änderungsverfahrens hat die Gemeinde die UVP-Pflichtigkeit der zulässigen Vorhaben gemäß UVP-Gesetz untersucht. In dessen Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die zusätzliche Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes "Hafen" SO-2 der untere Schwellenwert der unter Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten zulässigen Grundfläche überschritten wird. Das machte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" ist zwar keine Baufläche, aber hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der dann erfolgten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit betrachtet worden.

Die allgemeine Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass die über das bestehende Baurecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zwar als nachhaltig, nach Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen aber nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht war deshalb nicht erforderlich.

---

<sup>5</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

<sup>6</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

<sup>7</sup> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Die später durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes berührte nicht die Grundzüge der Planung. Dabei ist darauf Bezug genommen worden, dass die beiden Voraussetzungen<sup>8</sup> zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB in der 2. Änderung erfüllt wurden.

Der sachliche und räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung. Die Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG erfolgte in den Verfahren zur 1. und 2. Planänderung. Die 4. Änderungsplanung beinhaltet ausschließlich in einem Teilbereich des Sondergebietes "Hafen" SO-1 die Erhöhung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von eins auf drei, unter Beibehaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN. Somit begründen die Planinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. In einer nördlichen Entfernung von ca. 2.600 m und in einer nordöstlichen Entfernung von 2.500 m befinden sich die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete "Heimische Heide Ergänzung" (Natura 2000 Nr. DE 3443-301) und "Heimische Heide" (DE 3442-304). Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernungen zum Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter abzuleiten.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a vor. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

---

<sup>8</sup> § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren"

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

#### 4 Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" eine bestehende Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar. Eine Änderung oder Ergänzung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

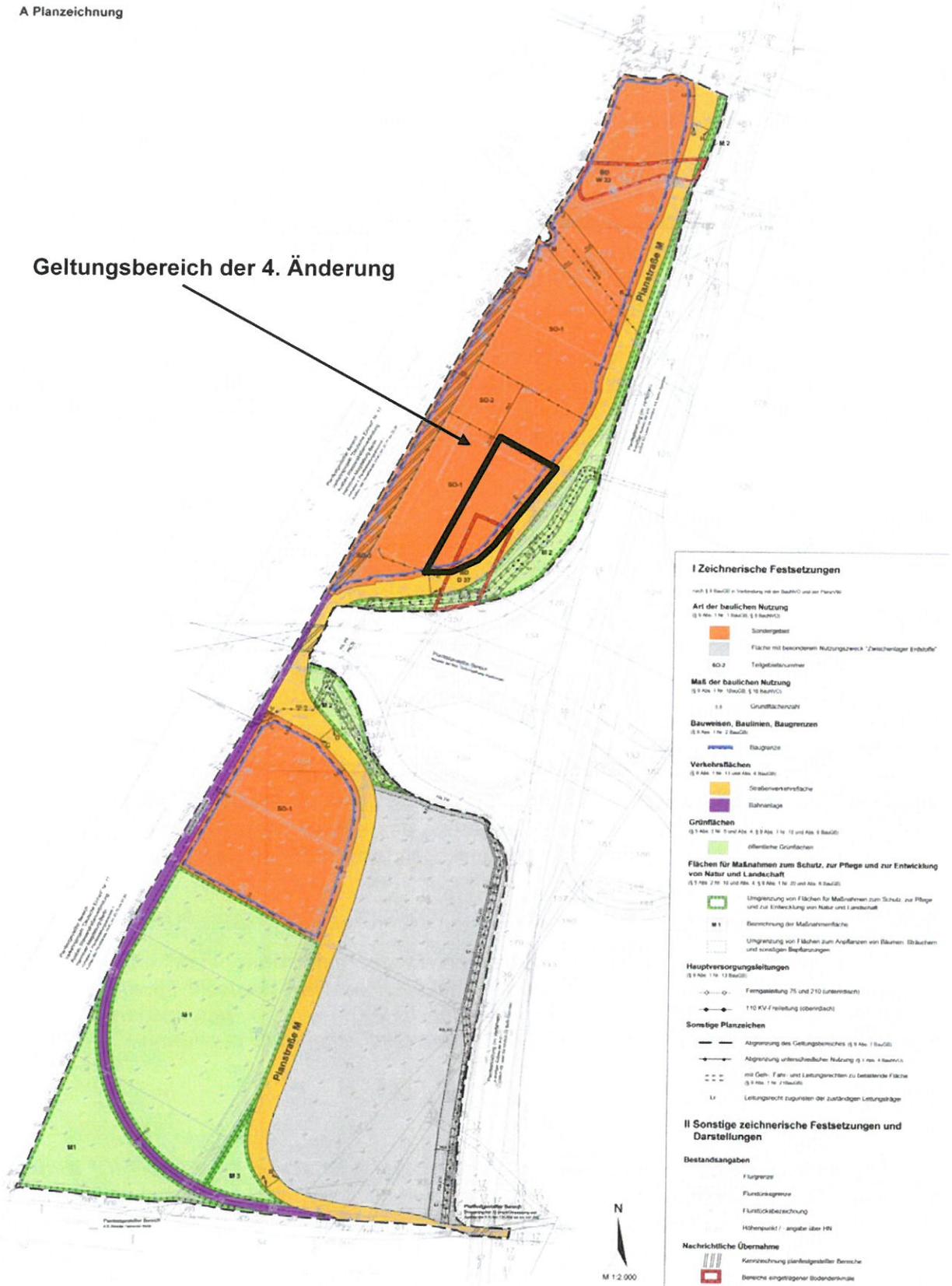


Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplans Wustermark 2006

#### 5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark". Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des B-Planes auf dem Flurstück 250, Flur 21 in der Gemarkung Wustermark mit einer Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Seine Lage ist in der nachfolgend abgebildeten Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Satzungsfassung vom August 2007 dargestellt (ohne Maßstab). Die präzise Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

A Planzeichnung



Planzeichnungsausschnitt 2. Änderung des B-Planes W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

## 6 Planung

### 6.1 Wesentlicher Planinhalt

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" erfolgt die Änderung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß.

Für einen Teilbereich des Sondergebietes SO-1 mit der Zweckbestimmung Hafen wird unter Beibehaltung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei Vollgeschosse bestimmt.

Dazu wird die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, als auch deren Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gelten fort.

### 6.2 Begründung der Festsetzungen

Die nachfolgende Begründung der Festsetzungen der Planzeichnung als auch der textlichen Festsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" umfasst nur die gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes geänderten Planinhalte. Die Begründung der aus der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommenen Festsetzungsinhalte ist den Begründungen zu den Satzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Sie steht jedoch in Verbindung mit der geänderten planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 4.

#### Textliche Festsetzung

*Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 20.09.2007 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 14 Nr. 6 vom 05.10.2007) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 4. Änderung wie folgt geändert:*

##### *I Planungsrechtliche Festsetzungen*

*Nr. 4 neu Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt drei Vollgeschosse.*

*Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten fort.*

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen<sup>9</sup> der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Die zwischenzeitlich neu verantwortliche Betreiberin des Hafens beabsichtigt in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes jedoch ein 3-geschossiges Bürogebäude zu errichten. Die rechtswirksame Festsetzung einer zulässigen maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 25 m ist für die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines 3-geschossiges Bürogebäudes nicht allein ausreichend.

Eine Befreiung von der o. g. textlichen Festsetzung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da es sich bei der Änderung der Anzahl der Geschosse um einen Grundzug der Planung handelt. Somit bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

Die bisherige planungsrechtliche textliche Festsetzung

Nr. 4 alt Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins.

wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes um die Zulässigkeit dreigeschossiger baulicher Anlagen geändert.

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ohne Normencharakter**

Die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

- zur Baumschutzsatzung,
  - zu archäologischen Bodenfunden,
  - zum Schutz von unterirdischen Leitungen und
  - zu Ordnungswidrigkeiten
- haben weiterhin Gültigkeit.

Gleiches trifft auch auf die nachrichtliche Übernahme ohne Normencharakter zu, so der im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindliche Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals.

### **6.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens**

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) unterzogen. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

<sup>9</sup> "Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins."

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen 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 Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird;
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt und sich nicht weiter verschlechtert (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Bei der artenschutzrechtlichen Verdachtsprüfung im Zuge der 4. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" berücksichtigt die Gemeinde die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung:<sup>10</sup>

"Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. ...

---

<sup>10</sup> Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung (Endfassung) erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 – von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

... Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können. Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG (alte Fassung) sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil "Artenschutzrechtliche Anforderungen" aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (alte Fassung) vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.<sup>11</sup>

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" wird wie im Bebauungsplan der 2. Änderung in der Fassung vom August 2007 eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Auch werden weder das Maß der baulichen Nutzung bezüglich seiner Grundflächenzahl noch die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Gegenstand der 4. Planänderung ist allein die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m als Höchstmaß wird beibehalten.

Das Plangebiet liegt zwischen den vollständig betonierten Hafenanlagen am Havelkanal und der die Sondergebietsflächen erschließenden Hafenstraße. Die Hafenanlage besteht aus der Spundwand als Kaimauer mit davor gelagerter Umschlagsfläche sowie der Betriebsfläche. Derzeit sind die Flächen des Sondergebietes (SO -1) unbebaut, weisen keinen Gehölz- und Gewässerbestand auf und liegen brach. Sie werden gemäht. Das Plangebiet ist durch die umgebenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen vorgeprägt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Sowohl der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, als auch der Gemeinde Wustermark sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" Habitate geschützter Arten nicht bekannt. Auch nach einer im März 2014 erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes sind Habitate geschützter Arten nicht erkennbar gewesen.

Im Rahmen ihrer artenschutzrechtlichen Verdachtsprüfung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass mit der 4. Planänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden.

<sup>11</sup> Ebenda, Kapitel 6 "Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB"

## **6.4 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung**

### **6.4.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung**

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 25.02.2014 bis zum 26.03.2014 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur (Zimmer 226) und im Auslegungsraum (Zimmer 221) in der Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.02.2014 wurde der Landkreis Havelland (Dezernat IV Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleitplanung) als Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe seiner Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" in der Fassung vom Januar 2014 aufgefordert. Sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind für die Gemeinde nicht ersichtlich gewesen und wurde somit nicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahme des Landkreises Havelland umfasst Anregungen, Bedenken und Hinweise des Bauordnungsamtes, Bereich Bauleitplanung und des Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, die wie folgt ausgewertet worden sind:

Der Hinweis des Bereiches Bauleitplanung des Bauordnungsamtes, dass die Begründung noch nicht die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, da Belange des besonderen Artenschutzes nicht behandelt wurden (siehe auch die Stellungnahme der UNB) erfüllt, wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen, die entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet, dass im Vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Insofern entspricht die Begründung den gesetzlichen Anforderungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung hat jedoch die Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nicht dargelegt. In der Entwurfsbegründung erfolgten keine Angaben, ob artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG durch die Planänderung berührt werden können. Vor diesem Hintergrund konnte die Untere Naturschutzbehörde eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange nicht vornehmen. Die Gemeinde ist in ihrem Änderungsverfahren davon ausgegangen, dass dessen Inhalte die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berühren. Der diesbezügliche Hinweis auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) des Landes Brandenburg nimmt die untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes in Bebauungsplänen / vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne, wahr. In der Bebauungsplanung (auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt.

Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ("europarechtlich geschützte Arten"). Alle anderen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Die Untere Naturschutzbehörde verweist hierbei auf die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellte Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung.<sup>12</sup>

In der Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nimmt die Gemeinde Bezug auf diese Arbeitshilfe:

"Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. ...

... Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können. Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. ...

... Verfügt die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.<sup>13</sup>

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" wird wie im Bebauungsplan der 2. Änderung in der

<sup>12</sup> Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung (Endfassung) erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 – von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

<sup>13</sup> ebenda, Kapitel 6 "Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB"

Fassung vom August 2007 eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Auch werden weder das Maß der baulichen Nutzung bezüglich seiner Grundflächenzahl noch die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Gegenstand der 4. Planänderung ist allein die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 25 m als Höchstmaß wird beibehalten.

Das Plangebiet liegt zwischen den vollständig betonierten Hafenanlagen am Havelkanal und der die Sondergebietsflächen erschließenden Hafenstraße. Die Hafenanlage besteht aus der Spundwand als Kaimauer mit davor gelagerter Umschlagsfläche sowie der Betriebsfläche. Derzeit sind die Flächen des Sondergebietes (SO -1) unbebaut, weisen keinen Gehölz- und Gewässerbestand auf und liegen brach. Sie werden gemäht. Das Plangebiet ist durch die umgebenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen vorgeprägt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Sowohl der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, als auch der Gemeinde Wustemark sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustemark" Habitate geschützter Arten nicht bekannt. Auch nach einer im März 2014 erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes sind Habitate geschützter Arten nicht erkennbar gewesen.

Im Rahmen ihrer artenschutzrechtlichen Verdachtsprüfung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass mit der 4. Planänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Unteren Naturschutzbehörde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Bauantrag für die benachbarte Betriebsfläche vorliegt und die artenschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen wird.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf § 9 Abs. 5 BNatSchG, wonach begründen sei, wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, wird ohne Auswirkungen auf die Planung zur Kenntnis genommen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustemark" stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan Wustemark 2006 im Wesentlichen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung "Hafen", Straßenverkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich eine Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung "Hafen" dargestellt. Die Inhalte der Landschaftsplanung, die im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend des erfolgten Abwägungsprozesses ihre Berücksichtigung gefunden haben, werden weder durch den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustemark", noch durch seine 4. Änderung berührt.

### **Zusammenfassung der Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden ist keine Änderung der Planung erforderlich geworden. Aus der Stellungnahme des Landkreises Havelland ist die Begründung bezüglich der Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens fortgeschrieben worden. Darüber hinaus ist der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 neu die Rechtsgrundlage hinzugefügt worden.

## **7 Auswirkungen der Planänderung**

Mit der Umsetzung der durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung bestimmten Planinhalte werden die vorhandenen Baurechte nicht eingeschränkt, die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch weiterhin erforderlich und gültig.

Mit der auf eine Teilfläche beschränkten Zulässigkeit dreigeschossiger Gebäude an Stelle eingeschossiger sind bei dem unverändert zulässigen Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen keine erheblichen städtebaulich Auswirkungen zu erwarten. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen ist es unter Beibehaltung der höchst zulässigen Gebäudehöhe unerheblich, ob Gebäude ein oder mehrere Geschosse aufweisen. Städtebaulich hat dieses in den konkreten Baugebietstyp keine grundsätzliche Bedeutung, mit Ausnahme der effektiveren Grundstücksausnutzung für die der Hafenwirtschaft dienendem Büro- und Verwaltungsbauten.

Auch sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die verkehrliche und die Grundstückerschließung nicht zu erwarten. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ermöglicht Büronutzungen, die eine Zunahme des individuellen, motorisierten Ziel- und Quellverkehrs bewirken können. Diese verkehrliche Zunahme kann jedoch von den vorhandenen Anlagen des Straßenverkehrs im Güterverkehrszentrum Wustermark aufgenommen werden.

## **8 Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 22.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung besteht aus einer Teilfläche des Sondergebietes SO-1 des o. g. Bebauungsplanes auf dem Flurstück 250 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark mit einer Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Planungsziel ist die Änderung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes.

Mit Aushang vom 13.12.2013 bis 21.01.2014 ist gemäß § 13a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit

- in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und
- innerhalb einer zweiwöchigen Frist nach Erscheinen der Bekanntmachung zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

### **Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 11.02.2013 den Entwurf der 4. Änderung des Bauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" in der Fassung vom Januar 2014, bestehend aus der Planzeichnung und den

textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung ohne Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sollen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt werden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am 14.02.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass das Änderungsverfahren nach § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2014 bis zum 26.03.2014 in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur (Zimmer 226) und im Auslegungsraum (Zimmer 221) in der Hoppenraeder Allee 1 in 14641 Wustermark öffentlich ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 21.02.2014 ist der Landkreis Havelland (Dezernat IV Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleitplanung) als Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt worden. Die Behörde wurde mit einer Frist bis zum 24.03.2014 zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark" in der Fassung vom Januar 2014 aufgefordert. Sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind für die Gemeinde nicht ersichtlich gewesen und wurde somit nicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **9 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## **Teil B: Textliche Festsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 2. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 20.09.2007 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 14 Nr. 6 vom 05.10.2007) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark" - 4. Änderung wie folgt geändert:

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

Nr. 4 neu Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt drei Vollgeschosse.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO*

Alle anderen planzeichnerischen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten fort.

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ohne Normencharakter**

Die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil E " Güterverkehrszentrum Wustermark"

- zur Baumschutzsatzung,
  - zu archäologischen Bodenfunden,
  - zum Schutz von unterirdischen Leitungen und
  - zu Ordnungswidrigkeiten
- haben weiterhin Gültigkeit.

Gleiches trifft auch auf die nachrichtliche Übernahme ohne Normencharakter zu, so der im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindliche Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals.

