

Stadt Königs Wusterhausen

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1"

Fassung vom 24. Oktober 2017

Planungsträgerin

Stadt Königs Wusterhausen
Stadtplanungsamt
Schloßstr. 3
15711 Königs Wusterhausen

Planverfasserin

Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

1. Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 3.11.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfasste zum Aufstellungsbeschluss folgende Flächen: Flurstücke 23/1, 24 (tlw.), 33, 34, 35, 36/1, 36/4, 36/5, 239 (tlw.), 285, 309 und 310 der Flur 12 in der Gemarkung Königs Wusterhausen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "05/14 'Hafenerweiterung, 3. Baustufe' " im Ortsteil Königs Wusterhausen.

1.2 Vorentwurf vom 15.04.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Befürwortung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 15.04.2015 in der Zeit vom 11.05. bis 28.05.2015 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Offenlegung wurden von fünf Bürgern Bedenken gegen die Hafenerweiterungspläne hervorgebracht. Begründet wurden die Bedenken u. a. mit der Nichtauslastung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 13.05.2015 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 21.05.2015 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

1.3 Entwurf vom 25.09.2015

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss Entwurf - Teil 1

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 12.10.2015 den Bebauungsplan-Entwurf "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1" i. d. F. vom 25.09.2015 gebilligt und die Offenlegung Teil 1 beschlossen. Der reduzierte räumlichen Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt folgende Flurstücke: 23/1 (tlw.), 24 (tlw.) 33, 34, 35, 36/1, 36/4, 36/5, 239 (tlw.), 285, 309 und 310 (tlw.) der Flur 12 der Gemarkung Königs Wusterhausen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Stadt Wildau und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gefordert, dass zunächst die bestehenden und noch nicht ausgeschöpften Flächenpotentiale im Nordhafen genutzt werden. Im Ergebnis der Beratung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde daher der Bebauungsplan zunächst für einen ersten Teilabschnitt weitergeführt. Der erste Teilabschnitt erstreckt sich über den Bereich, der im gültigen Teilflächennutzungsplan (Teil-FNP) für den Ortsteil Königs Wusterhausen als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die nordwestliche Fläche des Plangebietes ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 25.09.2015. Mit der für Immissionsschutz zuständigen Behörde wurde ein separater Gesprächstermin durchgeführt. Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurden Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit - Teil 1

Der Entwurf des Bebauungsplans "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1" i. d. F. vom 25.09.2015 wurde in der Zeit vom 16.11.2015 bis einschließlich 17.12.2015 öffentlich ausgelegt.

1.4 Entwurf vom 17.11.2015

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss Entwurf - Teil 2

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 14.12.2015 den Bebauungsplan-Entwurf "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1 und 2" i. d. F. vom 17.11.2015 gebilligt und die Offenlegung Teil 2 beschlossen.

Nachdem geklärt wurde, dass im Bebauungsplan eine Bedingung für die gewerbliche Nutzung bestimmt werden kann, soll eine derartige textliche Festsetzung für den Teilbereich 2 der Hafenerweiterung, 3. Baustufe aufgenommen werden und das Verfahren auch für diesen Teil weitergeführt werden. Bedingung für die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Teilbereich 2 ist die vertragliche Bindung von 75 % der Flächen der Bebauungsplangebiete "Hafenerweiterung, 2. Baustufe" und "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1" für eine gewerbliche Nutzung. Im Interesse der besseren Lesbarkeit des Planes und da das Behördenbeteiligungsverfahren für die Teilbereiche 1 und 2 gleichzeitig durchgeführt werden soll, werden beide Teile in einer Planzeichnung zusammengeführt. Mit dem Teil 2 sind folgende Flächen in das Plangebiet aufgenommen worden: Flurstücke 23/1 (tlw.), 285 (tlw.) und 310 (tlw.) der Flur 12 der Gemarkung Königs Wusterhausen.

Formelle Beteiligung der Behörden - Teil 1 und 2

Mit Schreiben vom 17.12.2015 sind 34 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 25.01.2016 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit - Teil 2

Der Entwurf des Bebauungsplans "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1 und 2" i. d. F. vom 17.11.2015 wurde in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. In diesem Rahmen sind 14 Stellungnahmen, 9 davon gleichlautend eingegangen.

1.5 Entwurf vom 21.10.2016

Billigungsbeschluss geänderter Entwurf - Teil 1 und 2

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 5.12.2016 den Bebauungsplan-Entwurf "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1 und 2" i. d. F. vom 21.10.2016 gebilligt und die erneute Beteiligung beschlossen. Da zwischenzeitlich die Nutzungsabsichten der LUTRA insofern konkretisiert wurden, dass auf den Flächen nördlich der Straße Im Wiesengrund ein Sicherheitsparkplatz errichtet werden sollte, war eine Änderung des Bebauungsplanes und eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Königs Wusterhausen: 23/1, 24 (tlw.) 33, 34, 35, 36/1, 36/4, 36/5, 239 (tlw.), 285 (tlw.), 309 und 310.

Erneute Beteiligung der Behörden - Teil 1 und 2

Mit Schreiben vom 12.12.2016 sind 34 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 20.01.2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 eine Stellungnahme abgegeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit - Teil 1 und 2

Der Entwurf des Bebauungsplans „Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1 und 2“ i. d. F. vom 21.10.2016 wurde in der Zeit vom 9.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. In diesem Rahmen ist eine Stellungnahme eingegangen.

1.6 Planfassung vom 14. März 2017

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen geprüft und am 8.05.2017 das Abwägungsergebnis beschlossen. Da es sich beim Teil 2 um eine bisher nicht für bauliche Zwecke vorgesehene Fläche handelt und da die Auslastung der vorhandenen Gewerbeflächen im Nordhafen noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass eine Inanspruchnahme von Freiraum begründbar ist, wurde mit der LUTRA GmbH als Vorhabenträgerin vereinbart, den Satzungsbeschluss zunächst nur für den Teil 1 der Hafenerweiterung, 3. Baustufe zu fassen. Dieser Teil des Plangebietes ist im wirksamen Teil-FNP des Ortsteiles Königs Wusterhausen als Baufläche dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 8.05.2017 für den Teil 1 des Bebauungsplans i. d. F. vom 14.03.2017 den Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung und In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landkreises Dahme-Spreewald vom ...# genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom ...# ist der Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1" in Kraft getreten.

2. Planungsziele

Der Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung, 3. Baustufe, Teil 1" wurde mit folgenden Planungszielen aufgestellt:

- Sicherung eines Industriegebiets für die Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche und hafenaaffiner Betriebe
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung eines Konzepts für einen Sicherheitsparkplatz als quantitative und qualitative Erweiterung des Hafens bei gestiegenem Güterumschlag
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die benachbarten festgesetzten Bebauungspläne für den Hafen in Königs Wusterhausen und in Wildau
- Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP für die gesamte Stadt Königs Wusterhausen befindet sich in Aufstellung. Im derzeit geltenden Teil-FNP für den Ortsteil Königs Wusterhausen von 2003 sind die Flächen, die sich bis zu 300 m vom Nottekanal aus erstrecken, als Gewerbegebiet dargestellt. Da der bebauungsplan für den als Satzung beschlossenen teil 1 ein Industriegebiet festsetzt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Bei der Aufstellung des FNP für die Gesamtstadt wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt, aus der auch ein Industriegebiet entwickelbar ist.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung, 3. Baustufe" liegt zum größten Teil inmitten bereits geplanter Hafenanlagen und grenzt im Norden an eine Wiesenfläche und ein Waldgebiet, im Süden, Westen und Osten an ein Baufeld, für das ein Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorliegt. Im Bebauungsplan werden folgende Nutzungen und Flächen festgesetzt, die für den Umweltberichtsplanungsrelevant sind: Öffentliche Verkehrsfläche, Industriegebiet mit einer GRZ von 1,0 sowie private Grünfläche.

4.1 Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Die vorherrschende Bodenart ist organischer Boden mit einer sandigen Deckschicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmalbereich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen durch Versiegelung.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Wasser

Es handelt sich im gesamten Geltungsbereich um eine bestehende sandige Deckschicht um Böden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Verschmutzung des Grundwassers. Diese sind zu einem geringen Flächenanteil versiegelt. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Grundwassergleiche liegt bei 33 bzw. 34 m N.N. Oberflächengewässer befinden sich in Form eines Grabens, der die nördlich angrenzenden Ziegeleiteiche mit dem Nottekanal verbindet. Der Graben ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Grabenverbindung wird auch bei einer Überbauung des Grabens durch den Zufahrtsweg durch einen Durchlass erhalten, wodurch sich jedoch die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers vermindert. Der Graben wurde als private Grünfläche festgesetzt und ist zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6). Für die Grabenpflege ist die Zugänglichkeit des offenen Bereiches des Grabens von der Planstraße C aus zu gewährleisten. Hierzu wird die nördlich verlaufende Schallschutzwand entfernt. Der Landschaftsplan zeigt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Grundwasserverschmutzung. Aufgrund der hohen Gefährdung des Grundwassers und der Trinkwasserschutzzone ist dieser Umweltbelang insgesamt betrachtet von besonderer Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen insbesondere durch Versiegelung sowie die Verrohrung des Grabens.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Pflanzen und Biotop

Im Untersuchungsraum wurde im Jahr 2015 eine Biotopkartierung durchgeführt. Im Plangebiet ist im Norden teilweise ruderalisiertes Grünland, z. T mit Großseggen durchsetzt, sowie Erlenwald vorhanden. An der nordwestlichen Grenze verläuft ein tief eingeschnittener Graben der teilweise trocken gefallen ist. Der durch einen Schotterweg sowie einen Zaun abgetrennte südliche Bereich ist durch eine großflächig ausgebildete lückige Ruderalflur gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich befinden sich vier nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop. Durch die Festsetzungen des

Bebauungsplanes entsteht der Verlust von Stauden- und Wiesenfluren verarmter Ausprägung. Nicht betroffen sind die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, da diese Flächen im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden. Des Weiteren wird durch das Vorhaben eine gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königs-Wusterhausen geschützte Birke gefällt.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Geschützte Biotope erhalten
- Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eingestuft. Der Artenschutzbericht bezieht sich auf den ursprünglich größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die Aussagen bezogen auf den verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammengefasst. Des Weiteren wurde bezogen auf die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse nochmals eine Stellungnahme des Artenschutzgutachters eingeholt (Anlage G). □Für Amphibien im angrenzenden Erlenbruch wird darüber hinaus seit 2011 ein Monitoring durchgeführt. □Die Untersuchung der Fledermausvorkommen auf der Fläche für die 3. Hafenerweiterung belegt die intensive und konstante Nutzung der Fläche als Jagdgebiet. □Auch nach der deutlichen Verkleinerung des Plangebietes sind die wichtigsten Jagdgebiete der Fledermäuse betroffen. Die Überplanung des Jagdgebietes führt zu einer Zerschneidung von Teillebensräumen und dem Verlust von Nahrungsgebieten. In der Folge ist eine erhebliche Beeinträchtigung der nachgewiesenen Raufhautfledermäuse zu erwarten. Als Kompensation für die Beeinträchtigung erfolgt eine Begrünung der Schallschutzwand sowie die Strukturierung des Waldrandes an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Als Brutvögel wurden im Plangebiet nur die Stockente sowie der Hausrotschwanz nachgewiesen. Der Hausrotschwanz brütet an der Gasdruckstation. Sein Nistplatz ist dauerhaft geschützt und durch die Anbringung von zehn Nistkästen in Verbindung mit der Begrünung der Schallschutzwand zu kompensieren. Des Weiteren ist der nahe des Plangebietes liegende Erlenbruch als Brutplatz des Kranichs potentiell geeignet. Anwohner berichteten von regelmäßigen Beobachtungen Futter suchender Kraniche in früheren Jahren und auch im Frühjahr 2016. In der Brutsaison 2014 beobachtete der NABU brütende Kraniche mit Jungtier im nördlich der Wiese angrenzenden Erlenbruch. Im Jahr 2015 wurde keine Kranichbrut festgestellt. Um ein Brutvorkommen aktuell auszuschließen, wurden im Jahr 2016 Untersuchungen durchgeführt, die der Begründung in Anhang E beigelegt sind. Auch 2016 brütete kein Kranich in dem Erlenbruch. Im Ergebnis der Untersuchung ergibt sich nur ein geringes Konfliktpotential, da der Erlenbruch nur bedingt für eine Kranichbrut geeignet ist. Durch die Hafenerweiterung wird kein Brutplatz von Kranichen entwertet. Die durch das Planungsgebiet kleinflächig in Anspruch genommene Wiese wird temporär von Kranichen zur Futtersuche genutzt, unterliegt aber einem höheren Störungspotential. Damit sind die für die Futtersuche mit Jungtieren zur Verfügung stehenden Flächen bereits vor der Eingriffrealisierung zu klein für die erfolgreiche Jungenaufzucht. Die temporäre Funktion der Wiese als Nahrungshabitat für Kraniche wird durch die angrenzende Nutzung

als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Die Beobachtungen der beiden Jahre 2015 und 2016 zeigen, dass nur selten Kraniche die Wiese zur Futtersuche nutzen.

In dem nahe des Plangebietes liegenden Erlenbruch befinden sich Laichgewässer von Amphibien. Im Rahmen eines von 2011 bis 2015 durchgeführten Monitorings wurden im Bereich der Teiche Vorkommen von Teichmolch, Knoblauchkröte, Erdkröte, Moorfrosch und Teichfrosch festgestellt. Die Populationen befinden sich trotz Bestandserholung im Jahr 2015 in einem schlechten Erhaltungszustand. Mit Ausnahme der Erdkröte handelt es sich um Kleinstpopulationen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Moorfrosch und Erdkröte die durch das Plangebiet in geringem Umfang in Anspruch genommene Wiese als Sommerlebensraum nutzen. Während der durchgeführten Erfassungen konnte dies jedoch nicht belegt werden. Bei Überbauung der innerhalb des Plangebietes liegenden Wiesenfläche bleibt der Biotopkomplex weitestgehend erhalten, so dass keine Beeinträchtigung des Amphibienbestandes zu erwarten ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich des Umweltbelangs Tiere:

- Begrünung der Schallschutzwand mit *Lonicera periclymenum* □
- Erhalt des Seggen- und Röhrichtkomplexes im nördlichen Bereich □
- Anbringung von zehn Nisthilfen für Hausrotschwänze □

Des Weiteren ist der angrenzende Erlenbruch vor einer möglichen Nutzung der Fläche nochmals auf ein Brutvorkommen des Kranichs zu kontrollieren.

Klima und Luft

Überwiegend ist der Geltungsbereich laut Landschaftsplan als klimatischer Ausgleichsraum zu bewerten. Dieser wird gebildet durch Offenflächen als Kaltluftentstehungsgebiete sowie Wald- und Gehölzflächen als Frischluftentstehungsgebiete und Immissionsfilter. Zu einem geringen Flächenanteil gilt der Geltungsbereich als klimatischer Belastungsraum mit Ortslagen mit geringer Bebauungsdichte (schwache Wärmespeicherung). Durch die fast vollständige Versiegelung ist mit einer Erhöhung der Temperatur in der näheren Umgebung zu rechnen.

Ausgleich oder Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Erhalt von Teilflächen durch Festsetzung als private Grünfläche

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich gliedert sich im südlichen Teil in eine für das Landschaftsbild unbedeutende Brachfläche zwischen bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten. Die Fläche nördlich des Wiesenweges besitzt einen naturnahen Charakter. Die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes einschließlich der Zufahrten und des Sicherheitsparkplatzes stellen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich:

- Erhalt der reich strukturierten Seggen- und Röhrichtbestände an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, für das entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Für das Plangebiet wurden die schalltechnischen Auswirkungen betrachtet, die auf angrenzende Wohnnutzungen ausgehen.

Schutzgebiete

Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete betroffen.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange sowie bei Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen sind folgende Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

- Erfolgskontrolle bei der Anbringung der Nisthilfen
- Kontrolle zu fällender Bäume Mauern auf Vorkommen geschützter Arten.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise hervorgebracht, die wie folgt in der Planfassung vom 14.03.2017 berücksichtigt wurden:

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Naturschutzbehörde vom 16.06.2015

Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen. Dies würde bei Realisierung der Planung zu einer unzulässigen erheblichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Biotope führen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist in der vorliegenden Planfassung nicht vollumfänglich abgearbeitet. Artenschutzverbotstatbestände können mit den vorliegenden Planunterlagen nicht ausgeschlossen werden.

Berücksichtigung

Es wurden die Ergebnisse von detaillierten Biotopkartierungen und der Kartierung von geschützten Tierarten aufgenommen. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht entsprechend ergänzt. Nach Auswertung der Kartierungen war es notwendig, die Fläche zum Schutz und zur Entwicklung zu erweitern, um einen Eingriff in gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope zu vermeiden, sowie den Lebensraum von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen. Unter Maßgabe dieser Änderungen ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung vom 16.06.2015

a) Gemäß § 9 BauNVO sind in einem Industriegebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig; dies begründet sich in dem Störpotential der in einem GI zulässigen Gewerbebetriebe (erheblich belästigende Gewerbebetriebe). Den Charakter eines Industriegebietes müssen vorwiegend anderweitig unzulässige Gewerbebetriebe, insbesondere solche mit erheblichem Belästigungspotential, prägen.

b) Die textliche Festsetzung Nr. 5 bezüglich der Baugrenze nach der dauerhaften Aufgabe der Wohnnutzung ist nicht eindeutig und bestimmt.

Berücksichtigung

zu a) Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde überarbeitet und mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 zu einer neuen textlichen Festsetzung zusammengefasst: *"Im Industriegebiet sind a) Tankstellen, die nicht nur betrieblichen Zwecken dienen, b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig."*

zu b) Für die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzte Folgenutzung wurde im Entwurf vom 25.09.2015 eine Nebenzeichnung eingefügt, die auch den künftigen Verlauf der Baugrenze beinhaltet. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde entsprechend überarbeitet, in der Planfassung vom 14.03.2017 ist diese textliche Festsetzung nicht mehr enthalten, da der räumliche Geltungsbereich verändert wurde.

Stellungnahme der Stadt Wildau vom 19.06.2015

Im östlich angrenzenden Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "LUTRA-Hafenerweiterung Wildau" in der Fassung vom 31.08.2010, geändert am 15.09.2010, besteht Baurecht zur Ansiedlung Hafen affinen Gewerbes und Industrie. Seit 2010 können in diesem Plangebiet keine Ansiedlungen nachgewiesen werden, die Bauflächen stehen bis heute leer. Mit der geplanten Hafenerweiterung der 3. Baustufe werden wiederholt Eingriffe in die Natur und die Landschaft vollzogen und Bauflächen sollen vorbereitet werden. Vor einem weiteren Landschaftsverbrauch sollten zunächst die bestehenden Bauflächen in der Gemarkung Wildau vermarktet und genutzt werden. Erst dann sollte eine weitere Entwicklung von Flächen in Angriff genommen werden.

Berücksichtigung

Die Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete soll langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau sichern und eine zukunftsfähige Umstrukturierung ermöglichen. Der Flächenbedarf kann noch nicht abschließend beurteilt werden, daher wurde eine Erweiterungsfläche aufgenommen, deren Festsetzung als Baugebiet an den Nachweis des Flächenbedarfs auf den übrigen Hafentflächen in Königs Wusterhausen gekoppelt ist. Es handelt sich bei den im Plangebiet liegenden Baugebieten um die letzte räumliche Erweiterungsmöglichkeit für den Hafen in Königs Wusterhausen. Dem Hafen stehen wegen der räumlichen Begrenzungen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Sicherung der im Plangebiet liegenden Baugebiete dient v. a. dem Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen, die durch Logistikunternehmen nachgefragt werden.

Die Vermarktung der Flächen erfolgt mehrstufig: Ansiedlungsinteressierte können nicht von Anfang an Zusagen für konkret verortete Flächen erhalten. Erst im Bauantragsverfahren werden verortete Flächen zugewiesen. Die LUTRA GmbH hat keinen Zugriff mehr auf das Baugenehmigungsverfahren. Die Stadt Königs Wusterhausen kann in einem Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen, die sich auf Flächen einer Nachbarkommune beziehen.

In der Gesamtabwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander kommt die Stadt Königs Wusterhausen zu dem Ergebnis, dass der Teilbereich 1 die im geltenden FNP dargestellte bauliche Entwicklung auf-

greift und der Teilbereich 2 eine sinnvolle Erweiterung für die Umstrukturierung des Hafens ist, wenn innerhalb von fünf Jahren entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden konnte.

Privatperson, Schreiben vom 26.05.2015

Es werden Einsprüche vorgetragen wegen:

1. Lärmemissionen
2. Staubemissionen
3. Lichtemissionen
4. Geruchsemissionen

Berücksichtigung

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die gesamten Lärmbelastungen, die vom Hafen ausgehen, berücksichtigt. In der Planfassung vom 14.03.2017 ist eine schallschutztechnische Festsetzung enthalten, die für das Industriegebiet Emissionskontingente von 65 dB_{LEK} tags und 50 dB_{LEK} nachts festlegt. Die möglichen Immissionen durch Licht, Erschütterungen, Staub, Geruch und Luftschadstoffe können nicht vollständig auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt werden, da sie für jeden einzelnen Gewerbebetrieb spezifisch sind und gutachterliche Untersuchungen, die über die Thematik Schall hinausgehen, erst im Baugenehmigungsverfahren möglich sind. Hier ist eine planerische Zurückhaltung mit der Verweisung in das Genehmigungsverfahren angebracht. Die Stadt Königs Wusterhausen stützt sich auf den § 15 BauNVO zur Sicherung und Ergänzung der festgesetzten Nutzungen. Die Vorschrift dient der Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle auf der Ebene des Planvollzugs (Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauNVO § 15 Rn. 7). Insofern dient § 15 BauNVO als Rechtsgrundlage, wenn im Einzelfall die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen und Störungen im Genehmigungsfall geregelt werden muss. Bei der Genehmigung der Gewerbebetriebe sind die Regelungen der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zu beachten.

Geruchsemissionen sind im Wesentlichen abhängig von der tatsächlichen vorhabensbezogenen Nutzung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umliegenden Nachbarschaft ist die TA Luft und die Geruchsimmissionsschutzrichtlinie - GIRL - des Landes Brandenburg zu beachten. Demnach sind nur Vorhaben zulässig, deren Geruchsemissionen die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß GIRL in der Nachbarschaft nicht überschreiten lassen. Ein Nachweis ist im Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu führen.

Bezüglich Lichtimmissionen sind die Grenzwerte aus Tabelle 1 der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.03.2000) einzuhalten. Die Beleuchtung des Industriegebietes ist so zu dimensionieren bzw. auszurichten, dass für die angrenzenden Gebiete in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr nicht mehr als 3 lx und in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht mehr als 1 lx einwirken. Die Arbeitsstättenverordnung ist einzuhalten.

Die benachbarte Wohnbebauung an der Straße "Im Wiesengrund" liegt nordwestlich des Plangebiets und damit nicht in der Hauptwindrichtung (NW und SW) zukünftiger emittierender Betriebe. Für die Stadt Königs Wusterhausen liegt kein Luftreinhalteplan vor, so dass bauplanungsrechtlich keine Festsetzungen getroffen werden kön-

nen, die sich darauf beziehen. Bei der Genehmigung der Gewerbebetriebe sind die Regelungen der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zu beachten.

5.2 Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In den Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise hervorgebracht, die wie folgt in der Planfassung vom 14.03.2017 berücksichtigt wurden:

Hinweis der EWE Netz GmbH:

Im Plangebiet befinden sich Erdgastransport- und Gasverteilungsleitungen, sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Berücksichtigung

Die bestehende Gashochdruckleitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Planzeichnung wurde ergänzt um eine Fläche entlang der Trasse, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21.01.2016:

Gegenüber dem Vorentwurf enthält der Planentwurf vom November 2015 eine wesentliche Neuerung nach der das Plangebiet in die Teilbereiche 1 und 2 untergliedert wurde. Die Abgrenzung der Teilbereiche orientiert sich an den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Königs Wusterhausen und zugleich am Raumordnungsverfahren zum Ausbau des Hafens Königs Wusterhausen (hier: Ausbaustufe als 300 Meter Abstandslinie parallel zur Hafenkante). Der südliche Teilbereich 1 wird dem Planentwurf zufolge dauerhaft als Industriegebiet GI 1 sowie als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt und kann aus dem FNP entwickelt werden. Der nördliche Teilbereich 2 ist - anders als im Vorentwurf - mit einer temporären Festsetzung belegt der zufolge die gekennzeichnete Fläche solange als private Grünfläche festgesetzt bleibt bis für mindestens 75 % der Flächen sämtlicher Baugebiete des Bebauungsplans 01/09 "Hafenerweiterung 2. Baustufe" sowie der Baugebiete GI 1 und GE 1 (d. h. Teilbereich 1) der 3. Baustufe Vertragsbindungen für eine bauliche Nutzung vorliegen. Erst wenn diese Bedingung erfüllt ist soll die Fläche als Industriegebiet GI 2 sowie als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt werden. Die Bedingung gilt für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans; sofern die Bedingung nicht erfüllt wird bleibt der Teilbereich 2 als private Grünfläche erhalten. Bezug nehmend auf diese Einschränkung und mit Verweis auf unser Abstimmungsgespräch am 7.09.2015 sollte die Bedingung, wonach für über 75 % der Flächen sämtlicher Baugebiete Vertragsbindungen für eine bauliche Nutzung bestehen müssen, nicht nur auf die 2. und 3. Baustufe, sondern auch auf die 1. Baustufe - d. h. einschließlich Bebauungsplan Nr. 02/99 - bezogen werden. Hintergrund ist, dass zunächst die bestehenden und bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale im Nordhafen, Gemarkung Königs Wusterhausen, vorrangig genutzt werden sollten. Andernfalls bestünde auch weiterhin ein Widerspruch zu den Grundsätzen 4.1 (G), 5.1 (G) und 6.5 (G) LEP B-B. Allgemein kann dem Planentwurf eine intensive Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt werden. Dem Entwurf des Bebauungsplans 05/14 "Hafenerweiterung, 3. Baustufe,

Teil 1 und 2" stehen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Berücksichtigung

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass dem Entwurf keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und dass die bestehenden und bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale im Nordhafen, Gemarkung Königs Wusterhausen vorrangig genutzt werden sollten. Die explizite Aufnahme der Flächen aus der 1. Baustufe, Bebauungsplan Nr. 02/99, erübrigt sich, weil der Bebauungsplan Nr. 01/09 zur 2. Baustufe die Flächen der 1. Baustufe vollständig abdeckt.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.01.2017

Die geplante Festsetzung eines Industriegebietes sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen "Sicherheitsparkplatz und Stellplätze" wird unterstützt. Insbesondere, dass der überwiegende Teil dieser Verkehrsfläche als Erweiterungsfläche zur Verfügung stehen soll, wenn infolge eines gestiegenen Güterumschlags zusätzliche Flächen benötigt werden. Die temporäre Festsetzung, die eine Erweiterung und Ausweisung als Verkehrsfläche für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ermöglicht und die Erhaltung als Grünfläche im Falle der Nicht-Inanspruchnahme wird befürwortet. Ein solches Vorgehen wird aus Sicht der Raumordnung unterstützt, da Freiräume bedarfsgerecht und erst nach Ausschöpfung vorhandener Flächenreserven für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das der Planung zugrunde liegende Konzept - Flächenbevorratung als Sicherheitsreserve für den Fall ausgeschöpfter vorhandener Flächen für Siedlungszwecke - aus Sicht der Raumordnung unterstützt wird.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.01.2016

Das Schallgutachten vom 4.12.2015 enthält zwei Untersuchungsvarianten (Variante mit Berücksichtigung des Immissionsortes IO KW 12 - Im Wiesengrund 6 und Variante bei Wegfall dieses Immissionsortes), die sich jeweils in der Höhe des zulässigen Kontingentes für den Tag und die Nacht unterscheiden. In beiden Varianten werden die zulässigen Immissionsricht- bzw. -grenzwerte eingehalten. Es wurden keine Zusatzkontingente im Sinne der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vergeben. Sofern Teilflächen durch verschiedene Nutzer in Anspruch genommen werden, ist die Einhaltung der Festsetzungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dazu bedarf es einer erneuten schalltechnischen Untersuchung.

Berücksichtigung

Der Hinweis, dass es ggf. einer erneuten schalltechnischen Untersuchung bedarf, um die Einhaltung der Festsetzungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sofern Teilflächen durch verschiedene Nutzer in Anspruch genommen werden, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 26.01.2017

Nach Anpassung der Planung wurde für eine angepasste akustische Bewertung ein schalltechnischer Bericht vorgelegt.¹ Die Untersuchung baut weiterhin auf der be-

¹ Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH, Bericht 416052-01.03 vom 19.10.2016

stehenden Geräuschkontingentierung des Hafens auf. Sie ist plausibel und nachvollziehbar. Abweichend von der bisherigen Planung soll der Teilbereich 2 nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche (sog. "Sicherheitsparkplatz") gewidmet werden. Damit fällt diese Fläche aus der eigentlichen Geräuschkontingentierung heraus und ist separat nach der 16. BImSchV bzw. nach der DIN 18005 zu bewerten. Für den Teilbereich 1, der als Industriegebiet ausgewiesen werden soll, erfolgt die Kontingentierung wie bisher nach der DIN 45691. Eine Untersuchung mehrerer Varianten (möglicher Wegfall des IO KW 12 - Im Wiesengrund 6) erfolgte nicht mehr. Im Ergebnis der Untersuchungen können an allen Immissionsorten die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Es wurden keine Zusatzkontingente im Sinne der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vergeben. Die Festsetzungen können den Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sowie des Achenbach-Krankenhauses hinreichend gewährleisten. Insgesamt bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf, Stand 21.10.2016, aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Berücksichtigung

Der Hinweis, dass die Einhaltung der Festsetzungen im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind, wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Stellungnahmen des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 7.01.2016 und 23.01.2017

a) Der im Plangebiet liegende Erlenbruchwald ist als Waldfläche gemäß § 2 LWaldG festgesetzt und damit geschützt. Bei weiteren Planungen muss beachtet werden, dass die Waldfläche innerhalb des Plangebietes verkehrstechnisch angeschlossen wird, um Forstfahrzeuge einsetzen zu können.

b) Auf der angrenzenden Wiesenfläche soll ein eingezäunter Sicherheitsparkplatz für LKW entstehen. Durch eine weitere Zäunung wird die Waldfläche vollständig umschlossen, die freie Betretbarkeit der Waldfläche für jedermann gemäß § 15 LWaldG ist somit nicht mehr gegeben. Derzeitig ist für die ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung der Waldfläche gemäß § 4 LWaldG eine Verkehrsanbindung über die öffentliche Straße "Im Wiesengrund" vorhanden.

Berücksichtigung

zu a) Da auf der angrenzenden Fläche ein Sicherheitsparkplatz errichtet werden soll, muss die Waldfläche entsprechend eingezäunt werden. Dies berührt jedoch nicht die Erschließung der betroffenen Waldflächen, sie kann über die Planstraße C erfolgen.

zu b) Der Teilbereich 2 wurde bis auf Weiteres aus dem Bebauungsplanverfahren genommen. Konzept und Inhalt für den Teilbereich 1 bleiben bestehen. Die beschriebene Waldfläche ist damit wie bisher über die öffentliche Straße Am Wiesengrund und über das Flurstück 23/1 zugänglich.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Naturschutzbehörde vom 25.01.2016

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet keine vollumfängliche Abarbeitung. Bei einer Bebauung des Teilbereiches 2 findet eine weitere unzulässige Beeinträchtigung des Amphibienbestandes statt. Da der zu erwartende Eingriff so massiv und im Plangebiet nicht kompensierbar ist, muss zusätzlich zur Eingriffsbilanzierung eine Fläche und deren Verfügbarkeit und die entsprechende Maßnahme für die Kompen-

sation außerhalb des Plangebietes benannt werden. Anderenfalls gilt der Eingriff als unzulässig. Das Plangebiet ist um Teilbereich 2 zu reduzieren.

Berücksichtigung

Die Eingriffsregelung wurde in der Fassung vom Juli 2016 gemäß den Vorgaben des BauGB und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) aufbereitet und im Textteil ergänzt. Für den Eingriff in das potentielle Sommerhabitat von Amphibien wurde eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Maßnahme wurde im Umweltbericht benannt. Sie berücksichtigt die Eingriffe in Teilgebiet 1 und 2. Die für Teilgebiet 1 festgesetzte Maßnahme trägt zur Aufwertung von Amphibienhabitaten bei. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist für die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope eine Maßnahmenfläche zum Erhalt dieser Biotope festgesetzt, ein Eingriff erfolgt hier nicht. Alle im Teilgebiet 2 vorkommenden geschützten Biotope liegen innerhalb dieser Grünfläche. Eine Beeinträchtigung dieser Biotope entsteht nicht. Für den Teilbereich 1 liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Wasserbehörde vom 25.01.2016

Für die Zufahrt von der Planstraße C über den bestehenden Graben sind die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise aus der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 6 wurden geändert, um zu sichern, dass der Graben im Bereich der Grundstückszufahrt nicht zugeschüttet wird. Es wurde der Satz hinzugefügt: *"Auf der Fläche A ist die hydrologische Durchgängigkeit des Grabens zu erhalten."* Die Fläche A wurde entsprechend gekennzeichnet.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 25.01.2016

Innerhalb des Plangebietes regelt der Bebauungsplan keine Erschließung. Unter Würdigung der Größe der bebaubaren Flächen, des Flächenzuschnitts und der verschiedenen Baugebiete werden Bedenken zur fehlenden Regelung der inneren Erschließung geäußert. Auch die angrenzende zweite Ausbaustufe sieht keine Verkehrsfläche vor. Die Festsetzungen für die "Fläche G" beziehen sich auf einen Zeitraum nach der Unwirksamkeit der Nebenzeichnung 1 bis zur Aufgabe der angrenzenden Wohnnutzung. Die Festsetzung "private Grünfläche" (Zeitraum der Gültigkeit Nebenzeichnung 1) regelt nicht den Erhalt der Vegetation der künftigen "Fläche G". Die wirksame Abschirmwirkung der Hecke ist damit zeitlich nicht lückenlos gewährleistet (Zeitraum der Gültigkeit Nebenzeichnung 1 offen). Um mit der Festsetzung zur Erhaltung und Ergänzung der Hecke die gewünschte bzw. erforderliche Schutzwirkung zu erhalten, sollte ergänzend für den Erhalt der Hecke eine Mindesthöhe festgesetzt werden.

Berücksichtigung

Die Gewerbe- und Industriegebiete verbleiben im Eigentum der LUTRA GmbH und werden nicht an verschiedene Eigentümer veräußert. Im Zusammenhang mit der geplanten Hafenerweiterung ist vorgesehen, das gesamte Gelände großflächig zu verpachten. Es bleiben zusammenhängende Flächen, deren flexible Nutzung (und auch zukünftige Umnutzung) ermöglicht werden soll. Hierzu wäre eine differenzierte Aufteilung und verbindliche Festsetzung der inneren Erschließung, wie sie für ande-

re Gewerbe- und Industriegebiete üblich ist, hinderlich. Die besonderen Anforderungen eines Hafengeländes sind hierbei zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren hat sich dahingehend entwickelt, dass der Teilbereich 2 zunächst aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde nur für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert aus dem offengelegten Entwurf vom 21.10.2016 übernommen wurden.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung vom 25.01.2016

a) Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt. Das grundsätzliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Regelung durchbrochen. Unabhängig davon sind die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes für eine Genehmigungsfähigkeit nachzuweisen. Insbesondere sind die dringenden Gründe für das Erfordernis des Teilbereiches 2 unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 8 letzter Satz fraglich. Der vorzeitige Bebauungsplan ist außerdem nur anzuwenden, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Bei Abstellung auf den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Gesamt-FNP vorliegenden Vorentwurfes des FNP von 04/2014, ist im Teilbereich 2 von einer beabsichtigten entgegenstehenden städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Der FNP-Vorentwurf stellt im Teilbereich 2 die Entwicklung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar.

b) Die zukünftige Anbindung des Plangebietes soll über die Straße "Zum Hafen an der wilden Aue" erfolgen. Eine Anbindung über die Straße "Im Wiesengrund" soll nicht erfolgen, da diese Straße nicht für den Schwerlastverkehr ausgebaut ist. Bei der Straße "Im Wiesengrund" handelt es sich um eine fiktiv öffentlich gewidmete Verkehrsfläche nach §§ 48 Abs. 7 i. V. m. § 6 BbgStrVG, die als solche in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Eine Überplanung der fiktiv öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche kann erst nach Entwidmung der Straße erfolgen.

c) Die Geruchsmissions-Richtlinie besitzt keine eigenständige Rechtswirkung und bestimmt keine Grenzwerte. Sie fasst vielmehr den gesicherten Stand der Erkenntnisse zusammen, ist fachliche Grundlage für die Bearbeitung von Gutachten und kann in der Bauleitplanung als Sachverständigeneinschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung herangezogen werden. Aufgrund der spezifischen fachlichen Anforderungen der Richtlinie kann eine eigenständige oder nur überschlägige Anwendung durch die planenden Stellen praktisch ausgeschlossen werden. Vielmehr müssen im Bedarfsfall geeignete Sachverständige hinzugezogen werden.

Berücksichtigung

zu a) Der FNP für die Stadt Königs Wusterhausen befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Vorentwurf werden die Aussagen aller sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den FNP-Entwurf aufgenommen. Dies gilt auch für die vorliegende Planung, so dass die bislang noch abweichende Flächendarstellung angepasst wird. Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufzustellen. Der fortgeltende FNP besteht aus den wirk-samen Teil-FNP der Ortsteile Königs Wusterhausen / Diepensee, Niederlehme, Zeesen, Wernsdorf und Kablow.

zu b) Die Stadt Königs Wusterhausen beabsichtigt, die fiktiv öffentlich gewidmete Straße Im Wiesengrund im Bereich des Plangebiets zu entwidmen. Mit der Entwidmung in diesem Bereich wird keine Anlage von der Erschließung abgehängt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Gasversorgers und für die Erschließung des Gasdruckregelanlage im Plangebiet sind grundbuchrechtlich gesichert.

zu c) Der Hinweis auf die Geruchsimmisions-Richtlinie entfällt bei den textlichen Festsetzungen und wurde ausführlicher in der Begründung dargestellt. Der Hinweis, dass ein Nachweis für die Einhaltung im Zulassungs- und Genehmigungsverfahren zu führen ist, wurde aufgenommen. Aufgrund der spezifischen fachlichen Anforderungen der Richtlinie kann eine eigenständige oder nur überschlägige Anwendung durch die planenden Stellen praktisch ausgeschlossen werden, so dass im Bebauungsplanverfahren ohne konkreten Bezug auf eine emittierende Anlage keine zulässigen Immissionsgrenzwerte ermittelt und festgesetzt werden können.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 18.01.2017

Die Erschließung des Industriegebietes ist unzureichend bzw. nicht geregelt. Für die angrenzende Verkehrsfläche ist die Zweckbestimmung "Sicherheitsparkplatz" vorgesehen, damit ist Erschließungsverkehr ausgeschlossen. Die Anbindung an die vorhandene Straße außerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" verhindert. Die Festsetzung eines Fahrrechtes ist mit der Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" nicht vereinbar (Flächenüberlagerung).

Berücksichtigung

Die Erschließung des Sicherheitsparkplatzes ist über die Straße "Zum Hafen an der wilden Aue" (Planstraße C) möglich. Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen sich auf die in diesem Bereich verlaufende Gastrasse. Sie schließt an die ebenfalls festgesetzte Fläche mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Gemarkung Wildau an. Die Straße "Zum Hafen an der wilden Aue" grenzt unmittelbar südöstlich davon an. Die Flächenüberlagerung wurde korrigiert und die Maßnahmenfläche entsprechend verkleinert.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung vom 18.01.2017

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze, Sicherheitsparkplatz" soll auch der Erschließung des Industriegebietes dienen. Es wird erläutert, dass diese Fläche zwar öffentlich gewidmet ist; durch eine für den Sicherheitsparkplatz erforderliche Schrankenanlage jedoch nur kontrolliert zugänglich. Die gesicherte Erschließung des festgesetzten Industriegebietes ist damit fraglich und sollte näher erläutert werden. Eine Trennung der Erschließungsstraße von den Flächen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze, Sicherheitsparkplatz" sollte geprüft werden, da mit Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ggf. ein Erschließungsverkehr für das Industriegebiet ausgeschlossen sein kann.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist auf der Fläche G für den Graben eine Verbindung zwischen den angrenzenden Grünflächen zu erhalten.

Berücksichtigung

Die konkrete Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche im Teilbereich 1 wurde ergänzt um den Aspekt "Zufahrt", damit die Erschließung des GI sichergestellt ist.

Der Teilbereich 2 wurde vorläufig aus dem Bebauungsplanverfahren genommen, Konzept und Planabsicht für den Teilbereich 1 bleiben unverändert. Die temporäre Festsetzung und die Nebenzeichnung entfallen, die Signaturen werden angepasst. Somit wurde die Fläche, die für die Erschließung des Industriegebietes über den Graben führt, in der Planzeichnung als Fläche A gekennzeichnet und in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass die hydrologische Durchgängigkeit des Grabens zu erhalten ist.

Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Naturschutzbehörde vom 25.01.2017

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet keine vollumfängliche Abarbeitung. Bei einer Bebauung/Nutzung des Teilbereiches 2 als Sicherheitsparkplatz findet eine weitere unzulässige Beeinträchtigung des vorhandenen Amphibienbestandes statt. Da der zu erwartende Eingriff so massiv und im Plangebiet nicht kompensierbar ist, muss zusätzlich zur Eingriffsbilanzierung eine Fläche und deren Verfügbarkeit und die entsprechende Maßnahme für die Kompensation außerhalb des Plangebietes benannt werden. Anderenfalls gilt der Eingriff als unzulässig. Das Plangebiet ist um Teilbereich 2 zu reduzieren bzw. die Fläche des Teilbereiches 2 ist als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Berücksichtigung

Die Eingriffsregelung wurde zum Satzungsbeschluss gemäß den Vorgaben des BauGB und der HVE Brandenburg überarbeitet. Es wurde eine konkrete Maßnahme aus dem Flächenpool des BADC benannt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Teilbereich 2 wurde vorläufig aus dem Verfahren genommen. Der Satzungsbeschluss wurde nur für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert übernommen wurden. Sollte die Planung für den Teilbereich 2 wieder aufgenommen werden, so ist eine detaillierte Erfassung des Amphibienbestandes auf der Fläche vorgesehen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden über entsprechende städtebauliche Verträge gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist für die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop eine Maßnahmenfläche zum Erhalt dieser Biotop festgesetzt, ein Eingriff erfolgt hier nicht. Alle im Teilgebiet 1 vorkommenden geschützten Biotop liegen innerhalb dieser Grünfläche. Eine Beeinträchtigung dieser Biotop entsteht nicht. Für den Teilbereich 1 liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

Stellungnahmen der Stadt Wildau vom 25.01.2016 und vom 7.02.2017:

a) Gegenüber dem Vorentwurf gibt es im Entwurf die temporäre Festsetzung Nr. 8, nach der für den Teilbereich 2 eine Entwicklung erst möglich wird, wenn für 75 % der Teilfläche 1 eine Vertragsbindung für eine bauliche Nutzung besteht. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da es für Flächen auf Wildauer Gebiet ebenfalls Vertragsbindungen gab, die nicht zum Tragen gekommen sind. Die Festsetzung Nr. 8 ist dahingehend zu ändern, dass das Wort "Vertragsbindung" durch das Wort "Baugenehmigung" ersetzt wird. Es sollte eine weitere Festsetzung aufgenommen werden, die eine temporäre Festsetzung zur Entwicklung des Teilberei-

ches 1 der Baustufe 3 beinhaltet, dass diese erst entwickelt wird, wenn die Flächen in der Gemarkung Wildau zu mind. 75 % vertraglich gebunden sind. Die Stadt Wildau kann daher der Hafenerweiterung in der 3. Baustufe auf Grund des nicht nachvollziehbaren Flächenbedarfs in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

b) Die Stadt Wildau kann einer Entwicklung des Hafens im Gebiet der Stadt Wildau nur zustimmen, wenn 50 % der Flächen auf Wildauer Gebiet eine Baugenehmigung erhalten haben und 50 % der genehmigten Bauten eine Fertigstellung angezeigt haben. Auf Grund des nicht nachvollziehbaren Flächenbedarfs im Plangebiet kann die Stadt Wildau daher der Hafenerweiterung in der 3. Baustufe in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

Berücksichtigung

Im Rahmen dieses Planverfahrens können keine Einschätzungen getroffen werden über Vertragsbindungen, die außerhalb der Stadt Königs Wusterhausen vereinbart wurden. Auch eine Baugenehmigung muss nicht zum Tragen kommen, so dass die Formulierung "Vertragsbindung" als ausreichend betrachtet wird. Die Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete soll langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau sichern und eine zukunftsfähige Umstrukturierung ermöglichen. Der Flächenbedarf kann noch nicht abschließend beurteilt werden, daher wurde eine Erweiterungsfläche aufgenommen, deren Festsetzung als Baugebiet an den Nachweis des Flächenbedarfs auf den übrigen Hafensflächen in Königs Wusterhausen gekoppelt ist. Es handelt sich bei den im Plangebiet liegenden Baugebieten um die letzte räumliche Erweiterungsmöglichkeit für den Hafen in Königs Wusterhausen. Dem Hafen stehen wegen der räumlichen Begrenzungen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Sicherung der im Plangebiet liegenden Baugebiete dient v. a. dem Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen, die durch Logistikunternehmen nachgefragt werden. Die Vermarktung der Flächen erfolgt mehrstufig: Ansiedlungsinteressierte können nicht von Anfang an Zusagen für konkret verortete Flächen erhalten. Erst im Bauantragsverfahren werden verortete Flächen zugewiesen. Die LUTRA GmbH hat keinen Zugriff mehr auf das Baugenehmigungsverfahren. In der Gesamtabwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander kommt die Stadt Königs Wusterhausen zu dem Ergebnis, dass der Teilbereich 1 die im geltenden FNP dargestellte bauliche Entwicklung aufgreift und der Teilbereich 2 eine sinnvolle Erweiterung für die Umstrukturierung des Hafens ist, wenn innerhalb von fünf Jahren entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden kann.

zu b) Im Bebauungsplanverfahren der Stadt Königs Wusterhausen können keine Festsetzungen getroffen werden über Flächen der benachbarten Stadt Wildau. Daher können die beschriebenen Bedingungen, zu denen die Stadt Wildau zustimmen würde, nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Teilbereich 2 wurde jedoch vorläufig aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen, um erste Maßnahmen der Umstrukturierung des Hafens abzuwarten und bei entsprechendem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt diese letzte Erweiterungsfläche planungsrechtlich zu entwickeln. Somit wurde im vorliegenden Verfahren die Inanspruchnahme von Flächen deutlich verringert. Das aktuelle Plangebiet umfasst 1,30 ha (Teilbereich 1), der Teilbereich 2 mit 1,22 ha wird vorerst nicht beplant. Das Konzept und die Planungsinhalte für den Teilbereich 1 bestehen unverändert fort.

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 7.02.2017

Sollte der Graben als Gewässer II. Ordnung eingestuft sein, ist zu beachten, dass am Graben einseitig ein 5 m breiter Arbeitsstreifen zur Gewässerunterhaltung frei bleibt. Es ist eine Übersicht zu übergeben, wie und wo die Pflanzung am Graben erfolgen soll. □ Der Verband kann Unterstützung geben bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zum Beispiel: Sanierung Fingerteiche Nähe Hafengelände.

Berücksichtigung

Der Graben ist nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Demzufolge wurde die Zugänglichkeit des Grabens für Unterhaltungsmaßnahmen durch die Festsetzung des Grabens als Grünfläche sichergestellt. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Grabens sind nicht vorgesehen. Der Graben verläuft entlang einer öffentlich gewidmeten Straße, so dass von hier aus jederzeit die Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Schallschutzwand wird abgetragen. Als Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Maßnahme aus dem Flächenpool der BADC umgesetzt.

Privatperson, Schreiben vom 16.12.2015

a) Da es sich bei dem Flurstück 23/1 um eine Fläche innerhalb eines schützenswerten Naturbiotops handelt und es sich in direkter Nähe zu Wohngrundstücken befindet, wird einer Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt bzw. nur, wenn damit Auflagen hinsichtlich des Eingriffs in die Natur verbunden sind.

b) Es ist sicherzustellen, dass die auf dem Flurstück 23/2 liegende Gasleitung nicht überplant wird, um eine Beeinträchtigung der Versorgung auszuschließen.

c) Es wird um genaue Prüfung bzw. Angabe gebeten, wie sich die geplanten Baumaßnahmen tatsächlich auf das Trinkwasserschutzgebiet bzw. auf das Grundwasser auswirken.

d) Da das Schutzgut Boden von besonderer Bedeutung ist und da sich das Plangebiet überwiegend in einem Bodendenkmalbereich befindet und organische Böden aufgrund ihrer Seltenheit und Speicherfähigkeit besonders zu schützen sind, wird um Prüfung der Genehmigung einer Bebauung gebeten, da noch kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt.

e) Zu Kap. 5 "Fläche zur Pflanzhaltung und -bindung zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung": Zur Verdichtung als Sicht- und Immissionsschutz oberhalb der Zaunhöhe als Sicht- / Lärm- und Emissionsschutz komplett begrünte Schallschutzwand, die bei eventuell späterem Bedarf auch abgebaut / umgesetzt werden kann - wie z. B. die momentan bestehende aber (noch) nicht begrünte Wand zur Straße Im Wiesengrund. Eine begrünte Schallschutzmauer würde den Eingriff in die Lebensräume u. a. von Fledermaus und Rotschwanz ausgleichen bzw. der Teilverlust des Jagdgebietes und von Nistplätzen kompensieren.

f) Die bereits als Bauland Nordhafen bezeichneten Flächen mit den brachliegenden Flurstücken südlich der Straße "Im Wiesengrund" (ehemals bewohnte bzw. bewirtschaftete Flurstücke, ca. 4,5 ha), den in Wildau befindlichen Flurstücken 89-91/102/103 (teilweise ehemals bewohnt) sowie weitere angrenzende Flurstücke mit ehemals Wald, Wiesen- bzw. Naturbiotopen (ca. 9,8 ha) sind nach wie vor nicht bebaut. Flächen im Südhafen werden nicht vollständig genutzt. Die geplanten Ansiedlungen ab 2010/11 von Gewerbe bzw. Industrie (Biomasse-Pelletierung, Phosphat-Rückgewinnung u. a.), auf deren Grundlage der Bebauungsplan 01/09 "Hafenerwei-

terung, 2. Baustufe" am Nordhafen seitens der Stadt zugestimmt und im Anschluss gerodet und versiegelt wurde, sind bisher nicht zustande gekommen. Der Ausbau der Schleuse in Kleinmachnow wird nicht realisiert, so dass das wasserseitige Potential des Hafens nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Das Gebiet für hafenauffine Industriebetriebe zu erschließen ist demnach fraglich. Die Eröffnung des BBI wird seit mehreren Jahren immer wieder verschoben, diverse Gewerbegebiete sind in näherer Umgebung bereits erschlossen.

g) Es wird unter Beachtung der weiteren erheblichen Beeinträchtigungen für Klima, Natur, Luft und dem damit verbundenen Gesundheits-/ Erholungsfaktor sowie der Lebensqualität für die Anwohner, um sehr genaue Prüfung der Notwendigkeit der Hafenerweiterung um weitere 2,525 ha unter Berücksichtigung der bereits zur Verfügung stehenden knapp 14,5 ha gebeten. Da auch im Planentwurf aufgeführt ist, dass bislang kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt, bleibt es fraglich, ob derart großräumig weiter in die Natur eingegriffen werden muss.

h) Der Schallschutz ist genau zu prüfen, insbesondere Vibrationswellen, wie diese, die vom bereits bestehenden Biomassewerk ausgehen.

i) Keine Versiegelung der Fläche - Überprüfung, inwieweit sich die Maßnahme in Punkt 5.5. auf das Flurstück 23/1 übertragen bzw. erweitern/ einbinden lässt - Stichwort "private Grünfläche"; Erhalt der bestehenden Pappel- bzw. Birken-Baumgruppen und damit die Einbindung in bzw. Erweiterung auf die geplante 10 m breite Fläche A, bis zum Erlenbruchwald - dies u. a. als in Punkt 5.7. benannte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und in diesem Sinne zum Erhalt von Natur und Landschaft an bewohnten Bereichen; zeitnahe, zusätzlich zur geplanten Pflanzung einer Heisterhecke eine in zwei Reihen versetzte Pflanzung von Bäumen - z. B. Umsetzung aus dem angrenzenden Pappel-, Erlenbestand oder anderer Jungbäume - zur Verdichtung als Sicht- und Immissionsschutz oberhalb der Zaunhöhe als Sicht-, Lärm- und Emissionsschutz.

Berücksichtigung

zu a) Nur im nördlichen Bereich des Flurstücks 23/1 liegen schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Im Bebauungsplan sind diese Biotope vollumfänglich als Maßnahmenfläche zum Erhalt festgesetzt. Ein Eingriff erfolgt hier nicht. Der eventuelle Eingriff in den Teilbereich 2, der zum größten Teil aus dem Flurstück 23/1 besteht, wird im Rahmen aller gesetzlicher Auflagen vollständig ausgeglichen. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung wird nach Abstimmung zwischen Vorhabenträger und BADC **im städtebaulichen Vertrag geregelt: ...#**

zu b) Die Gasleitung bleibt unverändert und wird bei der Bebauung berücksichtigt, so dass mit keiner Einschränkung der Versorgung zu rechnen ist, falls das Flurstück 23/2 über diese Leitung versorgt werden sollte.

zu c) Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt sich um eine Angebotsplanung. Auswirkungen von konkreten Vorhaben werden erst im Zulassungs- und Baugenehmigungsverfahren überprüft. In den städtebaulichen Vertrag wurde die Verpflichtung zu einem Grundwasser-Monitoring aufgenommen, um spätere Auswirkungen auf das Hauswasserwerk ermitteln zu können. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig in ausreichender Qualität zu sichern. Die beschriebene Verminderung der Grundwasserneubildung ist eine Folge der Flächenversiegelung. Als Kompensation werden im Bereich der Dahmewiesen Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine naturschutzfachliche Maßnahme, die zur Erhal-

tung des Wasserhaushaltes im Naturraum beitragen soll und nicht auf die Sicherung des Hauswasserbrunnens abgestellt ist

zu d) Es ist richtig, dass der im Plangebiet vorhandene Boden aufgrund seiner Beschaffenheit und des vorhandenen Bodendenkmals eine besondere Bedeutung hat. Diese wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und entsprechende Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan fest, dass der Teilbereich 2 erst aktiviert werden kann, wenn innerhalb von fünf Jahren eine vertragliche Bindung zur baulichen Nutzung über 75 % der Flächen in den übrigen Baugebieten im Hafen Königs Wusterhausen vorliegt.

zu e) Die Fläche zur Pflanzenerhaltung und -bindung liegt im Norden des Plangebietes. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 mit G bezeichnete Fläche auf der zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Pflanzung erhalten und ergänzt werden soll, dient in Konkretisierung der Maßnahmen gleichzeitig der Erhaltung von Jagdhabitaten von Fledermäusen. Der Bau einer Schallschutzwand ist nicht vorgesehen. Es ist geplant, die vorhandene Schallschutzwand zur Straße Im Wiesengrund hin zu begrünen und mit Nisthilfen zu versehen. Da diese Maßnahme außerhalb des Plangebiets durchzuführen ist, wurde sie im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahme ist spätestens vor Baubeginn durchzuführen.

zu f) Die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten beidseitig der Straße Im Wiesengrund sichert langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau und soll eine zukunftsfähige Umstrukturierung des Hafens ermöglichen. Hierzu werden auch größere, zusammenhängende Flächen benötigt, die von Logistikunternehmen nachgefragt werden. Es ist zutreffend, dass noch nicht alle Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen genutzt werden, es handelt sich bei den im Plangebiet liegenden Baugebieten jedoch um die letzte räumliche Erweiterungsmöglichkeit für den Hafen in Königs Wusterhausen. Dem Hafen stehen wegen der räumlichen Begrenzungen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Für die Erarbeitung des Entwurfs wurde das Plangebiet in zwei Teile unterteilt: Der Teilbereich 1 ist im geltenden FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Der Teilbereich 2 im Norden wird als Reservefläche betrachtet, die erst aktiviert wird, wenn entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen konnte indem innerhalb von fünf Jahren die anderen Hafenflächen in Königs Wusterhausen zu 75 % für eine bauliche Nutzung vertraglich gebunden sind.

zu g) Einer am Bedarf orientierten Entwicklung des Gebietes wurde durch die Unterteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche Rechnung getragen. Der Teilbereich 2 im Norden wird als Reservefläche betrachtet, die erst aktiviert wird, wenn innerhalb von fünf Jahren die anderen Hafenflächen in Königs Wusterhausen zu 75 % für eine bauliche Nutzung vertraglich gebunden sind. Des Weiteren werden Gehölzflächen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erhalten. Darüber hinaus trägt die Festsetzung Nr. 9 (Entwicklung einer 10 m breiten Hecke) dazu bei, die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vor Störungen zu schützen. Die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten beidseitig der Straße Im Wiesengrund sichert langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau. Die Sicherung der im Plangebiet liegenden Baugebiete dient v. a. dem Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen, die durch Logistikunternehmen nachgefragt werden.

zu h) Der Immissionsschutz der Wohnnutzungen Im Wiesengrund und An der Eisenbahn wird gewährleistet. Es wurde ein Schallgutachten mit einer Gesamtkontin-

gentierung erarbeitet, die alle relevanten Immissionsorte im Umfeld des Hafens berücksichtigt. Weitere Immissionen, wie sie z. B. durch Erschütterungen entstehen, können im Rahmen der Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung ohne Kenntnis der konkreten Anlagen nicht erfasst, bewertet und abschließend behandelt werden. Dies obliegt dem Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben.

zu i) Für das Flurstück 23/1 ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen, um die der LUTRA GmbH zur Verfügung stehenden Flächen weitgehend baulich nutzen zu können. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes erfolgt bereits eine Abstufung, da die von einem Industriegebiet ausgehenden Störwirkungen mit der benachbarten Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Des Weiteren wurde für die Erarbeitung des Entwurfs das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 beinhaltet die im gültigen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen. Der Teilbereich 2 im Norden wird als Reservefläche betrachtet, die erst aktiviert wird, wenn innerhalb von fünf Jahren die anderen Hafenflächen in Königs Wusterhausen zu 75 % für eine bauliche Nutzung vertraglich gebunden sind. Der Erhalt der Pappel- und Birkenreihe auf einem 10 m breiten Streifen wurde zum Schutz der Bebauung in der Planung festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden darüber hinaus Vorgaben für die Qualität der Bepflanzung gemacht, so dass sichergestellt wurde, dass eine dichte ausreichend hohe Hecke entsteht. Das Bebauungsplanverfahren hat sich dahingehend entwickelt, dass der Teilbereich 2 zunächst aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert aus dem offengelegten Entwurf vom 21.10.2016 übernommen wurden.

Privatperson, Schreiben vom 21.12.2015

a) Bereits jetzt ist die Geräuschkulisse in der Werftstraße in Niederlehme sehr störend. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist eine zunehmende Geräusch- und Staubbelastung zu befürchten. Selbst beim Flughafen wird auf die Einhaltung einer Nachtruhe bestanden. Dies wird auch für den Hafenbetrieb gefordert. Von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr morgens muss Ruhe sein! Die Werftstraße und die Straße der AWG sind stark bebaut, dort wohnen sehr viele Leute. Dies findet im Schallgutachten keine Berücksichtigung.

b) Der Naturschutz wurde nicht ausreichend berücksichtigt. So leben in dem Feuchtgebiet nördlich des Hafengeländes immer noch Wildschweine, Rehe und viele Kleinlebewesen, wie z. B. Fasane, die in ihrem Lebensraum erheblich eingeschränkt werden. Nötige Fundamentarbeiten würden den Grundwasserspiegel so weit absenken, dass das Feuchtbiotop austrocknet und die darin lebenden Tiere sterben.

c) Bei einer weiteren Beeinträchtigung der Wohnqualität ist zu befürchten, dass der Wert des Grundstücks dramatisch sinkt.

d) Die bereits zur Verfügung stehenden Hafenflächen werden derzeit sehr unzureichend genutzt. Es ist zu befürchten, dass ein Überangebot an Gewerbeflächen in diesem Gebiet entsteht.

e) Es wird gefordert, dass eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen unterbleibt.

Berücksichtigung

zu a) Im Schallgutachten werden 25 Immissionsorte berücksichtigt, davon vier zwischen der Dahme und der Karl-Marx-Straße in Höhe der Werftstraße (IO NL 01 bis

04). Die verschiedenen Grenzwerte für den Tages- und Nachtzeitraum sind den Berechnungen zugrunde gelegt. Die Festsetzung der Emissionskontingente wurde so getroffen, dass weder tags noch nachts die Grenzwerte an den Immissionsorten überschritten werden. In einem jährlichen Monitoring-Verfahren, das über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und der LUTRA GmbH gesichert ist, wird die Einhaltung der Emissionskontingente überprüft. Andere als schalltechnische Emissionen können nicht vollständig im Bebauungsplanverfahren behandelt werden, da sie für jeden einzelnen Gewerbebetrieb spezifisch sind und gutachterliche Untersuchungen wie z. B. Staubprognosegutachten erst im Baugenehmigungsverfahren möglich sind, wenn die Emissionen einer konkreten Anlage ermittelt oder zumindest im Vorfeld branchentypisch berechnet werden können.

zu b) Im Rahmen des Umweltberichts wurden umfangreiche Kartierungen zu geschützten Tierarten durchgeführt und die Auswirkungen auf diese beschrieben. Es wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz der geschützten Tierarten festgesetzt.

zu c) Die Grundstücke an der Werftstraße befinden sich mindestens 250 m von dem Plangebiet entfernt, dazwischen liegen Flächen der Hafenerweiterung Wildau mit einem bereits festgesetzten Industriegebiet und der Kaianlage sowie die Dahme. Eine Wertminderung der Immobilie aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung ist nicht zu erwarten.

zu d) Die vorliegende Bebauungsplanung ist eine Angebotsplanung, um langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau zu sichern und eine zukunftsfähige Umstrukturierung zu ermöglichen. Hierzu werden auch größere, zusammenhängende Flächen benötigt, die von Logistikunternehmen nachgefragt werden. Es ist zutreffend, dass noch nicht alle Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen genutzt werden, es handelt sich bei den im Plangebiet liegenden Baugebieten jedoch um die letzte räumliche Erweiterungsmöglichkeit für den Hafen in Königs Wusterhausen. Dem Hafen stehen wegen der räumlichen Begrenzungen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Der Teilbereich 1 beinhaltet die im gültigen FNP dargestellten Bauflächen. Der Teilbereich 2 im Norden wird als Reservefläche betrachtet, die erst aktiviert wird, wenn innerhalb von fünf Jahren die anderen Hafensflächen in Königs Wusterhausen zu 75 % für eine bauliche Nutzung vertraglich gebunden sind und somit ein entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden konnte.

zu e) In der Gesamtabwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander kommt die Stadt Königs Wusterhausen zu dem Ergebnis, dass der Teilbereich 1 die im geltenden FNP dargestellte bauliche Entwicklung aufgreift und der Teilbereich 2 eine sinnvolle Erweiterung für die Umstrukturierung des Hafens ist, wenn innerhalb von fünf Jahren entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden konnte. Das Bebauungsplanverfahren hat sich dahingehend entwickelt, dass der Teilbereich 2 zunächst aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert aus dem offengelegten Entwurf vom 21.10.2016 übernommen wurden.

Privatpersonen, Schreiben vom 12.01.2016

a) Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist eine zunehmende Geräusch- und Staubbelastung zu befürchten. Selbst beim Flughafen wird auf die Einhaltung einer Nachtruhe bestanden. Dieses wird auch für den Hafenbetrieb gefordert. Von 22.00

Uhr bis 6.00 Uhr morgens muss Ruhe sein. Der Hinweis zu dem Gewerbemischgebiet beinhaltet auch Rechte für die Bewohner. Auf die sehr große Anzahl der Anwohner wurde bisher keine Rücksicht genommen.

b) Es ist mit einer starken Beeinträchtigung der Wohnqualität zu rechnen.

c) Außerdem ist die Gesundheit der Bürger durch Schlafmangel gefährdet. Es gibt in unserer Region außer mir noch viele andere Schichtarbeiter.

Berücksichtigung

zu a) Das Schallgutachten berücksichtigt 25 Immissionsorte, die die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Hafens vollständig abdecken. Die verschiedenen Grenzwerte in den einzelnen Baugebieten und für den Tages- und Nachtzeitraum wurden der Ermittlung der Emissionskontingente zugrunde gelegt. Methodik und Ergebnis des Gutachtens wurden in den Stellungnahmen des Landkreises Dahme-Spreewald vom 17.12.2015 und des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.01.2016 als Fachbehörde bestätigt. Die Festsetzung der Emissionskontingente wurde in dem Bebauungsplan so getroffen, dass weder tags noch nachts die Grenzwerte an den Immissionsorten überschritten werden. In einem jährlichen Monitoring-Verfahren wird die Einhaltung der Emissionskontingente überprüft. Die möglichen Emissionen (außer Schallemissionen) können nicht vollständig im Bebauungsplanverfahren behandelt werden, da sie für jeden einzelnen Gewerbebetrieb spezifisch sind und gutachterliche Untersuchungen wie z. B. Staubprognosegutachten erst im Baugenehmigungsverfahren möglich sind, wenn die Emissionen einer konkreten Anlage ermittelt oder zumindest im Vorfeld branchentypisch berechnet werden können

zu b) Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Schutzbedürftigkeit der Nachbarbebauung durch Festsetzungen von Emissionskontingenten und Flächen mit Pflanzbindung als Abschirmung und Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungen Rechnung getragen. Die Festsetzung der Emissionskontingente wurde so getroffen, dass weder tags noch nachts die Grenzwerte an den Immissionsorten überschritten werden. In einem jährlichen Monitoring-Verfahren wird die Einhaltung der Emissionskontingente von der Stadt Königs Wusterhausen überprüft. Darüber hinaus dient § 15 BauNVO der Genehmigungsbehörde als Rechtsgrundlage, wenn von baulichen und sonstigen Anlagen Belästigungen und Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

zu c) Lärmschutzfestsetzungen, die auf Grundlage der DIN 45691 zum Verfahren zur Emissionskontingentierung getroffen werden, werden nach den verschiedenen Schutzansprüchen von Tages- und Nachtzeiträumen (6:00 bis 22:00 sowie 22:00 bis 6:00 Uhr) differenziert.

Privatperson, Schreiben vom 10.02.2016 und 12.02.2016

Es werden Hinweise zur Hafententwicklung abgegeben:

- Statt eines zentralen Logistikknotens ist in westlicher und nördlicher Richtung nur verwüstete Natur.
- Auf den Flächen für gewerbliche Nutzungen befanden sich vor einigen Jahren zum größten Teil gesetzlich geschützte Biotope. In 20 Jahren wurde kein Investor gefunden, die Flächen liegen brach. Auch der erwartete Aufschwung für den Hafen Königs Wusterhausen blieb aus, im Gegenteil, der Umschlag ging von 1.997.415 t im Jahre 2000 auf 1.422.972 t im Jahre 2013 zurück. Der Anteil der Kohle am Umschlag betrug 2013 1.199.520 t. Es bleibt ein Umschlag (außer

Kohle) von 223.452 t. Demnächst entfällt der Umschlag von Kohle, da das Kohlekraftwerk Rummelsburg durch ein Gaskraftwerk ersetzt wird. Es bleibt also ein Umschlag von etwa 225.000 t pro Jahr, das sind 225 Schiffe à 1.000 t pro Jahr, also pro Werktag etwa 1 Schiff.

- Warum soll der Hafen zum dritten Mal erweitert werden, wenn zwei Erweiterungen und die Verlängerung der Kaianlage nichts gebracht haben?
- Wozu der ganze Erweiterungswahn, sollen noch mehr Steuermittel vergeudet werden und der Schaden an der Natur noch Größer werden?

Berücksichtigung

Die vorliegende Bebauungsplanung ist eine Angebotsplanung, die die Basis für eine zukunftsfähige Umstrukturierung des Hafengeländes bildet. Diese Umstrukturierung ist wegen des Wegfalls des Kohle-Umschlags notwendig. Die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten beidseitig der Straße Im Wiesengrund sichert langfristig den Standort des Hafens Königs Wusterhausen / Wildau. Es ist zutreffend, dass noch nicht alle Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen genutzt werden, es handelt sich bei den im Plangebiet liegenden Baugebieten jedoch um die letzte räumliche Erweiterungsmöglichkeit für den Hafen in Königs Wusterhausen. Dem Hafen stehen wegen der räumlichen Begrenzungen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Sicherung der im Plangebiet liegenden Baugebiete dient v. a. dem Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen, die durch Logistikunternehmen nachgefragt werden. Einer am Bedarf orientierten Entwicklung des Gebietes wurde durch die Unterteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche Rechnung getragen: Der Teilbereich 1 greift die im geltenden FNP dargestellte bauliche Entwicklung auf und der Teilbereich 2 ist eine sinnvolle Erweiterung für die Umstrukturierung des Hafens, wenn innerhalb von fünf Jahren entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden konnte. Das Bebauungsplanverfahren hat sich dahingehend entwickelt, dass der Teilbereich 2 zunächst aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert aus dem offengelegten Entwurf vom 21.10.2016 übernommen wurden.

Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 11.02.2016

a) Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Hafenanlage um nochmals 2,53 ha zwecks Ansiedlung weiterer hafenauffiner Unternehmungen. Diese Entwicklungsambition wird nur im südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Darstellungen des bislang gültigen FNP gedeckt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bislang als Maßnahmefläche ausgewiesen.

b) Die Planfläche befindet sich im Außenbereich der Stadt Königs Wusterhausen und liegt im ausgewiesenen Freiraum, wobei die Inanspruchnahme der Wiesenbereiche ökologisch wertvolle Offenlandbereiche betrifft. Zumindest zum Teil sind geschützte Biotop (Schilfröhricht, Seggenried, Weidengebüsche und Erlenwälder) betroffen. Die ökologisch hohe Wertigkeit wird auch durch die Ausweisung der gesamten Planfläche als Wasserschutzgebiet III gestärkt

c) Die Inanspruchnahme weiterer Flächen ist darüber hinaus aus artenschutzfachlicher Sicht kritisch zu betrachten: So ist die Planfläche unbestritten für die Fledermäuse ein wertvoller Jagdlebensraum, die Auswirkung des Planvorhabens bei seiner Realisierung werden als erheblich bewertet.

d) In Bezug auf die Brutvögel lässt sich ergänzen, dass seitens des NABU letztmalig 2014 ein Kranichpaar mit Jungtier nachgewiesen werden konnte. Der Brutplatz befindet sich in den Fingerteichen, die Wiesenbereiche werden als Nahrungsgebiet genutzt. Danach konnten aus zeit- und organisatorischen Gründen keine Beobachtungen mehr erfolgen, so dass keine unmittelbar aktuellen Erfassungen vorliegen.

e) Hinsichtlich der Amphibien ist zu sagen, dass seitens des NABU im angrenzenden Feuchtgebiet regelmäßig Tiere nachgewiesen werden konnten. Es ist zu vermuten, dass lediglich aufgrund der Trockenheit 2015 kein Nachweis gelang. Aussagen zu Zauneidechsen aufgrund deren Schutzstatus wurden vermisst. Die Wiesenbereiche sind in jedem Fall als wertvoller Sommerlebensraum zu betrachten.

f) Die Verbände fordern bei Festhalten der Planung am nördlichen Bereich (Teilbereich 2) den Artenschutzfachbeitrag nochmals zu überprüfen und einzelne Tiergruppen (Vögel/Amphibien) nochmals erweiternd/ergänzend zu untersuchen

g) Die Naturschutzverbände fordern, das Planvorhaben um den 2. Teilbereich zu reduzieren. Damit würde sich die Planung auch in Übereinstimmung mit dem FNP befinden. Sollte sich die Nachfrage nach Industrieansiedlungsmöglichkeiten wider Erwarten über die derzeit geschaffenen Ressourcen hinaus entwickeln, besteht immer noch die Möglichkeit der flächenmäßigen Erweiterung bei entsprechender Bauleitplanung. Die Verbände fordern eine nachvollziehbare Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Flächen. Die bereits bestehenden ausgewiesenen Gewerbe-/Industrieflächen innerhalb des Hafengeländes sind bislang nicht voll ausgeschöpft. Es wird auf Biotopschutz und artenschutzrechtliche Aspekte verwiesen.

Berücksichtigung

zu a) Die Maßnahmenflächen sind im FNP für den Ortsteil Königs Wusterhausen dargestellt. Aktuell wird der FNP für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen aufgestellt. Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Vorentwurf werden die Aussagen aller sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den FNP-Entwurf aufgenommen. Dies gilt auch für die vorliegende Planung, so dass die bislang noch abweichende Flächendarstellung des Bebauungsplans angepasst wird. Die beschriebenen Maßnahmenflächen sind dann nicht mehr Bestandteil des FNP.

zu b) Die Lage im Außenbereich begründet das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Für die neu festgesetzten Flächen wird der sich in Aufstellung befindende FNP für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen angepasst. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope eine Maßnahmenfläche zum Erhalt dieser Biotope festgesetzt. Ein Eingriff erfolgt hier nicht. Der Eingriff in die Offenlandbereiche wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich der nördlichen Dahmewiesen ausgeglichen. Die Inhalte der vorliegenden Planung berücksichtigen die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 3.03.2009. Die Ausweisung des Wasserschutzgebietes steht in Verbindung mit dem Einzugsbereich des Wasserwerks und steht in keinem Zusammenhang mit dem ökologischen Wert der Flächen.

zu c) Die Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung eines Nahrungsgebietes für Fledermäuse führt, werden durch geeignete Maßnahmen (Begrünung der Lärmschutzwand sowie Entwicklung einer 10 m breiten Hecke an der Grundstücksgrenze) ausgeglichen.

zu d) Aufgrund der Stellungnahme des NABU wurde der ehemalige Brutplatz des Kranichs untersucht. Es wurde vom April bis Juni 2016 der gesamte Bereich beobachtet. Es konnte jedoch keine Kranichbrut festgestellt werden (BUBO, 2016 – Kraniche in Königs-Wusterhausen, Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung 3. Baustufe"). **Im städtebaulichen Vertrag wird das weitere Kranich-Monitoring geregelt. #**

zu e) Der Erlenbruchwald ist Lebensraum verschiedener Amphibien. Eine Nutzung der betroffenen Wiesenflächen als Sommerlebensraum ist nicht nachgewiesen. Da dieser jedoch als Sommerlebensraum dienen könnte, wird vorsorglich zur Kompensation eines Eingriffs außerhalb des Plangebietes in den Dahmewiesen ein Lebensraum für Amphibien geschaffen. Ein Lebensraumpotential für Zauneidechsen erscheint aufgrund der Struktur der Wiesenbereiche (Wuchshöhe, Feuchtigkeit und ein nicht besonders grabgeeigneter Boden) ausgeschlossen.

zu f) Die Artengruppen Amphibien und Vögel wurden bereits intensiv untersucht. Für die Amphibien wird seit 2011 jährlich ein Monitoring durchgeführt. Die Vögel wurden gemäß den fachlichen Vorgaben im Jahr 2015 vollständig kartiert. Die Kartierung bezüglich des Kranichs wurde aufgrund eines Brutverdachts für das Jahr 2016 wiederholt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung oder Ergänzung des Artenschutzfachbeitrags wird als nicht notwendig erachtet.

zu g) Die vorliegende Bebauungsplanung ist eine Angebotsplanung, die die Basis für eine zukunftsfähige Umstrukturierung des Hafengeländes bildet. Teilbereich 2 wird als Reservefläche betrachtet, die erst aktiviert wird, wenn innerhalb von fünf Jahren die anderen Hafenflächen in Königs Wusterhausen zu 75 % für eine bauliche Nutzung vertraglich gebunden sind. Da Bebauungsplanverfahren nur sehr ressourcen-intensiv durchzuführen sind, wurde die Variante einer temporären Festsetzung gewählt, um eine planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsfläche bei nachgewiesenem Bedarf zu erzielen. Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht ist es sinnvoll, eine Hafenerweiterung mit möglichst zusammenhängenden Flächen zu beurteilen und planungsrechtlich zu fassen. Die Flächen wurden unter artenschutzrechtlichen Aspekten untersucht. Es steht fest, dass der angrenzende Erlenbruchwald ein Amphibienlebensraum ist. Hier findet seit 2011 ein Monitoring statt. Eine Nutzung der Wiesenflächen als Sommerlebensraum ist potentiell möglich, jedoch nicht nachgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren hat sich dahingehend entwickelt, dass der Teilbereich 2 zunächst aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen wurde. Der Satzungsbeschluss wurde für den Teilbereich 1 gefasst, dessen Inhalt und Konzept unverändert aus dem offengelegten Entwurf vom 21.10.2016 übernommen wurden

Stellungnahme des NABU RV Dahmeland e.V. vom 7.03.2016

Im Bereich des Hafens LUTRA GmbH KW / Wildau wurde gestern ein Kranich-Paar gesehen. Da einer der Kraniche einen "Fingerabdruck" hat, eine helle Hautveränderung am Bein, handelt es sich um einen der Brutvögel, die 2014 im Bereich der "Fingerteiche" ein Junges groß gezogen hatten. Dieses markante Zeichen am Bein wurde 2014 bereits bei einem Kranich im Hafengebiet beobachtet. Das Kranich-Paar wurde 2014 südlich der Fingerteiche mit einem noch nicht flugfähigen Jungen gesehen. Da nur der Erlenbruchwald um die Fingerteiche der einzige "feuchte Ort" in dieser unmittelbaren Umgebung ist, wird hier der Brutplatz vermutet. Der genaue Neststandort ist unbekannt. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum vermuteten Kranich-Brutplatz. Es wird um Horstschutz bis 30.06.2016 gebeten. In dieser

Zeit sollten in unmittelbarer Umgebung keine Bauarbeiten / Baumfällungen im Erlbruchwald etc. (hier in Bezug auf die 3. Baustufe) durchgeführt werden.

Berücksichtigung

Dem Hinweis auf den möglichen Kranichbrutplatz wurde nachgegangen. Im Rahmen mehrfacher Begehungen wurde festgestellt, dass der Kranich im Jahr 2016 nicht im Bereich der Ziegeleiteiche gebrütet hat. Der Bericht der Untersuchung wurde der Begründung beigelegt (BUBO, 2016 – Kraniche in Königs-Wusterhausen, Bebauungsplan 05/14 "Hafenerweiterung 3. Baustufe").

Privatperson, Stellungnahme vom 10.02.2017

a) Warum muss ein bestehendes Areal zerstört werden, wenn nur wenige Meter weiter nördlich ein neues entstehen soll? Es befinden sich im Norden des Hafens soweit man sehen kann keine Wohngrundstücke (mehr). Grenzt nicht dieses Gebiet an die Straße an der Autobahn nahe der Zufahrt zum riesigen noch nicht bebauten Gelände? Warum kann nicht dort anstelle der Ausgleichs- und Ersatzpflanzung dieser Sicherheitsparkplatz entstehen? Welchen Sinn ergibt dort eine Ersatzpflanzung, außer dem Ausgleich für die Vernichtung eines bestehendes Wiesen-/Waldgelände zu angrenzendem Wohngebiet? Der Teilbereich 2 ist nicht erschlossen.

b) Für den Sanitärbereich/Sozialtrakt müssen u. a. etliche Meter Zuleitungen gelegt werden, für die Sicherheitstechnik etc. ebenfalls. Wenn die Erschließung über die Straße "Zum Hafen an der Wilden Aue" erfolgt, macht es nicht auch kostentechnisch mehr Sinn, im nördlichen Bereich zu bleiben?

c) Auch im Hinblick auf den eingeschränkten Lärmschutzpegel, der für den Teilbereich 2 besteht, wäre doch ein Platz ohne unmittelbare Nähe zu Wohneinheiten besser geeignet. Aus den Erfahrungen beim Ausbau bzw. der Versiegelung des Teilbereiches 1 sowie der Fläche an der Straße Im Wiesengrund werden Bedenken geäußert, dass bei einem Ausbau des Teilbereiches 2 sowie der späteren Nutzung doch erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen. Das für Ersatzpflanzungen im Norden vorgesehene Areal ist genauso groß wie der Teilbereich 2, rund 0,3 ha. Wenn eine reduzierte Ersatzpflanzung auch aufgrund bestehender Baumgruppen in den jetzigen Wiesenbereich bis zum Energiehäuschen an der Straße im Wiesengrund verlegt wird statt in den Norden ist allen Parteien, Mensch und Tier gedient. Nach wie vor leben hier Rehe, Füchse, Igel, Eichhörnchen, Fledermäuse, diverse Vogelarten etc. denen man so den Lebensraum nimmt. Dieses Gebiet ist bereits eine Grün- und Waldfläche. Es gibt nach wie vor jedes Jahr Kraniche. Auch mit Jungtier. Sie nutzen das Waldstück und auch die Wiese jährlich.

Berücksichtigung

zu a) Der Teilbereich 2 wurde vorläufig aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen, um erste Maßnahmen der Umstrukturierung des Hafens abzuwarten und bei entsprechendem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt diese letzte Erweiterungsfläche planungsrechtlich zu entwickeln. Somit wurde im vorliegenden Verfahren die Inanspruchnahme von Flächen deutlich verringert, der beschriebene Lebensraum im Teilbereich 2 bleibt erhalten und ein Abstand von mindestens 75 m vom GI zur benachbarten Wohnbebauung wird eingehalten. Das Konzept und die Planungsinhalte für den Teilbereich 1 bestehen unverändert fort.

zu b) Die in der vorliegenden Planung beschriebenen Vorhaben sind einzelne Bausteine einer groß angelegten Umstrukturierung des gesamten Hafengeländes, daher ist ohnehin mit entsprechend hohen Erschließungskosten zu rechnen. Da auch das

Industriegebiet im Teilbereich 1 voll erschlossen werden muss und das angrenzende Gewerbegebiet 2 des Bebauungsplans "Hafenerweiterung, 2. Baustufe" bereits erschlossen ist, ist der zusätzliche Aufwand für den Sozialtrakt verhältnismäßig gering.

zu c) Da der Teilbereich 2 vorläufig aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen wurde, ist ein Eingriff in den beschriebenen Lebensraum von Teilbereich 2 damit zunächst ausgeschlossen. Ein Brutvorkommen im Erlenbruch bei den Ziegeleiteichen konnte im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Untersuchung nicht bestätigt werden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und der LUTRA GmbH wurde am ...# ein städtebaulicher Vertrag notariell beurkundet. In dem Vertrag wird die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zulässige Eingriffe durch die Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplans geregelt. Dazu gehört auch die Verpflichtung zu einem Grundwasser-Monitoring.

Weiterhin wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erneute Untersuchungen zum Kranichvorkommen durchgeführt werden.

7. Rechtsgrundlage

Diese zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB erarbeitet und ist dem Bebauungsplan beigelegt.