

2. Änderung des Bebauungsplanes

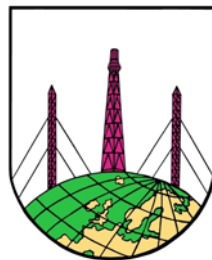
**Misch- und Gewerbegebiet LUTRA
„Hafenhorst“**

**zur Änderung des Mischgebietes
in ein eingeschränktes Gewerbegebiet**

und

**zur Ergänzung eines Uferstreifens an der Dahme
für einen öffentlichen Weg**

Begründung



Stadt Königs Wusterhausen

- Stand Satzungsbeschluss 09.07.2007 -

Inhalt

Seite

1	Planungsrechtliche Situation	3
2	Ziele der 2. Änderung des B-Planes „Hafenhorst“ und Geltungsbereiche	4
2.1	Teilgeltungsbereich 1: Ersatz des Mischgebietes durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	4
2.2	Teilgeltungsbereich 2: Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen für eine Uferpromenade	5
2.3	Veränderung der Flächennutzung im Gebiet „Hafenhorst“ durch die 2.Änderung des B-Planes	5
3	Grünordnung	6
3.1	Erhaltung des Grünordnungsplanes	6
3.2	Bodenpotential und Bodenschutz	6
3.3	Klima und Lufthygiene	7
3.4	Arten- und Biotopausstattung	7
3.5	Orts- und Landschaftsbild	7
3.6	Wasserhaushalt und Gewässerschutz	7
3.6.1	Oberflächenwasser	7
3.6.2	Grundwasser und Grundwasserschutz	8
3.7	Eingriffsausgleich im Rahmen der 2. Planänderung	8
3.7.1	eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	8
3.7.2	Uferbefestigung und Uferweg	8
4	Denkmalschutz	9
	Umweltbericht	9
1	Einleitung	9
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	9
1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planaufstellung	10
1.2.1	Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes	10
1.2.2	Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	10
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Boden und Wasser	13
2.1.3	Schutzgut Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten	13
2.1.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	17
2.1.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Wesentliche Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	20
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	21



1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet LUTRA - Hafenhorst“ wurde im Jahre 2002 von der Gemeinde Niederlehme aufgestellt mit dem Ziel einer städtebaulich geordneten, baulichen Nachnutzung des ehemaligen Steinkohle-Freilagers (Kohle-Staatsreserve) in Niederlehme. Das frühere Kohlelager inmitten eines von Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes stellte einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar.

Der Bebauungsplan „Hafenhorst“ wurde aus dem bis heute fortgeltenden Teilflächennutzungsplan 2 „Hafen“ der Gemeinde Niederlehme entwickelt, welcher seinerseits auf Basis einer gemeinsamen informellen Planung der Stadt Königs Wusterhausen sowie der Gemeinden Wildau und Niederlehme zur Entwicklung des Binnenhafens Königs Wusterhausen aufgestellt wurde.

Planungsziel war es, den bis 1990 monostrukturierten Binnenhafen Königs Wusterhausen zu einem multifunktionalen Standort zu entwickeln, der den Anforderungen an ein wirtschaftliches Zentrum der Stadt Rechnung tragen kann. Mittelfristiges Ziel für den Hafenstandort ist seine Weiterentwicklung zu einem Dienstleistungszentrum mit regionalen Verflechtungen.

Der Bebauungsplan Hafenhorst wurde vollständig durch den Bebauungsplan „1.Änderung des Bebauungsplanes Hafenhorst“ mit dessen Bekanntmachung im Juli 2006 ersetzt. Wesentlicher Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes war

- die Umwidmung eines Teils der vorher ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und die damit verbundene, lageseitige Veränderung einer Verkehrsfläche,
- die Herausnahme einer Fläche für Bahnanlagen, da die Grundstückseigentümerin Ihre frühere Absicht zum Ausbau des Osthafens zu einem Umschlagplatz aufgegeben hat und
- die Neugliederung von überbaubaren Gewerbeflächen mit dem Ziel der Errichtung einer Tankstelle für Wasserfahrzeuge mit weiteren Bootservice - Funktionen.

Im Ergebnis der 1.Änderung des Bebauungsplanes Hafenhorst hat das Plangebiet folgende Nutzungsartengliederung erhalten:

NUTZUNGSART	Festsetzung im B-Plan „1.Änderung Hafenhorst“ [m ²]
Mischgebiet	5.430
Gewerbegebiete	26.700
Sonderbaugebiet für großflächigen Einzelhandel	6.900
Versorgungsfläche	390
Grünfläche	15.610
Wald	12.790
allg. Verkehrsfläche einschl. Straßen-seitenräume und Wendeanlagen	7.200
besond. Verkehrsfläche: Radweg (L30)	820
Bahnanlagen	590
SUMME	76.430



Die Grundstückseigentümerin LUTRA Mittelbrandenburgische Hafengesellschaft mbH (LUTRA GmbH) ist Erschließungsträgerin i.S.d. § 124 BauGB und hat das Plangebiet verkehrlich und stadttechnisch vollständig erschlossen.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hafenhorst verfolgten spezifischen Planungsziele (Einkaufsmarkt, Tankstelle für Wasserfahrzeuge) wurden inzwischen realisiert.

Aus den Erfahrungen der bei der Gebietsentwicklung und Akquisition von Ansiedlern heraus hat die LUTRA GmbH in zwei Teilgebieten weitere Änderungen am Bebauungsplan beantragt. Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat beschlossen, diesem Antrag durch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes in den betroffenen Teilflächen zu entsprechen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Ziele der 2. Änderung des B-Planes „Hafenhorst“ und Geltungsbereiche

2.1 Teilgeltungsbereich 1: Ersatz des Mischgebietes durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 15.200 m².

Der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung (2002) setzte in den an der Karl-Marx-Straße anschließenden Bereichen ganz im Osten des Plangebietes zwei Mischgebiete fest (nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße), um eine Abstufung des Emissionspotenzials aus der gewerblichen Nutzung im Übergang zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten. Das nördliche dieser beiden Mischgebiete wurde dann im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu als Bestandteil eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel überplant.

In dem südlichen Mischgebiet sind vier einzelne Baufenster festgesetzt, von denen wiederum das südliche Baufenster bereits vor Planungsbeginn bebaut war und bis heute gewerblich genutzt wird. Um in dem bisher festgesetzten Mischgebiet tatsächlich eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu gewährleisten, sind in den noch unbebauten drei Grundstücken dieses Mischgebietes auch Wohnungen zu errichten. Hierfür besteht jedoch –auch in Folge des benachbarten Einzelhandelsmarktes- auf absehbare Zeit keine Nachfrage.

Alternative Nutzungsabsicht des Grundstückseigentümers und Erschließungsträgers für den unbebauten Bereich des Mischgebietes ist es, eine weitere, den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dienende Kfz.-Stellplatzanlage herzustellen. Bei Umsetzung dieser Planungsabsicht entsteht ein zu dem bestehenden Parkplatz im nördlich benachbarten Sondergebiet etwa symmetrisch angeordneter weiterer Verkehrsraum, der durch eine entsprechende Baumbepflanzung in das Ortsbild eingebunden werden kann. Die vordere Baugrenze (als östliche Baugrenze im Gebiet GE1) entspricht dann etwa der östlichen Gebäudefront des Einkaufsmarktes im Sondergebiet und führt so wieder zu einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

Die Neuausweisung des bisherigen Mischgebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nimmt hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzungen Bezug auf das bebaute Grundstück im Süden (am Bahnübergang). Sie soll sichern, dass es im Vergleich zur bisherigen Mischgebietsausweisung hinsichtlich des zulässigen Störgrades von Betrieben und Anlagen auch bei Umnutzung oder Neubebauung dieses Baugrundstücks zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation benachbarter Wohnungen östlich des Plangebietes (östliche Anlieger an der Karl-Marx-Straße -L30) kommen kann.

Die Einbeziehung des östlichen Teils des Baugebietes GE1 in den Geltungsbereich des 2. Änderungsbebauungsplanes soll klarstellen, dass die im GEe festgesetzte Stellplatzanlage v.a. eine dem GE1 dienende Nebenanlage ist und nicht allein dem bebaubaren Bereich im GEe (südliches Grundstück) zuzuordnen ist. Die für das Gewerbegebiet GE1 im Westen des Teilgeltungsbereiches 1 festgesetzten, zulässigen Nutzungen werden im wesentlichen unverändert übernommen. Im Unterschied zur ursprünglichen Planfestsetzung werden für den in den Teilgeltungsbereich 1 einbezogenen Teil des GE1 aber die bisher zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ebenso werden die Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes der Karl-Marx-Straße (Radweg,



Grünfläche, Pflanzgebote –Bäume-) sowie die Grünfläche und das Pflanzgebot an der Bahnstrecke im Süden unverändert übernommen.

2.2 Teilgeltungsbereich 2: Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen für eine Uferpromenade

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 1.270 m².

Der Geltungsbereich des B-Planes endet im Bereich des Hafenbeckens („Osthafen“) bislang an der Oberkante der Uferböschung. Er soll um die ca. 650 m² große Böschungfläche, also bis an die Wasserlinie heran, erweitert werden. Ziel ist die Errichtung einer Uferbefestigung (Kaimauer) zur Führung eines Uferweges, der den Spazierweg im Norden mit dem Wasserwanderstützpunkt im Süden des Hafenbeckens (GE3) und der Haupteinschließungsstraße des Plangebietes „Hafenhorst“ verbindet.

Der neu in den Geltungsbereich einbezogene Bereich wird festgesetzt als öffentliche Grünfläche. Überlagernde Festsetzungen sind ein Gehweg (mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche) und eine den Weg begleitende Baumreihe.

Die Wegeanschlussflächen im Norden und Süden sind hinsichtlich ihrer Nutzungsartenfestsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Die Planänderung umfasst hier lediglich die überlagernde Festsetzung des Wegerechtes.

Die Baumreihe dient neben der gestalterischen Aufwertung des Ufers auch dem Eingriffsausgleich für das Bauwerk „Kaimauer“.

Für die Planänderungen im Teilgeltungsbereich 2 wurde am 03.04.2007 eine gemeinsame Beratung unter Beteiligung der Stadt, des Erschließungsträgers (LUTRA) und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes durchgeführt. Die dabei getroffenen Festlegungen betreffen den Erwerb der Flächen für den Uferweg und die Durchführung der Wegebaumaßnahmen durch den Erschließungsträger und somit die Umsetzung der Planung für die künftige Nutzung des Uferbereiches.

2.3 Veränderung der Flächennutzung im Gebiet „Hafenhorst“ durch die 2.Änderung des B-Planes

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 1.Änderung wird durch die erneute Planänderung in den Teilbereichen 1 und 2 wie folgt geändert:

	B-Plan i.d.F. der 1.Änderung [m ²]	unter Berücksichtigung d. 2. Planänderung [m ²]	Saldo [m ²]
Gewerbegebiete GE / GEe	26.700	32.130	+ 5.430
Mischgebiet	5.430	0	./ 5.430
Sonderbaufläche für groß- flächigen Einzelhandel	6.900	6.900	0
allg. Verkehrsfläche einschl. Seitenräume und Wendeanlagen	7.200	7.200	0
besondere Verkehrsfläche: Radweg (L30)	820	820	0
Bahnanlagen	590	590	0
Versorgungsfläche	390	390	0
Grünflächen	15.610	16.260	+ 650
Wald	12.790	12.790	0



SUMME	76.430	77.080	+ 650
-------	--------	--------	-------

3 Grünordnung

3.1 Erhaltung des Grünordnungsplanes

Zum (Ursprungs-) Bebauungsplan „Hafenhorst“ wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Nach fachplanerischen Vorgaben und Ergebnissen der Konfliktanalyse werden im Gebiet als wesentlichste landschaftsplanerische Anforderungen benannt und, soweit es den Geltungsbereich des B-Planes betrifft, in den B-Plan integriert:

- die Erhaltung und Ergänzung der Waldflächen nördlich der Erschließungsfläche,
- die Erhaltung, Pflege und Entwicklung ökologisch wertvoller Kleinbiotope im Norden,
- die Anlage und Entwicklung von Grünstreifen mit Schutz- und Pufferfunktion an den Außenrändern des Erschließungsgebietes sowie die Trennung von Mischgebiet und Gewerbegebiet bzw. der gewerblichen Bauflächen untereinander durch Grünflächen bzw. geschlossene, alleeartige Baumpflanzungen an den Planstraßen
- die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- die Festsetzung von Pflanzbindungen für die Grünflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen
- die örtliche Versickerung von Niederschlägen auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. in Regenwassersickerbecken.

Die zuständigen Fachbehörde (uNB) wurde an der Erarbeitung des Grünordnungsplans beteiligt.

Die baulichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Gebiet des Planes vollständig ausgeglichen. Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes wurden vollständig in den B-Plan übernommen und bleiben auch weiterhin Festsetzungen des Planes. Veränderungen ergeben sich nur bezüglich der konkreten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen.

Durch den Erschließungsvertrag ist gesichert, daß die Baumpflanzungen zeitnah mit der Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgen, so daß die Bäume frühzeitig ihre stadökologische Funktion erfüllen können. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind z.gr.T. bereits durchgeführt worden.

Für die Änderungen des B-Planes wurde der Grünordnungsplan nicht geändert, da auch der Eingriffsumfang nicht wesentlich verändert wird. Mit dem Wegfall des ursprünglich geplanten und im GOP berücksichtigten Hafeneckenausbaus durch die 1.Planänderung ist der B-Plan formal „überkompensiert“. Da die Maßnahmen aber bereits durchgeführt sind (v.a. Bereitstellung öffentlicher Grünflächen und Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Bauflächen), besteht kein weiterer grundsätzlicher Regelungsbedarf.

3.2 Bodenpotential und Bodenschutz

Holozäne Ablagerungen und Bodenbildungsprozesse der Weichselkaltzeit sowie die spezifischen hydrologischen Verhältnisse bestimmen die vorherrschende Bodenausprägung im Planungsraum. Neben sandigen Ablagerungen weist die breite Talaue der Dahme vorwiegend schluffig-muddige und torfige Verlandungsbildungen des Holozäns auf. Diese organischen Böden (Niedermoor) sind im allgemeinen geringmächtig, können jedoch stellenweise Mächtigkeiten von bis zu 10 m erlangen. Vorherrschende Bodentypen sind Sand-Gley, Sand-Anmoor und Sand-Rosterde.

Im B-Plangebiet selbst kommen schützenswerte Bodentypen nicht vor. Im gesamten Bereich der Betriebsanlagen wurden in den ersten Jahrzehnten des 20.Jahrhunderts großräumige Aufschüttungen vorgenommen.

Mit Hilfe von Betonspundwänden wurde der Uferbereich künstlich erweitert und befestigt, so daß in diesen Bereichen keine natürlich gewachsenen Böden anstehen.

Hinweis:

Bodenaushub ist nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizonte/-e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/-e) zwischen zulagern. Die Baustellen sind so einzurichten, daß nicht verwendete Baustoffe, Abbruchmaterial, Boden und Baustellenabfälle getrennt erfaßt und der Verwertung oder sonstigen Entsorgung zugeführt werden können.



3.3 Klima und Lufthygiene

Der Bewertungsraum gehört zum Bereich des kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenlandklimas. Nach der pflanzengeografischen Gliederung Brandenburgs wird die Region als subatlantisch geprägter Inselbereich ausgewiesen (Großer, 1967).

Großräumig sind hohe Witterungsveränderlichkeiten verbunden mit erheblichen jahresperiodischen Schwankungen sowohl bei der Temperatur als auch bei den Niederschlägen nachweisbar. Die klimatischen Verhältnisse des Planungsraumes werden durch die günstige Lage in einem wald- und seenreichen Gebiet und den hohen Grünflächenanteil des Siedlungsgebietes bestimmt. Temperatur- und Lufttrockenheitsextreme werden durch die Nähe der Dahme gedämpft. Es herrschen günstige klimatische Austauschverhältnisse vor; austauscharme Wetterlagen sind selten.

Die Dahme und die Notte fungieren als Frischluftbahnen und führen entsprechend ihrer Fließrichtung Frischluft in das Plangebiet.

3.4 Arten- und Biotopausstattung

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Schutzgebieten. Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich jedoch mehrere Schutzgebiete:

- im Süden das NSG Tiergarten und das LSG Teupitz- Köriser- Seengebiet
- im Nordosten das Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet südlich Autobahn".
- im Südwesten, am westlichen Dahmeufer, das Flächennaturdenkmal "Kleiner (Neuer) Küchensee"

Innerhalb des Gesamtplangebietes Hafenhorst sind der Erlen-Bruchwald und der Vorwald feuchter Standorte gemäß § 32 BbgNatSchG sowie die Allee an der Karl-Marx-Straße gemäß § 31 BbgNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope zu beachten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ("Trittstein"-Biotope). Bei der Planung fanden diese Flächen Berücksichtigung, indem Festsetzungen zu ihrer Erhaltung und ihrem Schutz getroffen werden.

3.5 Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung muß der Planraum als "stark beeinträchtigter Bereich" bewertet werden. Das Gebiet, auch sein nördlicher -für Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten- Teil ist vollständig anthropogen überprägt. Natürliche oder naturnahe Strukturen, die das Landschaftsbild positiv beeinflussen können, sind kaum vorhanden. Infrastrukturelle Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene Erholung sind im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings ist mit dem Wasserwanderrastplatz eine wichtige infrastrukturelle Voraussetzung für die gewässergebundene Erholung im Dahme-Seengebiet geschaffen worden.

Das Erscheinungsbild wurde und wird mit Durchführung des B-Planes grundsätzlich verbessert und als integraler Bestandteil des Stadtgebietes Neue Mühle / Niederlehme entwickelt.

3.6 Wasserhaushalt und Gewässerschutz

3.6.1 Oberflächenwasser

Als Oberflächengewässer ist die Dahme durch das Vorhaben direkt betroffen, da das Plangebiet unmittelbar an das Gewässer angrenzt. Die Dahme weist derzeit einen mittleren Wasserstand von ca. 32,37 m ü. NN auf. Unter ungünstigen klimatischen Bedingungen sind aufgrund der sauerstoffzehrenden organischen Belastung des Gewässers negative Ereignisse für die Unterwasserfauna nicht auszuschließen.

Durch die Nutzung der Dahme als Wasserstraße und die am Ort befindlichen Hafenanlagen ist das Ufer des Gewässers weitgehend verbaut. Sowohl Erdaufschüttungen zur Sicherung des Uferstreifens als auch der Einsatz technischer Hilfsmittel (Beton-Spundwände) sind im Planbereich typisch. Eine natürliche Ufervegetation ist bis auf wenige Reste nicht anzutreffen.



Hinweis:

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Oberflächen- bzw. Grundwasserentnahmen) bedürfen gem. § 2 i.V.m. § 3 WHG der behördlichen Erlaubnis.

3.6.2 Grundwasser und Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt auf einem wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiterkomplex.

Die überwiegend im Planungsgebiet vorkommenden Sand- und Kiesschichten verschiedener Mächtigkeiten mit Anteilen bindiger Bestandteile von < 20 % bedingen eine hohe Durchlässigkeit des Bodens und daraus folgend einen unbedeckten Grundwasserleiter.

Nach der Hydrologischen Karte der DDR, Karte der Hydroisohypsen - Grundwasserleiter S1n-W1n, Blatt 0909-1/2 (Königs Wusterhausen/Storkow) liegt der natürliche Grundwasserspiegel bei etwa 32,5 m ü.HN. Bei einer topographischen Höhe von ca. 32,60 m bis 36,00 m ü.HN ergibt sich ein durchschnittlicher Flurabstand des Grundwassers von ca. 0,1 m bis 3,5 m (von Westen nach Osten) im Gebiet „Hafenhorst“. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers im planungsbedingten Gebiet verläuft aufgrund des Absenkungstrichters (Betriebsspiegelgefälle) durch die Wasserfassung des Wasserwerkes Königs Wusterhausen nach Südwesten.

Der B-Plan Hafenhorst liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III für die Gewinnungsanlagen der Wasserfassung Königs Wusterhausen / Neue Mühle (südwestlich des Planungsgebietes). Die Trinkwasserzone II grenzt unmittelbar südlich an den Plan an. Sie reicht bis zur Eisenbahnlinie Grunow - Königs Wusterhausen, ragt jedoch nicht in das Gebiet hinein.

Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse (ungespannter Grundwasserleiter unter vorwiegend gestörter Deckschicht) besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit. Die Filterfunktion des Bodens ist durch die geringen Mächtigkeiten der Bodenschichten stark begrenzt.

Das gesamte Planungsgebiet ist Bestandteil eines überregionalen Schwerpunktraumes zur langfristigen Sicherung des Grundwasservorkommens (vgl. LEPeV). In diesem Bereich sind im Rahmen der Landnutzung die Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe zu vermeiden. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung sind durchzuführen.

3.7 Eingriffsausgleich im Rahmen der 2. Planänderung

3.7.1 eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Eine nachteilige Veränderung des Versiegelungsgrades oder andere Schutzgutbeeinträchtigungen entstehen durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE anstelle des bisherigen Mischgebietes nicht. Im Mischgebiet war eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt bei zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zum Höchstmaß GRZ 0,8. Dieses bereits zulässige Nutzungsmaß (Grundflächenzahl einschl. der Nebenanlagen max. 0,8) darf auch im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Zur Beschattung der Pkw-Stellflächen und Gestaltung des Ortsbildes wurden zusätzliche Baumanpflanzungen festgesetzt (als Regel: ein Baum je 5 Stellplätze).

3.7.2 Uferbefestigung und Uferweg

Aus der Erweiterung der Plangebietsfläche ergibt sich ein **Zuwachs von insgesamt 650 m² Grünflächen**. Zum Ersatz für den Eingriff in die bestehende (künstliche, naturferne) Uferböschung (Kaimauer, Hinterfüllung) wird am Kai eine zusätzliche wegebegleitende Baumreihe festgesetzt.



4 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der topographischen Situation sind nach fachlicher Auffassung auch im Plangebiet Bodendenkmale begründet zu vermuten. Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes Rechnung zu tragen, müssen die Erschließungsarbeiten durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden. Schachttermine sind rechtzeitig an die untere Denkmalbehörde weiterzuleiten.

Auf die gesetzlichen Anforderungen (BbgDSchG) wird hingewiesen.

Bau- oder Naturdenkmale werden von der Planung nicht betroffen.

Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird in zwei Teilbereichen geändert:

- Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 15.200 m².

Das bisher festgesetzte Mischgebiet zwischen der Karl-Marx-Straße im Osten und der Erschließungsstraße im Zentrum des Teilgeltungsbereiches 1 wird geändert in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe. Damit wird das in einem Mischgebiet bestehende planungsrechtliche Erfordernis aufgehoben, neben Gewerbebetrieben auch Wohnungen zu errichten. Für Wohnnutzungen besteht –auch in Folge des nördlich benachbarten Einzelhandelsmarktes (Gegenstand der ersten Änderung des Bebauungsplanes)- keine Nachfrage.

Alternative Nutzungsabsicht des Grundstückseigentümers und Erschließungsträgers für den unbebauten Bereich des bisherigen Mischgebietes ist es, eine weitere, den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dienende Kfz.-Stellplatzanlage herzustellen. Bei Umsetzung dieser Planungsabsicht entsteht ein zu dem bestehenden Parkplatz im nördlich benachbarten Sondergebiet etwa symmetrisch angeordneter weiterer Verkehrsraum, der durch eine entsprechende Baumbepflanzung in das Ortsbild eingebunden werden kann. Die vordere Baugrenze (als östliche Baugrenze im Gebiet GE1) entspricht dann etwa der östlichen Gebäudefront des Einkaufsmarktes im nördlich benachbarten Sondergebiet und führt so wieder zu einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

Die Neuausweisung des bisherigen Mischgebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nimmt hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzungen Bezug auf das bebaute Grundstück im Süden (am Bahnübergang). Sie soll sichern, dass es im Vergleich zur bisherigen Mischgebietsausweisung hinsichtlich des zulässigen Störgrades von Betrieben und Anlagen auch bei Umnutzung oder Neubebauung dieses Baugrundstücks zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation benachbarter Wohnungen östlich des Plangebietes (östliche Anlieger an der Karl-Marx-Straße -L30) kommen kann.

Die für das Gewerbegebiet GE1 im Westen des Teilgeltungsbereiches 1 festgesetzten, zulässigen Nutzungen werden im wesentlichen unverändert übernommen. Im Unterschied zur ursprünglichen Planfestsetzung werden für den in den Teilgeltungsbereich 1 einbezogenen Teil des GE1 bisher zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes der Karl-Marx-Straße (Radweg, Grünfläche, Pflanzgebote –Bäume-) sowie die Grünfläche und das Pflanzgebot an der Bahnstrecke im Süden werden unverändert aus der bisherigen Planfassung übernommen.



- Der Teilgeltungsbereich 2 umfaßt eine Fläche von ca. 1.270 m².

Der Geltungsbereich des B-Planes endet im Bereich des Hafenbeckens („Osthafen“) bislang an der Oberkante der Uferböschung. Er wird durch den Teilgeltungsbereich 2 der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ um die ca. 650 m² große Böschungfläche, also bis an die Wasserlinie heran, erweitert. Ziel ist die Errichtung einer Uferbefestigung (Kaimauer) zur Führung eines Uferweges, der den Spazierweg im Norden mit dem Wasserwanderstützpunkt im Süden des Hafenbeckens (GE3) und der Haupteinfahrungsstraße des Plangebietes „Hafenhorst“ verbindet. Der neu anzulegende Uferweg wird an den regionalen Dahme-Radweg (Berlin-Spreewald) angebunden und erhält darüber auch touristische Bedeutung.

Die Baumreihe dient neben der gestalterischen Aufwertung des Ufers auch dem Eingriffsausgleich für das Bauwerk „Kaimauer“.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planaufstellung

1.2.1 Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über einen rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan „Hafen“ und einen Landschaftsplan über dieses Gebiet. Das Plangebiet Hafenhorst ist hierin ausgewiesen.

Die Planungsziele des Teilflächennutzungsplanes „Hafen“ beinhalten

- die städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Kohlelagerfläche auf dem Gebiet „Hafenhorst“ unter besonderer Berücksichtigung der Nachbarschaft zur Ortsmitte Niederlehme,
- die Erstellung eines gemeindeübergreifenden Straßenverkehrskonzeptes zur Entlastung der Ortsmitte Niederlehme, des Engpasses Neue Mühle und im Zusammenhang damit
- die Lösung des Problems der unzureichenden Anbindung des Hafens an die Autobahn A 10 Berliner Ring.

Diese Planungsziele wurden zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt. Es treffen darüber hinaus auch für die Änderungsbereiche des B-Planes die allgemeinen Zielstellungen für die Siedlungsbereiche der Stadt zu. Dazu gehören:

- Die Nutzung innerörtlicher Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Erneuerung und Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete hat Vorrang vor weiterer Freiflächeninanspruchnahme außerhalb des Ortskerns.
- Brachliegende oder brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Siedlungsbereichen im Gebiet von Trinkwasserschutzzonen ist auf eine flächensparende, versiegelungsarme Siedlungstätigkeit hinzuwirken.
- Bereiche mit geringer Siedlungsdichte und einem Schienenhaltepunkt sollen im fußläufigen Einzugsbereich nachverdichtet werden.
- Mit Blick auf eine Verringerung des Verkehrsaufkommens (Klimaschutz) sollen die Funktionen Wohnen und Arbeiten räumlich möglichst nah beieinander liegen

Flächenschutzrechtliche Belange stehen der beabsichtigten Änderung des B-Planes „Hafenhorst“ nicht entgegen. Nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotopflächen werden nicht berührt.

1.2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.2.2.1 Inhalte und Methoden der Bearbeitung

Gemäß § 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Gemäß § 2 Abs. 4 legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die LUTRA GmbH hat im Dezember 1995 zum Ausbaivorhaben des Hafens Königs Wusterhausen Raumordnungsantrag gestellt. Das Raumordnungsverfahren wurde am 17.01.1996 eröffnet und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 30.07.1996 (Korrekturblatt am 04.09.1996) abgeschlossen. Mit dieser Beurteilung wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Umweltverträglichkeit dem Ausbau des Hafens zugestimmt.



Die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ergaben, wurden in der Umweltprüfung zur Planänderung berücksichtigt. Sie führte insbesondere zur Entscheidung, die bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet GE1 innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 der 2. Änderung des B-Planes aufzuheben und damit Störwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu mindern.

Die begriffliche Fassung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die für die Umweltprüfung relevant ist, folgt der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhabens- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.* Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) der Bestandssituation mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt (vgl. Planbegründung 3.7). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad eines Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

1.2.2.3 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

In die Untersuchung werden alle Schutzgüter einbezogen, unabhängig von der zu erwartenden Betroffenheit.

Die 2. Planänderung des B-Planes „Hafenhorst“ ist räumlich eng begrenzt. Der Untersuchungsraum umfasst die beiden Änderungsgeltungsbereiche des Bebauungsplanes. Hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Pflanzen/Tiere, und Landschaft werden angrenzende Bereiche in die Betrachtung einbezogen, soweit Auswirkungen über das Plangebiet hinaus zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist das Plangebiet ausreichend. Wegen des geringen Ausmaßes der durch die Änderung ermöglichten zusätzlichen baulichen Anlagen ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Klima/Luft nicht berührt wird. Ebenso befinden sich in dem Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter, die von der Planung berührt werden. Diese Schutzgüter werden deshalb in der weiteren Untersuchung nicht berücksichtigt.

Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, den bestehenden Vorbelastungen sowie resultierender Auswirkungen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Baugebiet „Hafenhorst“ ist als gewerbliche Baufläche mit der Dominanz von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt. Das Gebiet ist allgemein öffentlich zugänglich und durch die Lage im Verdichtungsraum der Ortsteile Niederlehme und Neue Mühle, den Zugang zum Dahme-Flußufer sowie die gute Anbindung an den ÖPNV (Haltepunkt der Regionalbahn, Linienbus-Haltestelle) besitzt es eine zentrale Funktion. Für den Menschen besitzt das Baugebiet deshalb v.a. eine Funktion als Kommunikations- und Versorgungszentrum des Ortsteils.

Bedingt durch die (durch den Autobahnzubringer Zernsdorf und die neue Netzergänzungsstraße L30-L40 zwar erheblich geminderte), aber noch relativ hohen Verkehrsbelastung der östlich am Gebiet verlaufenden Landesstraße und die Nähe zur Bahnlinie Königs Wusterhausen – Grunow bestehen relativ hohe Immissionsbelastungen. Diese sind jedoch für die Art des Baugebietes durchaus typisch und wegen der gewerblichen Nutzung des Plangebietes als unkritisch einzustufen.





Für die Erholung der Bevölkerung besitzt das Plangebiet spezifische Bedeutung. Es ist zum einen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für Bootstouristen (Wassertankstelle, Anlegestelle, Einkaufsmarkt) und bietet mit der nördlich angrenzenden Grünfläche am Fasanenring die Möglichkeit für Spaziergänge und einen Aussichtspunkt zur Dahme- Wasserstraße.

2.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Holozäne Ablagerungen und Bodenbildungsprozesse der Weichselkaltzeit sowie die spezifischen hydrologischen Verhältnisse bestimmen die vorherrschende Bodenausprägung im Planungsraum. Neben sandigen Ablagerungen weist die breite Talaue der Dahme vorwiegend schluffig-muddige und torfige Verlandungsbildungen des Holozäns auf. Diese organischen Böden (Niedermoor) sind im allgemeinen geringmächtig, können jedoch stellenweise Mächtigkeiten von bis zu 10 m erlangen. Vorherrschende Bodentypen sind Sand-Gley, Sand-Anmoor und Sand-Rosterde.

Im B-Plangebiet selbst kommen schützenswerte Bodentypen nicht vor. Im gesamten Bereich der Betriebsanlagen wurden in den ersten Jahrzehnten des 20.Jahrhunderts großräumige Aufschüttungen vorgenommen.

Mit Hilfe von Betonspundwänden wurde der Uferbereich künstlich erweitert und befestigt, so daß in diesen Bereichen keine natürlich gewachsenen Böden anstehen.

Das Plangebiet liegt auf einem wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiterkomplex. Die Geltungsbe-
reiche der 2.Änderung des B-Planes liegen in der Trinkwasserschutzzone III für die Gewinnungsanlagen der
Wasseraufbereitung Königs Wusterhausen / Neue Mühle. Die Trinkwasserzone II grenzt unmittelbar südlich an
den Geltungsbereich des B-Planes Hafenhorst an. Sie reicht bis zur Eisenbahnlinie Grunow - Königs
Wusterhausen, ragt jedoch nicht in das B-Plangebiet hinein. Die im Planungsgebiet natürlich anstehenden
Sand- und Kiesschichten verschiedener Mächtigkeiten mit Anteilen bindiger Bestandteile von < 20 % bedin-
gen wie auch die mit Trümmerschutt verfüllten Bereiche eine hohe Durchlässigkeit des Bodens und daraus-
folgend einen unbedeckten oberen Grundwasserleiter. Nach der Karte der Hydroisohypsen - Grundwasser-
leiter S1n-W1n, Blatt 0909-1/2 (Königs Wusterhausen / Storkow) liegt der natürliche Grundwasserspiegel bei
etwa 32,5 m ü. HN. Bei einer topographischen Höhe von ca. 32,60 m (in ufernahen Bereichen) bis 36,00 m
ü.HN (im Osten ergibt sich ein Flurabstand des Grundwassers von ca. 0,1 m bis 3,5 m (von Westen nach
Osten). Die Hauptfließrichtung des Grundwassers im planungsbetroffenen Gebiet verläuft aufgrund des Ab-
senkungstrichters (Betriebsspiegelgefälle) durch die Wasseraufbereitung des Wasserwerkes Königs Wusterhau-
sen nach Südwesten. Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse
(ungespannter Grundwasserleiter unter vorwiegend gestörter Deckschicht) besitzt das Grundwasser gegen-
über flächenhaft ein-dringenden Schadstoffen eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit. Die Filterfunktion
des Bodens ist durch die geringen Mächtigkeiten der Bodenschichten und die früheren baulichen Eingriffe
stark begrenzt.

Gemäß § 15 Abs.1 BbgWG i.V.m. § 19 Abs.1 WHG unterliegen Trinkwasserschutzonen besonderen Ver-
boten, Beschränkungen und Duldungspflichten. Nach § 16 Abs.5 BbgWG gelten die auf der Grundlage des
Wassergesetzes vom 02.07.1992 (GBl.I S.467) festgelegten Trinkwasserschutzgebiete fort. Dabei stellt die
3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982 (GBl. I S.487) die gültige Rechtsverord-
nung dar. Gemäß dem "Fachbereichsstandard Trinkwasserschutzgebiete" (TGL 43850) ist in diesen Gebie-
ten "eine Gewässerverunreinigung durch schwer oder nicht eliminierbare Kontaminanten wie Mineralöle,
Mineralölprodukte, Organohalogene, giftige Schwermetalle u.a. Wasserschadstoffe sowie radioaktive Sub-
stanzen" auszuschließen. Die Bauvorhaben im gesamten Plangebiet wurden deshalb auf die Zulässigkeit
sogenannter „Trockenbetriebe“, d.h. auf Betriebe, die in ihrem Produktionsablauf keine flüssigen oder ähnli-
chen Abfallstoffe abzuleiten brauchen, eingeschränkt. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind damit
keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Schutzgebieten. Im Umfeld des Planungsraumes befin-
den sich jedoch mehrere Schutzgebiete:

- im Süden das NSG Tiergarten und das LSG Teupitz- Köriser- Seengebiet
- im Nordosten das Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet südlich Autobahn".
- im Südwesten, am westlichen Dahmeufer, das Flächennaturdenkmal "Kleiner (Neuer) Küchensee"



Innerhalb des Gesamtplangebietes Hafenhorst sind der Erlen-Bruchwald und der Vorwald feuchter Standorte gemäß § 32 BbgNatSchG sowie die Allee an der Karl-Marx-Straße gemäß § 31 BbgNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope zu beachten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ("Trittstein"-Biotope). Bei der Planung fanden diese Flächen Berücksichtigung, indem Festsetzungen zu ihrer Erhaltung und ihrem Schutz getroffen werden.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird für den Planungsbereich ein Kiefern-Traubeneichenwald angegeben, der in grundwasserbestimmten Niederungsgebieten in einen Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlen-Bruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald übergeht.

Entsprechend der örtlichen Standortverhältnisse im Plangebiet würde sich, wie sich aus der Biotoptypenerfassung andeutet, ein Mosaik aus Erlen-Bruchwald im Bereich der nassen Standorte und Erlen-Eschenwald auf angereicherten Moorstandorten bilden. Feuchter Stieleichen-Hainbuchenwald würde sich auf reicherem, Feuchter Stieleichen-Birkenwald auf ärmeren, grundwassernahen und -beeinflussten Mineralstandorten, auf Talsandinseln und angrenzenden Hochflächenrändern ansiedeln.

Biotoptypen - Bestand

071412 Allee entlang der Karl-Marx-Straße

An der Karl-Marx-Straße ist eine straßenbegleitende Allee aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorhanden. Die bestehende Allee weist jedoch immer wieder große Lücken bzw. Schäden im Bestand auf. Alleien sind nach § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

10191 Abstandsgrün weitgehend ohne Gehölze

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze hat sich zur Karl-Marx-Straße hin ein ca. 5-10 m breiter Randstreifen durch natürliche Sukzession entwickelt. Der Standort an der Karl-Marx-Straße wird durch Arten, wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Graukresse (*Betula incana*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) bestimmt.

Erschlossene, für die Bebauung vorbereitete Grundstücksflächen (10120 Ruderalfluren)

Die noch unbebauten Fläche des Plangebietes zeigen nur spärlichen Bewuchs mit wenigen Arten. Lediglich in den Randbereichen können sich vereinzelte Pflanzensäume und Vegetationsinseln entwickeln. Diese typischen Pioniervegetationen von trockenen Offenflächen bestehen vorrangig aus folgenden Arten: Gemeiner Natterkopf (*Echium vulgare*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Echtes Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Klebriger Gänsefuß (*Chenopodium botrys*) und Kleines Liebesgras (*Eragrostis minor*). Den zur Bebauung vorbereiteten Flächen kann aufgrund der starken Vorbelastung und der daraus resultierenden geringfügigen Ausprägung der Vegetation nur eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beigemessen werden.

01124 Fließgewässer, Ufer weitgehend verbaut

Die Dahme begrenzt den Teilgelungsbereich 2 im Westen. Sie ist als Binnenschiffahrtsweg weitgehend ausgebaut. Das Dahmeufer ist eine derzeit ungenutzte Hafenanlage. In diesem Bereich ist das Ufer durch technische Hilfsmittel (z.B. Beton-Spundwand) vollständig verbaut. Ebenso ist der Uferstreifen im Norden des Plangebietes Hafenhorst (Grünfläche am Fasanenring) mit einer Beton-Spundwand verbaut. Natürliche oder naturnahe Ufervegetation konnte sich nicht ansiedeln.

Der Gewässerrand im mittleren Abschnitt ist durch künstliche Aufschüttungen aus (Kriegs-) Trümmerschutt und Sand entstanden. Hier konnten sich einzelne Arten natürlicher Ufervegetation entwickeln. Dazu gehören Rispensegge (*Carex paniculata*), Ufer-Segge (*Carex riparia*) und Rasen-Vergißmeinnicht (*Myosotis caespitosa*). Der Biotop ist als beeinträchtigt einzuschätzen.

05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte

Angrenzend an den kleinen Erlen-Bruchwald im Norden nimmt die Staudenflur Flächen des nordöstlichen Geltungsbereiches ein. Der stark durch Nährstoffeinträge beeinflusste Standort wird durch Arten, wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) charakterisiert.



Angepaßt an die lokalen Bodenverhältnisse gestaltet sich die Zusammensetzung der Arten. In den feuchteren Bereichen, am Übergang zum Erlen-Bruchwald dominiert die Kohl-Kratzdistel (*Cirsium oleraceum*), neben der Großen Brennessel. Die trockeneren Standorte am Hangfuß werden deutlich stärker durch Arten, wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt.

08103 Erlen-Bruchwald

Im Nordosten des Plangebietes „Hafenhorst“ befindet sich ein kleiner Erlen-Bruchwald. Der Bereich ist durch Staunässe stets feucht und zeitweise überflutet.

Neben Erlen (*Alnus glutinosa*) im Zentrum des Wäldchens bestehen in den trockeneren Randbereichen auch ältere Baumbestände verschiedener, Überflutung vertragender Arten (*Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Salix alba*.) mit Stammdurchmessern bis zu 100 cm.

In der stets feuchten Senke konnte sich auch in der Krautschicht eine typische Pflanzengesellschaft entwickeln. Es herrschen Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), Steife Segge (*Carex elata*), Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canescens*) und Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) vor. Vereinzelt sind die Knotige Braunwurz (*Scrophularia nodosa*), die Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) und Huflattich (*Tussilago farfara*) zu finden. Die Strauchschicht wird vorrangig durch Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Jungwuchs der Erle (*Alnus glutinosa*) bestimmt.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen ist ein verstärkter Eintrag von Gartenabfällen der angrenzenden Siedlungsbereiche feststellbar.

Erlen-Bruchwälder gehören zu den stark gefährdeten Biotopen Brandenburgs und sind geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG.

08283 Vorwälder feuchter Standorte

In westlicher Richtung an den künstlichen Erdwall anschließend läuft der Erlen-Bruchwald bis zum Dahme-Ufer aus. Aufgrund fehlender Feuchtigkeit und Vernässung infolge der Aufschüttungen im Uferbereich kann dieser Bereich als Erlen-Vorwald (Hauptbaumart: *Alnus glutinosa*) mit verschiedenen Nebenbaumarten charakterisiert werden. Der am Ufer der Dahme entwickelte Bestand besteht hauptsächlich aus jüngeren Erlen bis zu 20 Jahren. In weiten Bereichen sind verschiedene Nebenbaumarten zu finden, wie Birke (*Betula pendula*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*).

In der stark beschatteten Krautschicht dominieren Arten, wie das Kleinblütige Springkraut (*Impatiens parviflora*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Kohl-Kratzdistel (*Cirsium oleraceum*), Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*).

In Richtung des künstlichen Erdwalls erhöht sich die Zahl der angepflanzten Gehölze. Darunter sind verschiedene Ziergehölze (*Symphoricarpos albus*) zu finden, die dem Charakter des Vorwaldes nicht entsprechen.

Direkt an der Dahme sind im Bereich des Vorwaldes Reste einer relativ naturnahen Ausprägung der Ufervegetation vorzufinden. Die auch in diesem Bereich ehemals vorhandene Uferbefestigung (Aufschüttung) ist teilweise zerstört, ausgewaschen bzw. überwachsen worden. Vorherrschend in der Krautschicht des Ufers sind Seggen, Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) und Uferwolfstrapp (*Lycopus europaeus*). Vereinzelt wächst hier die gefährdete Große Pimpinelle (*Pimpinella major*). Durch zahlreiche Trampelpfade hat sich der Bestand des Erlen-Vorwaldes an einigen Stellen aufgelichtet. Vorwälder auf feuchten Standorten sind geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG.

10123/12143 Ruderale Pioniervegetation / Aufschüttungen

Der in Verbindung mit dem früheren Abriß der Wohngebäude im Fasanenring errichtete, künstlich aufgeschüttete Erdwall am Ostufer der Dahme (Lärmschutz) wurde im Laufe der Zeit von einer ruderalen Pioniervegetation besiedelt. Der trockene und sonnenbegünstigte Standort bietet Arten, wie Sprossendes Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), Berg-Jasione (*Jasione montana*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*), Steinklee (*Melilotus officinalis*) und Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), günstige Bedingungen. Die gefährdete Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) konnte ebenfalls in einigen Exemplaren nachgewiesen werden.

Durch künstliche Anpflanzungen verschiedener einheimischer Gehölze und Ziergehölze wurde der künstliche Erdwall befestigt und begrünt. Neben Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) bestimmen Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) das Bild. Als ausschließliche Ziersträucher sind Bastardindigo (*Amorpha fruticosa*), Spiersträucher (*Spiraea spec.*) und verschiedene Weiden (*Salix spec.*) in den Bestand eingegliedert worden. Mittlerweile ist in Randbereichen Jungaufwuchs anspruchsloser Gehölze, wie *Populus tremula* und *Alnus glutinosa* zu finden.



Durch Tritt verursachte Schäden der Vegetationsdecke sind am Zugang zum Ufer der Dahme erkennbar. Die Flächen sind aufgrund ihres großen Artenspektrums an Pflanzen und ihrer Bedeutung für verschiedene Tierarten (insbesondere Insekten) von Bedeutung.

10192 Abstandsgrün mit Gehölzen

Westlich der Erdaufschüttung bis an das Ufer der Dahme heran liegt eine ehemals als Garten genutzte Fläche. Da eine intensive Nutzung der Fläche bereits vor mehreren Jahren aufgegeben wurde, konnten sich in diesen Bereichen verschiedene Vegetationsstrukturen ansiedeln.

Verschiedene Alt-Obstbäume, Walnußbäume und Ziersträucher zeigen die ursprüngliche Nutzung. Die Standortmerkmale variieren je nach lokalen Bodenverhältnissen und Beschattung. Die durch größere Bäume beschatteten Bereiche zeigen Merkmale feuchterer Standorte. Die Besiedlung mit Seggen (*Carex hirsuta*, *Carex riparia*) und Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) nimmt zu. Dominierend wachsen hier Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*). Die Auffassung der Nutzung ermöglicht es der Zitterpappel (*Populus tremula*) sich verstärkt gegen andere Arten durchzusetzen.

Frei zugängliche, sonnenexponierte Teilbereiche dagegen tendieren zu trockenen Standortverhältnissen. Ähnlich den Bedingungen an den sonnenexponierten Hängen dominieren hier Berg-Jasione (*Jasione montana*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Steinklee (*Melilotus officinalis*).

Die direkten Uferbereiche sind in der Regel durch Aufschüttung und künstliche Befestigung/Verbauung entstanden. Dadurch hat das Ufer seinen natürlichen Charakter verloren.

12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen

Eine Gewerbefläche liegt im Südosten des Planungsgebietes (Teilbereich 1) und stellt sich als Gebäudekomplex aus Verwaltungsgebäude, Lagerplätzen und Gerätehäusern dar. Der Eingangsbereich und die Hoffläche bis an das Gleisbett heran sind betoniert. Das bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Nordosten ist zwischenzeitlich mit einem Einkaufsmarkt bebaut worden. Im zentralen Uferbereich wurde ein Wasserwanderplatz mit Bootstankstelle errichtet und in Betrieb genommen.

12134 Gleisanlagen

Im Süden wird der Betrachtungsraum durch die Bahnlinie Grunow - Königs Wusterhausen begrenzt. Auf dem Bahngelände zwischen Gleis und Grundstücksgrenzen haben sich z.T. Gehölzstrukturen entwickelt aus Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Hopfen (*Humulus lupulus*).

Faunistische Angaben

Es ist zu erwarten, daß Arten des Siedlungsbereiches, trockener Hangbereiche und des Erlen-Bruchwaldes für das Gebiet von Bedeutung sind. Weiterhin ist das Vorkommen von Arten im Planungsraum wahrscheinlich, die gewässergeprägte Lebensräume bevorzugen.

Aufgrund seiner geringen Ausdehnung, der weitgehenden Isolierung zwischen Verkehrsstrassen (Bahn / Straße / Dahme) und der Vornutzung als Lagerplatz kann das Gebiet sowohl für Wirbeltierarten als auch für anspruchsvollere Wirbellose nur von untergeordneter Bedeutung sein. Vorkommen von gefährdeten Tierarten sind im Bereich der direkt von Bebauung betroffenen Flächen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die verschiedenen Vegetationsstrukturen im nördlichen Bereich des Planes „Hafenhorst“ (Erlen-Bruchwald, Erlen-Vorwald, Staudenflur und die trockenen sonnenexponierten Hanglagen des künstlichen Erdwalls) für bestimmte Tiergruppen als Teillebensraum von Bedeutung sind. Auf den Hanglagen konnte ein artenreiches Insektenvorkommen festgestellt werden. Die Gehölzpflanzungen und der Bestand an Altbäumen im nördlichen Bereich lassen weiterhin auf gute Bedingungen für die Avifauna schließen, die die Flächen als Nahrungs- und Brutrevier nutzt.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



2.1.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird großräumig durch die Lage im Zentrum des dahmebegleitenden Siedlungsbandes Zernsdorf - Neue Mühle - Niederlehme geprägt. Die unmittelbare Lage zum Gewässer der Dahme, die Strukturen der Siedlungen und der hohe Anteil an Freiflächen geben dem Stadtteil am rechten Dahmeufer einen landschaftlich reizvollen Charakter. Siedlungsgeprägte Bereiche wechseln mit gewässergeprägten Landschaftsteilen und bilden so eine wesentliche Grundlage für die Erholungsqualität der Stadt.

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet war extrem gestört (Kohlelagerfläche) und wurde durch die Sanierung und Nachnutzung in das Siedlungsbild des Ortsteiles eingefügt. Die weitere Entwicklung des Gebietes wird den modernen, kleinstädtischen Siedlungscharakter weiter ausprägen.

2.1.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete, die nach § 33 Abs. 1 BNatSchG als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung i.S. von Artikel 4 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder i.S. von Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 79/409/EWG (Europäische Vogelschutzrichtlinie) eingetragen sind und bekannt gemacht wurden, sind von dem Plan nicht betroffen. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr.49 Tiergarten in 1,5 km Entfernung südlich und Nr.174 Skabyer Torfgraben in 6,5 km Entfernung östlich werden von dem Vorhaben nicht berührt und auch keinen indirekten Wirkungen ausgesetzt. Beide FFH-Gebiete sind zugleich Naturschutzgebiete (NSG).

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete NSG Tiergarten in 1,5 km Entfernung und NSG Skabyer Torfgraben in 6,5 km Entfernung werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nationalparke

Nationalparke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotop, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotop sowie Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die im Plangebiet „Hafenhorst“ vorhandenen geschützten Biotop sind im Bebauungsplan als Bestandteil der ökologischen Ausgleichsflächen festgesetzt; Eingriffe in diese Bereiche sind nicht zulässig.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Heilquellenschutzgebiete nach § 18 BbgWG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 32 WHG bzw. § 100 BbgWG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt auf einem wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiterkomplex. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III für die Gewinnungsanlagen der Wasserfassung Königs Wusterhausen / Neue Mühle. Die Trinkwasserzone II grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des B-Planes Hafenhorst an. Sie reicht bis zur Eisenbahnlinie Grunow - Königs Wusterhausen, ragt jedoch nicht in das B-Plangebiet hinein.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Qualitätsnormen bereits überschritten sind, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften sind von dem Vorhaben nicht betroffen.



2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1.1 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht

Eine höhere Verkehrsdichte mit einer Zunahme von Belastungsfaktoren wie Lärm und Luftschadstoffen ist mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes unvermeidbar. Sie waren Gegenstand des Raumordnungsverfahrens zur Entwicklung des Binnenhafenstandortes und wurden in der Abwägung in Kauf genommen.

Im Geltungsbereich und seiner von einer künftigen Bauphase berührten näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter wie Kulturstätten, Denkmale und Bodendenkmale, Flächen mit störepfindlicher Erholungs- oder Freizeitfunktion oder Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit. Eine Betroffenheit ist somit ausgeschlossen.

Die Realisierung der Bebauungen und auch die spätere Nutzung sind planmäßig bzw. bestimmungsgemäß nicht mit einem offenen Umgang mit wassergefährdenden oder bodenbelastenden Stoffen verbunden. Mögliche Beeinträchtigungen können daher nur im Falle von Störungen, Havarien oder unsachgemäßem Umgang eintreten, was jedoch nicht Gegenstand der Eingriffsregelung ist.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung im Plangebiet hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Eine Übersicht zur Abschätzung der zu erwartenden Intensität von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 1 Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Einstufung:

X nachhaltig/erheblich O geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	O	----	O
Kultur- und Sachgüter *	----	----	----
Boden	O	O	----
Klima/Luft*	----	----	----
Wasserhaushalt	----	O	----
Arten und Lebensgemeinschaften	----	O	----
Landschaftsbild/Ortsbild	O	----	----

* Entsprechend der real fehlenden Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern und von Klima/Luft wurde in der weiteren Umweltprüfung auf die Betrachtung dieser Schutzgüter verzichtet.

2.1.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit zeitweiligen Beeinträchtigungen ist für Anwohner und Besucher während der Bauarbeiten zu rechnen. Gelegentliche Einschränkungen für die Menschen z.B. durch Maßnahmen der Bausicherheit oder durch Verkehrslenkung stellen keine Beeinträchtigung der Umwelt- bzw. Lebensqualität dar.

Durch die planmäßige Entwicklung des Plangebietes ist mit einer Zunahme des Zielverkehrs zu rechnen. Diese Belastung wurde durch die erhebliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs nach Realisierung der Straßenbauvorhaben „Autobahnzubringer Zernsdorf“ und „Netzergänzung L30-L40“ kompensiert, so dass die Belastung der Anwohner insgesamt nicht höher wird.

2.1.1.3 Schutzgüter Boden

Die Planänderung führt nicht zu Bodenversiegelungen über das bereits zugelassene Maß hinaus. Die Bauphase erzeugt zeitlich begrenzte Wirkungen, die der Zulässigkeit im Plangebiet „Hafenhorst“ entsprechen. Nach Ablauf der Bauphase treten keine wiederkehrenden Wirkungen ein. Die Veränderungen im Naturhaushalt sind nicht reversibel, aber in ihrer Schwere wegen des hohen Maßes an anthropogener Vorbelas-



tung des Standortes nachrangig. Sie werden gemäß satzungsrechtlicher Festsetzung des B-Planes kompensiert. Es treten keine wiederkehrenden oder sich künftig verstärkende Wirkungen ein.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Mit der anlagebedingten Entstehung weiterer versiegelter Flächen wird primär das Flächenpotenzial zur Niederschlagsversickerung verringert und dadurch eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Die 2. Planänderung führt aber nicht zu Beeinträchtigungen über das bereits zugelassene Maß hinaus.

Während der Bauarbeiten besteht potenziell eine baubedingte Gefährdung des Grundwassers durch das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in Folge von Havarien oder Unachtsamkeiten. Mit einer strengen Durchsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Umfallschutz sind die Risiken weitgehend zu minimieren. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende spezielle Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.1.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Ruderalpflanzen und Tiere, die solche Pflanzen zur Ernährung nutzen (z.B. Brennesselfluren), werden mit der Gestaltung des Gebietes zugunsten an städtische Lebensräume angepasster Arten verschwinden. Das Dahmeufer wird im Teilgeltungsbereich 2 durch Anlage von wegebegleitenden Grünflächen und Bäumen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand ökologisch aufgewertet, bleibt aber „naturfern“. Die Trittstein-Biotope im Norden des Plangebietes „Hafenhorst“ bleiben erhalten.

2.1.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind, abgesehen von den Bauphasen im Gewerbegebiet, nicht zu erwarten.

2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der 2.Änderung des Bebauungsplanes

Für den Fall des Verzichts auf die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des Umweltzustandes auf dem Standort zu erwarten.

Die Ausprägung schutzwürdiger Biotopstrukturen oder die Einwanderung seltener oder gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten sind wegen der starken baulichen Prägung und der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Teilgeltungsbereich 1 (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe)

Eine nachteilige Veränderung des Versiegelungsgrades oder andere Schutzgutbeeinträchtigungen entstehen durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe anstelle des bisherigen Mischgebietes nicht. Im Mischgebiet war eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt bei zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zum Höchstmaß GRZ 0,8. Dieses bereits zulässige Nutzungsmaß (Grundflächenzahl einschl. der Nebenanlagen max. 0,8) darf auch im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Zur Beschattung der Pkw-Stellflächen und Gestaltung des Ortsbildes wurden zusätzliche Baumanpflanzungen festgesetzt (als Regel: ein Baum je 5 Stellplätze).

Teilgeltungsbereich 2 (Uferbefestigung und Uferweg)

Aus der Erweiterung der Plangebietsfläche ergibt sich ein Zuwachs von insgesamt 650 m² Grünflächen. Zum Ersatz für den Eingriff in die bestehende (künstliche, naturferne) Uferböschung (Kaimauer, Hinterfüllung) wird am Kai eine zusätzliche wegebegleitende Baumreihe festgesetzt.



3 Zusätzliche Angaben

3.1 Wesentliche Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung gebracht.

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für die Umweltprüfung haben sich nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Maßnahmen sind insbesondere für die Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind nicht erforderlich.

Im Überwachung der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt durch das zuständige Sachgebiet der Stadt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen. In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BbgNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Für die Schutzgüter Mensch, Biotope und Arten sind durch die Planänderung keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser, die jedoch einen geringen Umfang aufweisen und nicht über das im Plangebiet bereits zulässige Maß hinausgehen.

Mit den geplanten Maßnahmen der Eingriffsregelung (naturschutzrechtliche Kompensation) werden die erheblichen Eingriffsfolgen in hinreichender Weise kompensiert. Die Maßnahmen entsprechen den örtlichen Zielstellungen der Landschaftsplanung und tragen zur Aufwertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bei.

Mit der Durchführung der 2.Änderung des Bebauungsplanes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.



4 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan „Hafenhorst“ ist aus dem Teilflächennutzungsplan II „Hafen“ für den Ortsteil Niederlehme entwickelt.

Ein Teil des im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplanes II als Mischgebiet dargestellten Bereiches wurde mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundkonzeption des Teilflächennutzungsplanes II sieht für die ehemaligen Lagerflächen im Hafen zur Abstufung der städtebaulichen Nutzung die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Karl- Marx Straße vor, um eine städtebaulich vertretbare Arrondierung des vorhandenen Straßenbildes zu erreichen und die Versorgungsfunktion im Gebiet zu stärken. Dieser Grundkonzeption wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gerecht. Im Verhältnis zu den angrenzenden Nutzungen erfolgt eine verträgliche Nutzungszuordnung, da der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen dem eines Mischgebietes entspricht. Damit ist die Umsetzung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes gegeben. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die allgemeinen Planungsziele bleiben mit der 2.Änderung des B-Planes unbeeinträchtigt.

Im Teilgeltungsbereich 1 der 2.Änderung des B-Planes sind zukünftig nicht mehr zulässig: Wohnungen (außer Betriebswohnungen) und Vergnügungsstätten. Die Neufestsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Teilbereich 1 soll sicherstellen, dass es im Vergleich zur bisherigen Mischgebietsausweisung hinsichtlich des zulässigen Störgrades von Betrieben und Anlagen auch bei Umnutzung oder Neubebauung dieses Baugrundstücks zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation bei den östlich des Plangebietes vorhandenen Wohnungen kommen kann. Bei den zulässigen baulichen Nutzungen wird Bezug auf das bebaute Grundstück im Süden (am Bahnübergang) genommen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Teilbereich 2 dient der Errichtung einer Uferbefestigung zur Führung eines Uferweges, der den Spazierweg im Norden mit der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet „Hafenhorst“ und den dort befindlichen wassertouristischen Einrichtungen (Wassertankstelle, Steganlagen) verbindet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Behörden und Bürgern keine erheblichen Einwendungen gegen die Planänderung vorgetragen. Die bisherige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet GE1 wurde im Teilgeltungsbereich 1 der 2.Änderung des Planes aufgehoben, womit das Störpotential des Gebietes (Fahrzeuglärm des Zielverkehrs insbesondere in Abendstunden) verringert wurde. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderung ist davon auszugehen, dass mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten sind.

Zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden gemäß § 1a Abs.3 BauGB Maßnahmen zur Kompensation durch Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, die innerhalb der Änderungsgeltungsbereiche durch den Erschließungsträger zu realisieren sind.

Der Geltungsbereich des Planes wird im Westen begrenzt durch das auch industriell genutzte Sonderbaugebiet des Binnenhafens Königs Wusterhausen und im Osten durch ein Niederlehmer Wohngebiet (Goethestraße / Bebelring). Im Rahmen des Monitorings ist die Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch die Gewerbeansiedlungen im Plangebiet verursacht werden, vorgesehen

