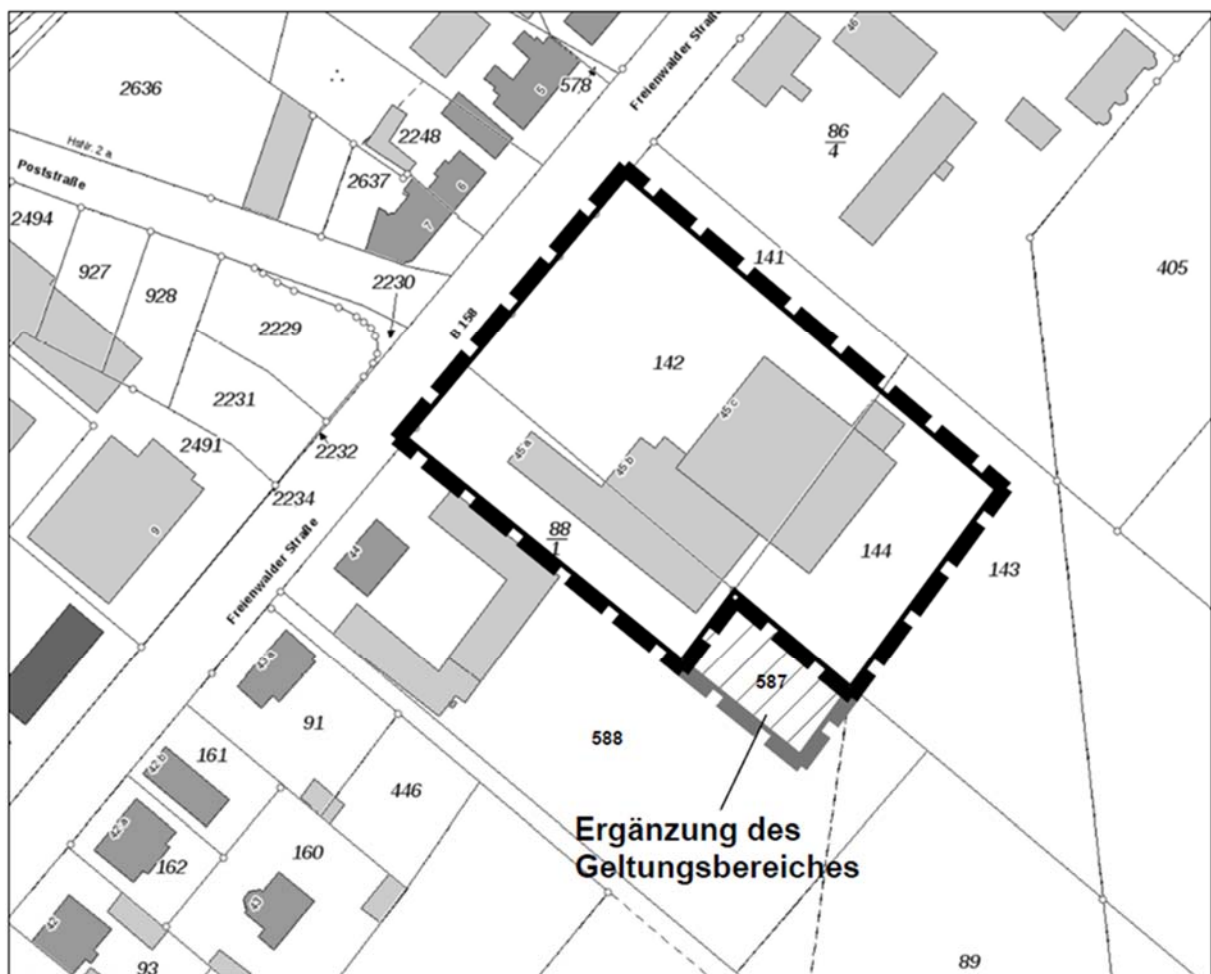




1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „NAHVERSORGUNGSZENTRUM FREIENWALDER STRAßE“



ENTWURF APRIL 2020

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „NAHVERSORGUNGSZENTRUM FREIENWALDER STRAßE“

ENTWURF APRIL 2020

Stadt: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: (033398) 816 – 34
Fax: (033398) 816 – 534

Auftraggeber: Greenman Werneuchen GmbH
Jägerstraße 60
10117 Berlin

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaeu.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kevin Fischer, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung
Dr.-Ing. Sonja Pobloth, Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	11
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	12
1.1. Anlass und Ziel der Planung	12
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	13
1.3. Planungsbindungen.....	14
2. AUSGANGSSITUATION	18
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	18
2.2. Verkehrliche Erschließung	19
2.3. Natur und Landschaft.....	20
2.4. Kampfmittel und Altlasten.....	21
2.5. Bau- und Bodendenkmale	21
3. PLANUNGSZIELE UND -INHALTE.....	21
3.1. Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	21
3.2. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens.....	22
4. PLANINHALT.....	24
4.1. Art der baulichen Nutzung	24
4.2. Maß der baulichen Nutzung	25
4.3. überbaubare Grundstücksfläche.....	27
4.4. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr.....	27
4.5. Ver- und Entsorgung	28
4.6. Grünflächen, Grünordnung, Artenschutz.....	29
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	32
6. VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	32
III. UMWELTBERICHT	35
1. GRUNDLAGEN	37
1.1. Einleitung	37
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	37
1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen	38
1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren	40
2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN	41
2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete	41
2.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	41

2.3.	Schutzgut Boden	43
	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	46
2.4.	46	
2.5.	Schutzgut Biotope und Vegetation	49
2.6.	Schutzgut Fauna und Lebensräume	55
2.7.	Schutzgut Klima/Lufthygiene	59
2.8.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	61
2.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	62
2.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	63
3.	PLANUNGSAalternativen, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE	64
3.1.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	64
3.2.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
3.3.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	65
3.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ...	65
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	67
4.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	67
4.2.	Kompensationsmaßnahmen	68
4.3.	Bilanztafel Eingriffe / Ausgleich	69
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	70
5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	70
5.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	71
5.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	72
5.4.	Quellen zum Umweltbericht	75
IV.	ANHANG	79

VERZEICHNIS DER KARTEN UND ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes Planunterlage © GeoBasis-DE / BKG 2018.....	13
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen i.d.F. der Neubekanntmachung vom Juli 2018	16
Abbildung 4: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2020)	63
Vorhaben- und Erschließungsplan	nach Seite 22
Biotopkarte	nach Seite 49

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung	26
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte	32
Tabelle 3: Zulässige Versiegelung nach bisheriger Planung (B-Plan 2012)	44
Tabelle 4: Zulässige Versiegelung nach aktueller Planung (2020)	44
Tabelle 5: Nettoneuversiegelung	44
Tabelle 6: Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten	46
Tabelle 7: Biotoptypen im Geltungsbereich.....	50
Tabelle 8: Übersicht über voraussichtlich betroffene geschützte Bäume und erforderliche Ersatzpflanzungen	52

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

+

DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) – Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Versickerungsmulde, Baumpflanzung

Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Festsetzungen

nachrichtlich übernommene unterirdische Gashauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:

Baugebiet gem. § 1 (2) BauNVO + Nummer	
Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) – Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß	

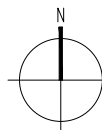
Werneuchen

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“

Planzeichnung - Teil A

(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Entwurf
April 2020



M 1:750

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
15321 Bernau bei Berlin

Tel : 0 33 38 / 75 66 00
Fax : 0 33 38 / 75 66 02
Mail : info@wow-berna.de
www.wow-berna.de

Hinweis
Die Änderungen und Ergänzungen an den Festsetzungen sind durch rote Schrift bzw. rote Durchstreichungen kenntlich gemacht.

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient ganz überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und einer Verkaufsfläche von maximal ~~1.270~~ 1.500 m²;
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²;
- Einzelhandelsbetriebe mit ~~sonstigen Waren~~ und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

1.2. Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke anbieten und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen, sind auf max. 25 % der Verkaufsfläche zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)
- 2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ~~sind 8 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Innerhalb der Fläche~~ ist die Anlage einer Regenwassermulde mit Böschungsverhältnissen von mindestens 1:3 bis 1:5 zulässig.

3.2. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 10 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Bestehende Bäume können an die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind außerhalb der Regenwassermulde zu pflanzen.

~~3.3.~~ 3.3. Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind 8 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen.

~~3.4.~~ 3.4. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume der Pflanzliste I beträgt 14–16 cm. Für gebietstypische, standortgerechte Pflanzungen sind folgende Pflanzlisten festgesetzt:

Pflanzliste I: Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea	rotbl. Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sorten mit besonderer Eignung als Straßenbaum bzw. für Parkplätze	
Acer platanoides	‚Allershausen‘
Acer platanoides	‚Apollo‘
Acer platanoides	‚Cleveland‘
Tilia cordata	‚Rancho‘
Tilia cordata	‚Roelvo‘
Ulmus x hollandica	
Ulmus Hybride	‚Dodoens‘
Ulmus Hybride	‚New Horizon‘
Pflanzliste II: Sträucher	
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

1. Zur Freienwalder Straße ist als Einfriedung eine 0,5 m hohe Mauer mit maximal 2,0 m hohen Pfeilern herzustellen. Die Pfeiler sind in einem Abstand von maximal 7,5 m zu einander zu errichten. Mauer und Pfeiler sind in Klinkermauerwerk auszuführen. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019 vom 20.03.2019 S. 18 ff., innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind u.a. verboten (Auszug):

- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,

- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen

a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder

b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,

- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. beachtet wird.

- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-,Deich-,Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.

Hinweise

Artenschutz:

1. Die Tötung und Störung von Brutvögeln und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn erforderliche Baumfällungen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchgeführt werden.
2. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Amphibien sollen die baulichen Eingriffe in die Versickerungsmulde im Herbst/Winter (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sollen die Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, so können sie durchgeführt werden, wenn eine Überprüfung durch eine qualifizierte Person unmittelbar vor Baubeginn keine Amphibienvorkommen ergeben haben.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____. von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____)
Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Werneuchen, _____. _____

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Strausberg, _____. _____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Planfassung _____ wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen, _____. _____

Bürgermeister Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____. im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, _____. _____

Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]).

Werneuchen

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“

Planzeichnung - Teil B
(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Entwurf
April 2020

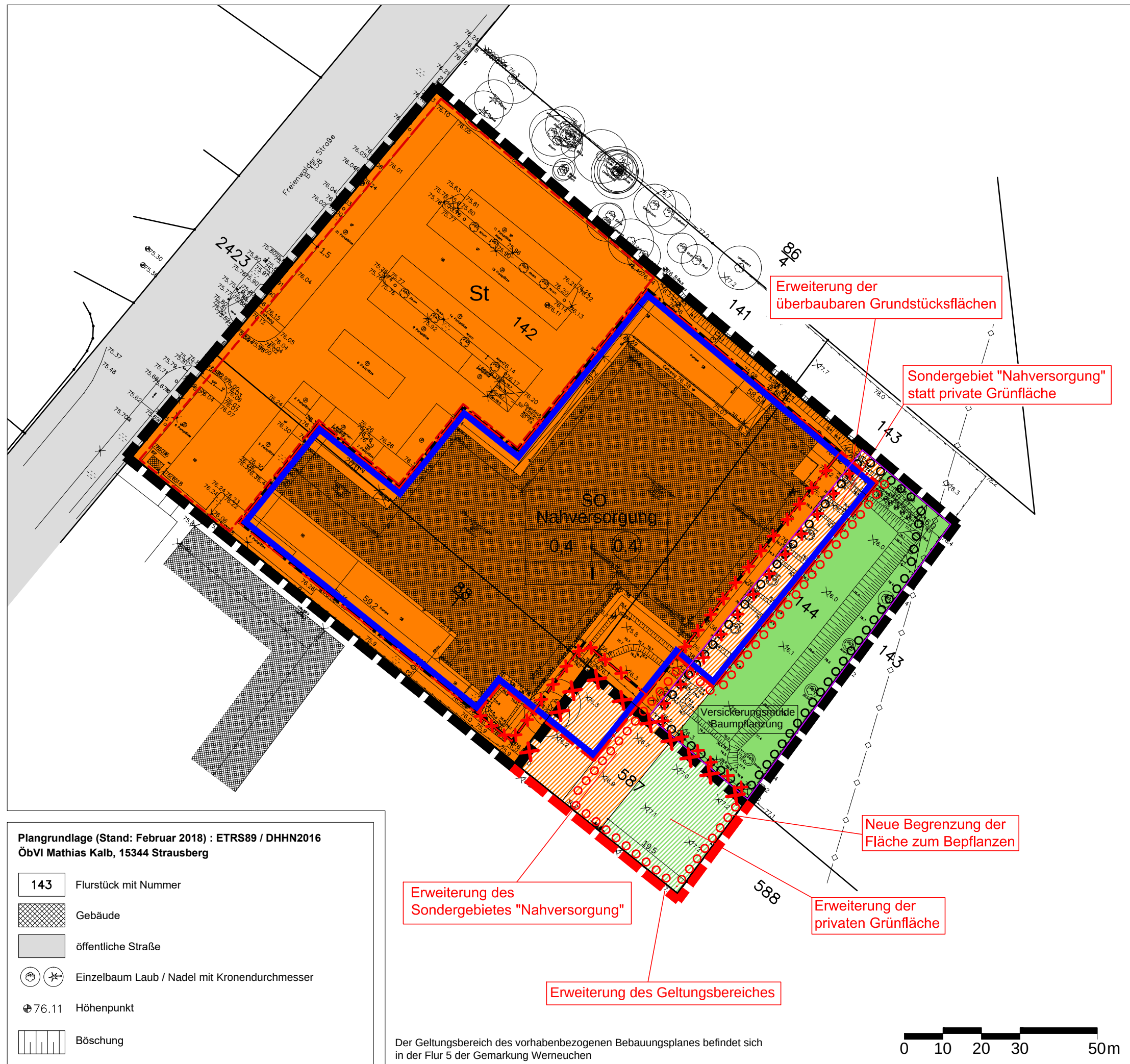
W.O.W.

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel :
Fax :
Mail :

0 33 38 / 75 66 00
0 33 38 / 75 66 02
info@wow-berna.de
www.wow-berna.de

Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin



Zeichnerische Änderungen des Bebauungsplanes

- Streichung der Grenze des Geltungsbereiches
- neue Grenze des Geltungsbereiches
- Streichung einer Baugrenze
- neue Baugrenze
- Streichung der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- neue Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Neues sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Nahversorgung
- neue private Grünfläche

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Sondergebiet "Nahversorgung" statt private Grünfläche

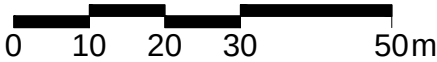
Neue Begrenzung der Fläche zum Bepflanzen

Erweiterung der privaten Grünfläche

Erweiterung des Sondergebietes "Nahversorgung"

Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen



Plangrundlage (Stand: Februar 2018) : ETRS89 / DHHN2016
ÖbVI Mathias Kalb, 15344 Strausberg

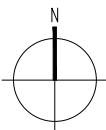
- Flurstück mit Nummer
- Gebäude
- öffentliche Straße
- Einzelbaum Laub / Nadel mit Kronendurchmesser
- Höhenpunkt
- Böschung

Werneuchen

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“

Darstellung der zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes

Entwurf
April 2020



M 1:750

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Telefon : 0 33 38 / 75 66 00
Fax : 0 33 38 / 75 66 02
E-Mail : info@wow-berna.de
www.wow-berna.de

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Im östlichen Kernstadtbereich von Werneuchen befindet sich in der Freienwalder Straße 45 ein Nahversorgungszentrum, in dem ein Edeka-Markt (inkl. Bäcker), ein Aldi-Markt und eine Apotheke ansässig sind. Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Ende 2013 eröffneten Zentrums bildete der seit Dezember 2012 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum an der Freienwalder Straße“.

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat 05.10.2017 den Beschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ gefasst. Anlass war der Antrag des Eigentümers, das vorhandene Nahversorgungszentrum im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Ziel ist es, durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte die Kundenattraktivität zu erhöhen, um damit deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und eine langfristige Standortsicherung zu erreichen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Erweiterung die festgesetzten Baugrenzen überschreitet und sich zudem auf das benachbarte Flurstück 587 erstreckt. Dieses soll teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist, erfolgt die Planänderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In einem abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der mit der Planung verbundenen Kosten.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse



Abbildung 1: Lage des Plangebietes
Planunterlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

Das circa 1,2 ha große Plangebiet liegt in Werneuchen circa 650 Meter nordöstlich des Stadtzentrums gegenüber der Kreuzung Freienwalder Straße / Poststraße und umfasst die Flurstücke 88/1, 142, 144 und 587 der Flur 5, Gemarkung Werneuchen, welche sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

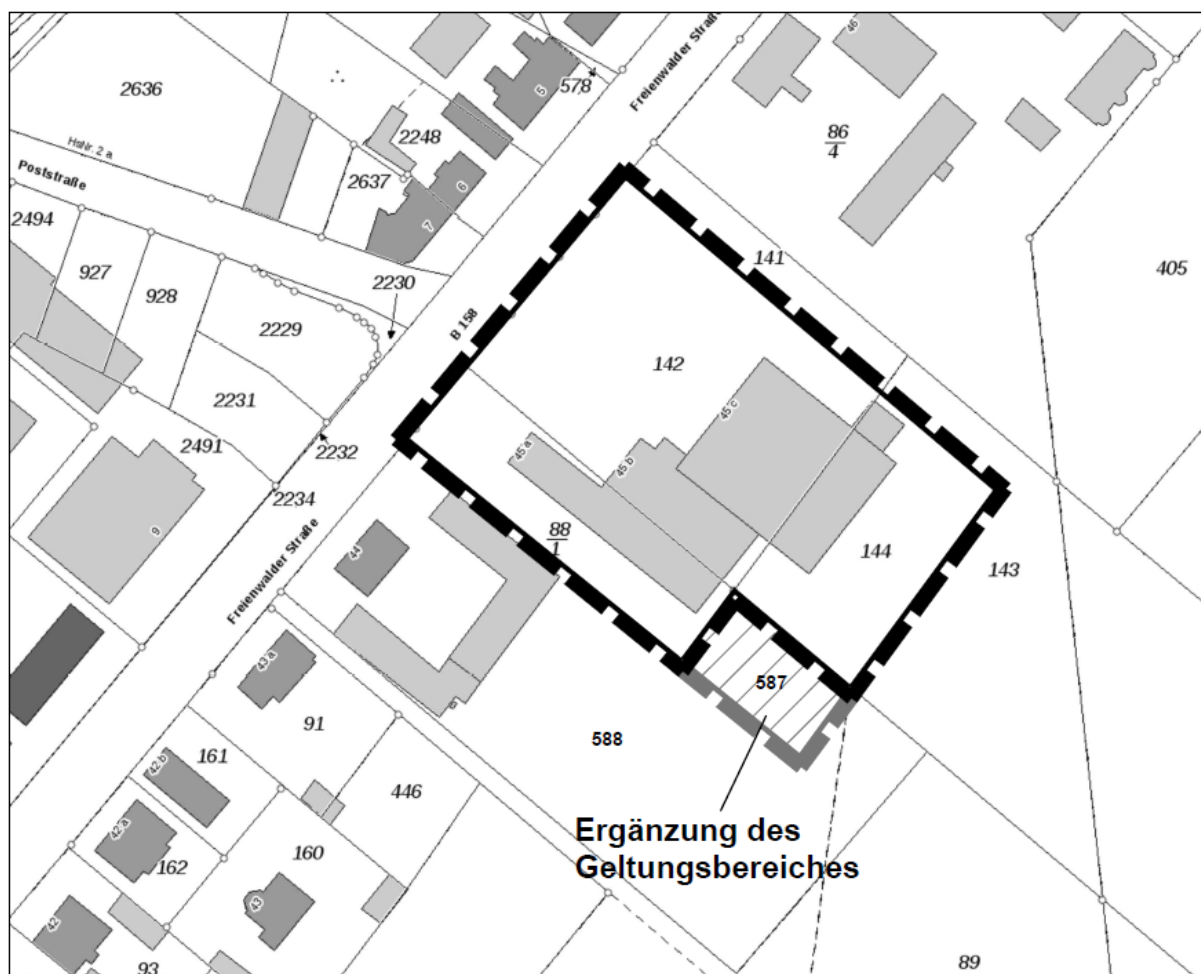


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind in dem am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargelegt. Die bereits im Frühjahr 2018 erfolgte Anfrage bzw. Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, bezog sich noch auf den nun abgelösten Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B. Gleichwohl hat die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – mit Schreiben vom 04.06.2018 darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung auch mit den Zielfestsetzungen des LEP HR-Entwurfes vereinbar wäre.

Gemäß dem LEP HR sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

- Werneuchen ist nicht als Zentraler Ort im Landesentwicklungsplan dargestellt.
- Gemäß Ziel 2.12 ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

Das dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung, da

- die Verkaufsfläche der jeweiligen Einzelvorhaben eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreitet
- die zulässigen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke gemäß der im LEP HR enthaltenen Tabelle 1 Nr. 1.1 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden und
- die Randsortimente maximal 25 % der Verkaufsfläche ausmachen dürfen

1.3.2 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen in der Fassung der Neubekanntmachung vom Juli 2018 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit rückwärtig anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche dar.

Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Sondergebiet in östlicher Richtung erweitert, sodass es um ca. 6,5 m über das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet hinausgeht und sich auf die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ausdehnt. Eine solche Abweichung ist im Verhältnis zu Größe der in Anspruch genommenen weiträumigen Landwirtschaftsfläche als geringfügig zu beurteilen, zumal es sich hier lediglich um eine Randfläche handelt. Auch wird die

Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, der in dem betroffenen Bereich den Übergang vom Siedlungsgebiet zum anschließenden Freiraum vorsieht, auch insofern nicht berührt, da sich eine scharfe Grenze des Siedlungskörpers auch aus der bestehenden Umgebungsbebauung nicht ableiten lässt.

Daher kann der Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

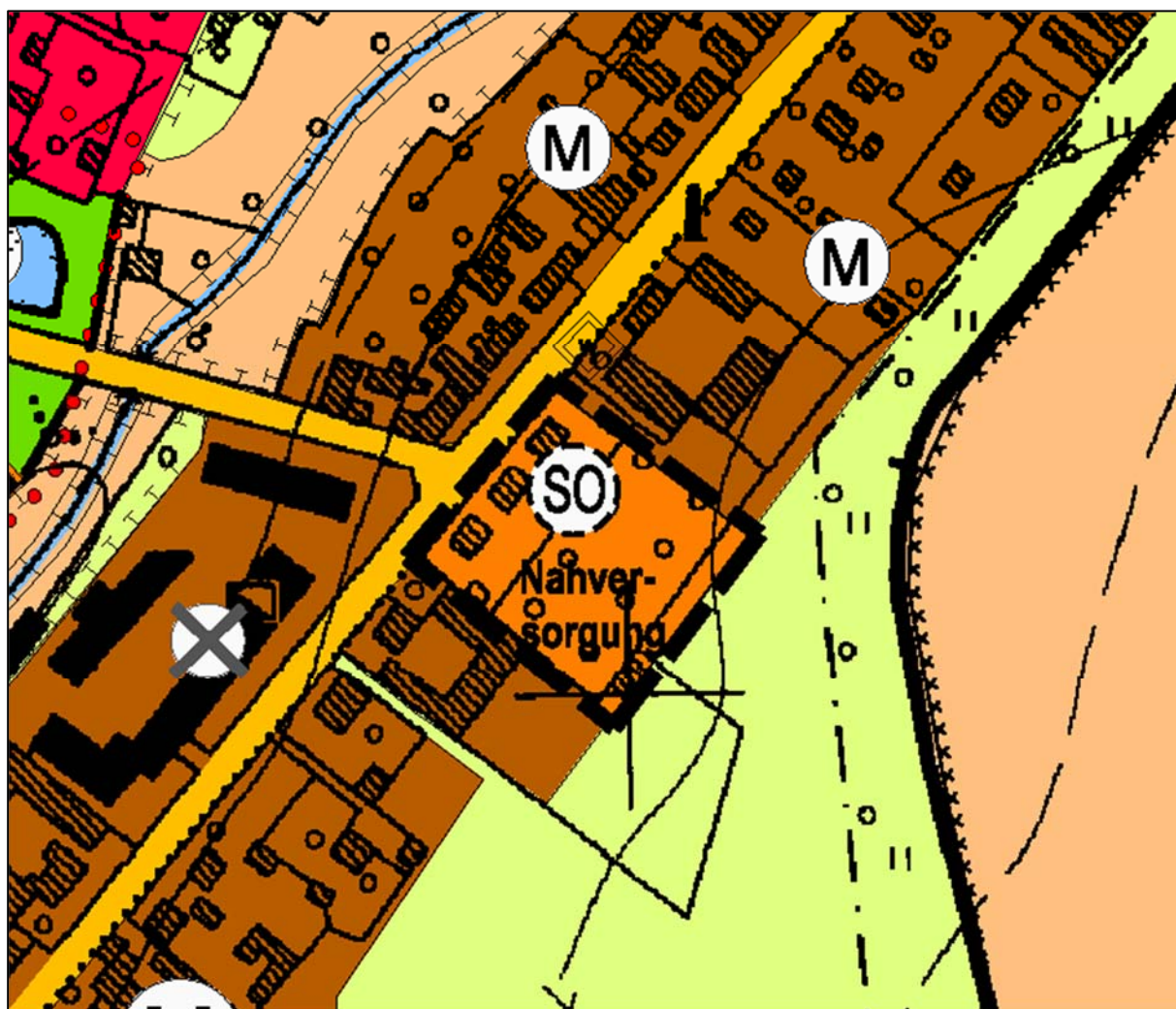


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen i.d.F. der
Neubekanntmachung vom Juli 2018

1.3.3 WASSERSSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019 vom 20.03.2019 S. 18 ff., innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind u.a. verboten (Auszug):

- *„Die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen*
 - a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und*
 - b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt“*

Anmerkung

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Vergrößerung des Sondergebietes mit 283 m² beträgt ca. 7,5 % der momentan zulässigen Grundfläche von 3.830 m² und ist damit als eine nicht wesentliche Erhöhung einzustufen.

- *„das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen*
 - a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder*
 - b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.“*

Anmerkung

Die geplante Erweiterung der Marktgebäude erfordert einen Umbau des bestehenden Mulden-Rigolen-Systems für die Niederschlagsentwässerung (siehe Kapitel 4.5).

Da eine Versickerung über Rigolen den Verboten des seit 2019 geltenden Wasserschutzgebietes entgegensteht, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim mit Schreiben vom 09.03.2020 erteilt.

- *„das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,“*
- *„Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,“*
- *„das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. beachtet wird.“*
- *„das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Deich-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.“*

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Werneuchen an der Bundesstraße B 158 (Freienwalder Straße). Gegenüber des Plangebietes mündet die Landesstraße L 235 (Poststraße) in die B 158 ein.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dienen der Nahversorgung und führen vorrangig Lebensmittel. Ansässig sind ein Vollversorger (EDEKA; 1.208 m² Verkaufsfläche + angeschlossener Bäcker mit 62 m²), ein Discounter (ALDI; 800 m²) sowie eine Apotheke mit ca. 190 m² Verkaufsfläche.

Das eingeschossige Marktgebäude setzt sich aus einzelnen Gebäudeteilen zusammen, in dem jeweils einer der o.g. Einzelhandelsbetriebe mit einem eigenständigen Zugang untergebracht ist. Die Anlieferzonen für die beiden Lebensmittelmärkte sind jeweils an der nördlichen bzw. südlichen Gebäudeseite angeordnet. Der Kundenparkplatz mit 106 Stellplätzen, darunter 4 Behindertenstellplätze, ist dem Gebäude

vorgelagert. Auf der Rückseite des Gebäudes befinden sich zwei Versickerungsanlagen für die Verbringung des Niederschlagswassers.

Das neu in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 587 wird gegenwärtig als Lagerfläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch ein Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sowie entsprechend differenzierter Baustrukturen geprägt. So wechseln sich entlang der Freienwalder Straße Drei- und Vorseithöfe der ursprünglichen dörflichen Bebauung, freistehende Einfamilienhäuser, Geschossbauten mit Wohnungen und Läden sowie großvolumigere Baukörper von Gewerbebetrieben und Einzelhandelseinrichtungen ab.

Unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes besteht ein Café mit dazugehörigem Hotel sowie einer für Veranstaltungen umgebauten Scheune. Auf dem südlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Dreiseithof mit einem Wohnhaus. Die vormaligen Landwirtschaftsgebäude werden heute durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt.

Auf der gegenüberliegenden südwestlichen Seite der Freienwalder Straße liegt ein weiterer Einzelhandelsstandort. Hier befinden sich zwei eingeschossige Marktgebäude mit vorgelagerten Kundenparkplätzen, welche Nutzungen in Form eines Lebensmittel-discounters, eines Textildiscounters sowie ergänzenden kleinteiligeren Nutzungen beinhalten.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Freienwalder Straße (Bundesstraße B 158). Die B 158 führt in nordöstlicher Richtung nach Bad Freienwalde und in südwestlicher Richtung nach Berlin. Sie bindet zudem die Ortsteile Seefeld-Löhme, Krummensee und Tiefensee an Werneuchen an.

Gegenüber dem Plangebiet mündet die Poststraße (L 235) in die B 158 ein. Sie stellt in westlicher Richtung die Verbindung zum Mittelzentrum Bernau bei Berlin sowie zu den Ortsteilen Weesow und Willmersdorf her. Dem Knotenpunkt kommt damit eine wesentliche verkehrliche Bedeutung zu. In der Poststraße sind in Richtung B 158 eine Rechts- und eine Linksabbiegespur eingerichtet. In der B 158 besteht eine Linksabbiegespur zur Poststraße. Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich in der B 158 eine Querunginsel für Fußgänger.

Die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum an dieser Kreuzung wurde im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum an der Freienwalder Straße“ zur Vermeidung von Konfliktpunkten als vierter Arm des Verkehrsknotens ausgebildet und wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt.

Ca. 70 m südlich des Plangebietes halten in der Freienwalder Straße die Buslinien 882, 887 bzw. 898 und 908, die teils über den Bahnhof Werneuchen sowie in die Ortsteile in Richtung Bad Freienwalde bzw. Bernau bei Berlin fahren.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 km westlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes Werneuchen des westlichen An- und Abflugsektors. Für diesen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d §§ 12 u. 17 LuftVG festgesetzt, es liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch zu beachten, dass temporäre Luftfahrthindernisse (Baugeräte / Kräne / Bauhilfsmittel) der Genehmigungspflicht unterliegen und der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen sind.

2.3. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch Gebäude und Parkplatz des Nahversorgungszentrums. Es liegt eine großflächige Versiegelung vor. In dem hinzukommenden Geltungsbereich befindet sich derzeit eine Lagerfläche, auf der Container abgestellt werden. Die Fläche ist weitgehend vegetationsfrei und weist Bodenverdichtung auf. Auf den nicht versiegelten Flächen im ursprünglichen Geltungsbereich befinden sich v.a. Rasenflächen mit Bäumen, im rückwärtigen Bereich hinter den Gebäuden wurden zudem eine große und eine kleine Versickerungsmulde angelegt. Die Versickerungsmulde ist nach den Kriterien der Brandenburger Biotopschutzverordnung derzeit nicht als geschütztes Biotop anzusehen.

Die Baumpflanzungen erfolgten entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wurden sowohl im Bereich des Parkplatzes als auch im Bereich der Versickerungsmulde je 8 Feldahornbäume gepflanzt. Im rückwärtigen Bereich stehen zwei große Birken, vor der Apotheke ein junger Gingko. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Ortsbildes bei und haben mit zunehmender Größe auch weitere Funktionen wie Verbesserung des Lokalklimas und Lebensraum für Vögel.

Der Geltungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Das Plangebiet liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Umfeldes der Stienitz/Erpe.

Im Umweltbericht wird der Zustand der verschiedenen Schutzgüter ausführlich dargestellt. Es werden die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die Schutzgüter untersucht und erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

2.4. Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel und Altlasten bekannt.

2.5. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4–5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

3. PLANUNGSZIELE UND -INHALTE

3.1. Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die rückwärtige Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes um ca. 8 m bis 10,5 m vor, wodurch sich die nutzbare Fläche um ca. 553 m² erhöht.

Davon entfallen ca. 200 m² auf die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes, die sich dadurch auf insgesamt 1.000 m² vergrößert. Zudem wird das Lager um ca. 70 m² erweitert.

Bei dem EDEKA-Markt steigert sich die Verkaufsfläche um ca. 230 m² auf insgesamt 1.500 m² (einschließlich des integrierten Backshops mit 62 m²). Die Lagerfläche erhöht sich um ca. 53 m².

Mit der erweiterten Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte sollen die Kundenattraktivität (z.B. breitere Gänge, eine übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche) erhöht und die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in den jeweiligen Filialen optimiert werden. Die Maßnahmen zielen insbesondere auf eine optische Attraktivierung der Märkte und eine langfristige Standortsicherung ab, um somit die Wettbewerbsfähigkeit dieser beiden Märkte in Werneuchen zu sichern.

Durch die Vergrößerung des Marktgebäudes werden im Osten des Plangebietes Teile des bestehenden Mulden-Rigolensystems für die Regenentwässerung überbaut. Dieses wird daher umgestaltet.

Um die Gebäudeerweiterung sowie das umzubauende Mulden-Rigolensystem zu realisieren ist die Inanspruchnahme des benachbarten Flurstück 587 erforderlich. Dieses wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

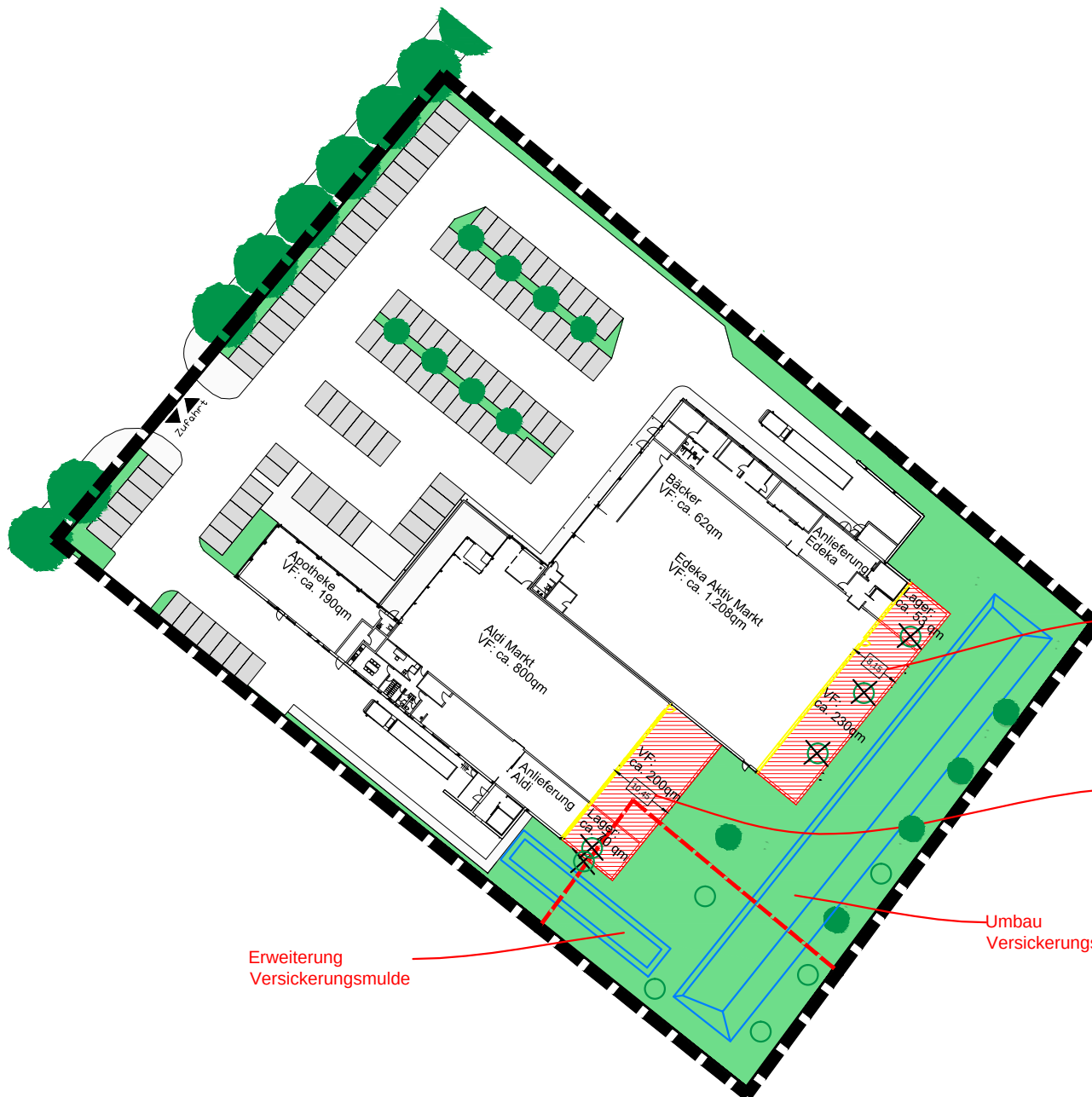
Durch den Marktanbau sowie die Modifizierung des Mulden-Rigolensystems gehen voraussichtlich 5 Bäume verloren, die innerhalb des rückwärtigen Teils des Plangebietes neu zu pflanzen sind.

3.2. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens

Die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen wurden gutachterlich untersucht². Im Ergebnis sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Werneuchen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten, da durch die Erhöhung der Verkaufsfläche keine wesentlichen Umsatzverteilungen hervorgerufen werden. Im Einzelnen kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Edeka und Aldi bzw. auch anderer Lebensmittelmärkte resultiert vor allem aus der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung. Die größeren Flächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl i.d.R. bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht steigen wird. Mit der Erweiterung der beiden Märkte werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für Werneuchen zu werten ist.
- Der Anteil der Neufläche des Vorhabens (ca. 430 m²) liegt bei rd. 9 % der Lebensmittelverkaufsfläche in Werneuchen, so dass sich aus diesem geringen Verhältniswert keine Gefährdung der lokalen Bestandsstrukturen ableitet. Auf Grund des marginalen Verkaufsflächenanteils der Neufläche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach der Realisierung

² „Auswirkungsanalyse Erweiterung des Nahversorgungszentrums in der Freienwalder Straße 45 in 16356 Werneuchen; BBE Handelsberatung GmbH; Erfurt; 2018



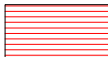
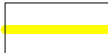
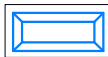
Erweiterung
Versickerungsmulde

Umbau
Versickerungsmulde

Erweiterung EDEKA
um ca. 8,15 m
+230 qm VK
+ 53 qm Lager
+303 qm GR

Erweiterung ALDI
um ca. 10,45 m
+200 qm VK
+ 70 qm Lager
+284 qm GR

Legende

-  Erweiterung Gebäude
-  Abbruch Wände
-  Versickerungsmulde
-  Fällung von Bäumen
-  Neupflanzung von Bäumen
-  Erweiterung des Vorhabengrundstücks

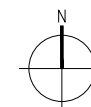
Werneuchen

1. Änderung und Ergänzung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“

Vorhaben- und
Erschließungsplan

Entwurf
April 2020

W.O.W.
Kommunalberatung
und Projektbegleitung
GmbH



M 1:1.000

Concept Immobilien
Projektentwicklungs GmbH
GmbH

des Projektvorhabens von dem Fortbestand der Angebotsstrukturen in Werneuchen auszugehen.

- Der projektierte EDEKA-Markt wird in seiner Konfiguration von rd. 1.438 m² Verkaufsfläche in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von durchschnittlich ca. 24 % erzielen, für den auf 1.000 m² erweiterten Aldi-Markt ist mit einem Marktanteil von rd. 21 % zu rechnen. Somit decken die Betriebe nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Erweiterung beider Anbieter offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter verbleiben.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird naturgemäß aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem Umfeld des Marktes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Anbieter hinweg bei durchschnittlich 4 % und erreichen auch einzelbetrieblich für keinen Betrieb einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste, aber auch der Stabilität und Leistungsfähigkeit der betroffenen Lebensmittelfilialisten, ist keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu prognostizieren. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Lebensmittelmärkte als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter in Werneuchen zu.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ist auszuschließen, da in Werneuchen kein derartiger Bereich identifiziert werden konnte. Da nach dem Hinzutreten der Mehrverkaufsfläche keine Absiedlung prägender Lebensmittelmärkte oder auch anderer Lebensmittelanbieter anzunehmen ist, ist ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten.
- Nur ein geringer bzw. zu vernachlässigender Teil des Umsatzes der zu erweitern den Lebensmittelmärkte setzt sich aus Streuumsätzen zusammen, die vor allem aus Zufallskunden resultieren können. Ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets kann durch die beiden Märkte von Edeka und Aldi – auch im Standortverbund – nicht induziert werden. Ebenso sind eine Ausweitung des Einzugsgebiets und eine damit einhergehende Beeinträchtigung von Lebensmittelanbietern in umliegenden Orten auch zukünftig nicht realistisch.

4. PLANINHALT

Die nachfolgend begründeten Änderungen textlicher Festsetzungen werden durch Streichungen bzw. graue Hinterlegung von Hinzufügungen kenntlich gemacht.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der getroffenen Zweckbestimmung soll einer Ausrichtung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs entsprochen werden.

Für die geplante Vergrößerung des Marktgebäudes wird das Sondergebiet um ca. 6 m in östliche Richtung erweitert und teilweise auf das neu in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 587 ausgedehnt. Dadurch erhöht sich die als Sondergebiet festgesetzte Fläche um 922 m² auf insgesamt 10.499 m².

Weiterhin wird die textliche Festsetzung 1.1 geändert, durch die zulässigen Warensortimente sowie die Größe der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe geregelt wird:

Textliche Festsetzung 1.1

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient ganz überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und einer Verkaufsfläche von maximal ~~1.270 m²~~ 1.500 m²;
- ~~Ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²;~~
- Einzelhandelsbetriebe mit ~~sonstigen Waren und~~ einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Begründung

Um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes um 230 m² zu sichern, wird die zulässige Verkaufsfläche von ursprünglich 1.270 m² auf 1.500 m² erhöht.

Der ALDI-Markt fiel ursprünglich unter die zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und war daher nicht gesondert in der textlichen Festsetzung angeführt. Um die geplante Erweiterung um 200 m² zu sichern, wird die

textliche Festsetzung 1.1 dahingehend ergänzt, dass ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig ist. Zudem wird geregelt, dass dort nur die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zulässig sind (davon unberührt bleibt die textliche Festsetzung 1.2 nach der Randsortimente 25 % der Verkaufsfläche einnehmen dürfen). Damit wird den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens gefolgt, nach denen durch einen weiteren Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche keine gravierenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Werneuchen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ist(siehe Kapitel 3.2).

Weiterhin wird in der textlichen Festsetzung 1.1 die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m² Verkaufsfläche auf „sonstige Waren“ gestrichen. Die Festschreibung bestimmter Warensortimente ist hier nicht erforderlich, da nach der gängigen Rechtsprechung⁵ bei einer Verkaufsfläche von 800 m² keine Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO anzunehmen ist, bei der sich die geplanten Betriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

In der textlichen Festsetzung 1.1 werden die Arten von Einzelhandelsbetrieben definiert, die aufgrund ihrer Sortimente und ihrer Verkaufsfläche am Standort verträglich sind und daher allgemein zugelassen werden können. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauungsmöglichkeiten soweit begrenzen, dass nicht sämtliche der angeführten Betriebe mit ihrer maximal zulässigen Verkaufsfläche realisiert werden können. Vielmehr soll der Katalog der zulässigen Nutzungen einen Spielraum für zukünftige Entwicklungen einräumen, falls anstelle der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten angesiedelt werden sollen. Diese können dann bis zu der verträglichen Verkaufsflächengrößen von jeweils 800 m² zugelassen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Somit gelten weiterhin fort:

- GRZ 0,4
- Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85

⁵ Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, 4 C 10.04 = BRS 69 Nr. 71)

- GFZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: I

Allerdings erhöht sich durch die Vergrößerung des Sondergebietes die sich aus der GRZ ergebende zulässige Grundfläche sowie die sich aus der GFZ ergebende Geschossfläche wie folgt:

	Ursprünglicher B-Plan	1. Änderung (April 2012)	Differenz
Fläche Sondergebiet	9.577 m ²	10.499 m ²	+ 922 m ²
GRZ	0,4	0,4	0
Zulässige Grundfläche (SO-Fläche x GRZ 0,4)	3.831 m ²	4.200 m ²	+ 368 m ²
GRZ inkl. Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	0,85	0,85	0
Zulässige Grundfläche inkl. Über- schreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (SO-Fläche x GRZ 0,85)	8.140 m ²	8.924 m ²	+ 784 m ²
GFZ	0,4	0,4	0
Geschossfläche (SO-Fläche x GFZ 0,4 x I Ge- schoss)	3.831 m ²	4.200 m ²	+ 368 m ²

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche der geplanten Gebäudeerweiterung umfasst ca. 570 m². Wie Tabelle 1 zeigt, erhöht sich die zulässige Grundfläche/Geschossfläche zwar nur um 368 m²; da die GRZ von 0,4 durch das bestehende Marktgebäude nicht voll ausgeschöpft wurde (ca. 3.420 m² Grundfläche), ist die neue zulässige Grundfläche von 4.200 m² ausreichend, um die geplante Erweiterung zu realisieren. Es verbleibt ein Überhang von ca. 210 m², der durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann:

Zulässige Grundfläche:	4.200 m ²
Bestehender Markt:	- 3.420 m ²
<u>Geplante Erweiterung:</u>	<u>- 570 m²</u>
Überhang	+ 210 m ²

4.3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Um den geplante Gebäudeanbau zu ermöglichen, werden die östlichen Baugrenzen um 9,4 m bzw. 15,7 m nach Osten verschoben und so die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert.

Darüber hinaus wird die südliche der beiden Versickerungsmulden aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, in dem die südöstliche Baugrenze um ca. 8,4 m nach Westen verschoben wird.

4.4. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums über die bestehende Zufahrt von der Freienwalder Straße bleibt unverändert. Infolge der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht von einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen, da diese nicht grundsätzlich auch mehr Kunden nach sich zieht. Diesbezüglich wird in der Auswirkungsanalyse⁶ zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums folgendes ausgeführt:

„Die geplante Umstrukturierung der beiden Märkte wird nicht zu einer vom Kunden bewusst wahrnehmbaren Veränderung bei der gegebenen Standortsituation führen, die einen nennenswerten Wechsel der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme hervorrufen wird. Die Filialen von Edeka und Aldi sind seit Jahren in dem Nahversorgungszentrum an der Freienwalder Straße etabliert. Gleiches gilt auch für die relevanten Wettbewerbsstrukturen, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher in Werneuchen bereits langjährig herausgebildet haben. Ebenfalls bleiben wesentliche Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung, die Erreichbarkeit, die Einsehbarkeit und Fernwirkung, die Bauhülle der Immobilie (mit Ausnahme des rückwärtigen Anbaus, der vom Kunden nicht sichtbar ist) oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet unverändert, so dass sich hieraus keine nennenswerten Veränderungen der Ausstrahlungskraft der beiden Lebensmittelmärkte ableiten lassen.“

Vor diesem Hintergrund wird auch von der Schaffung zusätzlicher Kundenparkplätze abgesehen. Zwar sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen die Herstellung

⁶ Auswirkungsanalyse Erweiterung des Nahversorgungszentrums in der Freienwalder Straße 45 in 16356 Werneuchen, Seite 30; BBE Handelsberatung GmbH; Erfurt; 2018

zusätzlicher Stellplätze in Abhängigkeit der neu geschaffenen Brutto-Grundfläche vor. Sie erlaubt aber auch eine Verringerung der notwendigen Anzahl der Stellplätze, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies zulassen. Diese Anforderungen sind hier gegeben, da sich eine wesentliche Zunahme des Kundenverkehrs nicht ergibt und der Standort darüber hinaus auch fußläufig und durch den Busverkehr gut erreichbar ist. Zudem ist für Kunden, die in beiden Märkten einkaufen, jeweils ein Stellplatz ausreichend, sodass nicht für jeden Kunden eines Einzelhandelsbetriebes ein gesonderter Stellplatz vorgehalten werden muss.

4.5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist hinsichtlich **Trink- und Abwasser** sowie **Stromversorgung** an das bestehende Netz angeschlossen.

Für die **Regenwasserentsorgung** der Dachflächen sowie der befestigten Freiflächen wurden auf der Ostseite des Marktgebäudes zwei Versickerungsmulden mit zusätzlichen Rohrrigolen errichtet.

Durch die geplante Erweiterung des Marktgebäudes müssen die Rohrrigolen teilweise zurückgebaut und die Mulden umgestaltet werden, so dass sie das Niederschlagswasser der zusätzlichen Dachflächen aufnehmen können. Zudem sind die Forderungen des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 an Abstände von Gebäuden und Grenzen zu berücksichtigen.

Eine erstellte Regenwasserkonzeption⁷ sieht vor, die größere der beiden Mulden zu verschmälern, so dass ein Abstand von 3,0 m zur künftigen Außenwand des erweiterten Marktgebäudes verbleibt. In südliche Richtung wird die Mulde auf das Flurstück 587 erweitert. Zudem werden Rohrrigolen eingebaut.

Die kleinere Mulde, die der Entwässerung der südlichen Lieferrampe dient, wird in östliche Richtung vergrößert, so dass hier auf die Versickerung über Rohrrigolen verzichtet werden kann.

Für die veränderte Planung wurde von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim mit Schreiben vom 09.03.2020 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

⁷ Grundstücksentwässerung Freienwalder Str. 45, 1. BP-Änderung Nahversorgungszentrum, H&W Ingenieurgesellschaft, Birkenwerder, Dezember 2019

4.6. Grünflächen, Grünordnung, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Wirkungen der Bodenversiegelung gemindert, eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert sowie die Anforderungen an den Artenschutz eingehalten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Festsetzungen betreffen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes. Diese werden im Einzelnen unter den nachfolgenden Punkten erläutert.

Die textliche Festsetzung 3.1 wurde aufgrund verschiedener Flächenbezüge in die Festsetzungen 3.1 und 3.2 (neu) aufgeteilt.

4.6.1 GRÜNFLÄCHE

Die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ursprünglich festgesetzte private Grünfläche wird in ihrem Flächenumriss modifiziert. So wird sie zum einen durch den geplanten Marktanbau um ca. 6 m verschmälert. Zum anderen wird sie in südlicher Richtung auf das neu in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 587 erweitert. Im Saldo vergrößert sich die Grünfläche um 15 m² auf insgesamt 1.593 m².

Ihre Zweckbestimmung „Versickerungsmulde und Baumpflanzung“ bleibt unverändert.

4.6.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Pflanzung von Bäumen soll sich nicht mehr allein auf die festgesetzte Grünfläche beschränken, sondern auch auf den rückwärtigen Teil des Sondergebietes erweitert werden. Dafür wird die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen vergrößert und auf einen außerhalb der überbaren Grundstücksfläche liegenden Teil des Sondergebietes ausgedehnt. Zudem werden die textliche Festsetzung 3.1 geändert und die textliche Festsetzung 3.2 zu hinzugefügt:

Textliche Festsetzung 3.1

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ~~sind 8 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Regenwassermulde mit Böschungsverhältnissen von mindestens 1:3 bis 1:5 zulässig.~~

Textliche Festsetzung 3.2 (neu):

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 10 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Bestehende Bäume können an die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind außerhalb der Regenwassermulde zu pflanzen.

Begründung

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 des Ursprungsbebauungsplanes sind auf der privaten Grünfläche 8 Bäume gepflanzt worden. Diese werden durch den geplanten Marktanbau sowie den Umbau der Versickerungsmulde zumindest teilweise verloren gehen. Darüber hinaus werden zwei Altbäume (Birken) an der Grenze zum Flurstück 587 zu fällen sein. Um den potenziellen Verlust von bis zu 10 Bäume zu kompensieren sind 10 neue Bäume zu pflanzen. Sofern einzelne Bäume erhalten werden, können diese auf die Anzahl der neu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Da entsprechend der Anregung der Unteren Wasserbehörde die Bäume außerhalb der Versickerungsmulde zu pflanzen sind, sollen die künftigen Baumstandorte nicht nur in der privaten Grünfläche, sondern auch auf einem nicht zu bebauenden Teil des Sondergebietes angeordnet werden dürfen. Daher wird die Fläche zum Bepflanzen erweitert, und aus der textlichen Festsetzung 3.1 wird gestrichen, dass die Bäume (nur) innerhalb der privaten Grünfläche zu pflanzen sind.

4.6.3 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON VERSIEGELUNGSBEDINGTEN EINGRIFFEN

Die gemäß Planung zulässige Grundfläche und damit anzunehmende zukünftige Versiegelungsfläche liegt bei 8.924 m² der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Gegenüber dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen B-Plan von 2012, bei dem eine überbaubare Fläche in Höhe von 8.140 m² zulässig war, ergibt sich damit eine zusätzliche Nettoneuversiegelung von 784 m².

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt über den Flächenpool des Landkreises Barnim. Vorgesehen ist eine zweckgebundene Zahlung in Höhe von 7.840 € für die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept Panke, die in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband WBV „Finow-Fließ“ durchgeführt werden sollen. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim sind vor Abschluss des Planverfahrens vorzulegen. Entsprechende Verpflichtungen werden zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.2).

4.6.4 ARTENSCHUTZ

Bei den erfolgten Begehungen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich angetroffen. Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet größtenteils keine Lebensraumfunktion für wildlebende Tiere haben. Für folgende Teilbereiche wird jedoch eine potenzielle Lebensraumfunktion angenommen:

- Die vorhandenen Bäume haben eine potenzielle (und mit dem Alter zunehmende) Lebensraumfunktion für Vögel (insbes. Bruthabitat); alle wildlebenden Vögel gelten als europäisch geschützt
- Die Regenwassermulde hat eine eingeschränkte potenzielle Lebensraumfunktion für Amphibien (kein Fortpflanzungs- oder Winterlebensraum), es ist vom möglichen Vorkommen einzelner Amphibien in den Sommermonaten auszugehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es durch das Bauvorhaben für die genannten Artengruppen zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommt, wenn nicht entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die nachfolgenden Hinweise zum Artenschutz gegeben. Diese sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten durch die Umsetzung der Planung kommt.

Hinweis 1:

Die Tötung und Störung von Brutvögeln und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn erforderliche Baumfällungen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchgeführt werden.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung nicht flügger Jungvögel vermieden werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Hinweis 2:

Zur Vermeidung der Betroffenheit von Amphibien sollen die baulichen Eingriffe in die Versickerungsmulde im Herbst/Winter (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sollen die Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, so

können sie durchgeführt werden, wenn eine Überprüfung durch eine qualifizierte Person unmittelbar vor Baubeginn keine Amphibienvorkommen ergeben haben.

BEGRÜNDUNG:

Mit der Maßnahme soll sichergestellt werden, dass keine potenziell in den Sommermonaten in Bereich der Regenwassermulde vorkommenden Amphibien getötet oder verletzt oder während ihrer Wanderungszeiten erheblich gestört werden.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Geänderter Bebauungsplan April 2020		Veränderung zum ursprüngl. B-Plan
	Fläche in m ²	Anteil	
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	10.499 m ²	87 %	+922 m ²
Private Grünfläche	1.593 m ²	13 %	+15 m ²
Gesamtfläche	12.092 m ²	100 %	+937 m ²

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte

6. VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im „Normalverfahren“ mit Umweltbericht.

Auch bei Änderungen von Bebauungsplänen wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Werneuchen zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder

Straße“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 05.10.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 5 vom 20.04.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. April 2018 gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wurde im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 5 vom 20.04.2018 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 30.04.2018–31.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. April 2018 gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2018 bis zum 08.06.2018

Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Stadt Werneuchen am 03.05.2018 eine Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung hat am __.__.__ den Entwurf vom ____ 2018 bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

formelle Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf i.d.F. ____ 2018 hat in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs wurden im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. __ vom __.__.__ bekannt gemacht.

formelle Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.__ über die öffentliche Auslegung des Entwurfs i.d.F. ____ 2020 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.__ aufgefordert worden.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf i.d.F. ____ 2020 in ihrer Sitzung am

____ auf der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

III. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ wurde 2012 als (vorhabenbezogener) Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht war nicht erforderlich, Eingriffe galten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die jetzt beabsichtigte Änderung erfolgt im Außenbereich, daher wird der (Änderungs-)Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht und Ermittlung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft aufgestellt. Der Umweltbericht berücksichtigt den gesamten Geltungsbereich, wobei der auf Grundlage des Bebauungsplanes von 2012 gebaute Zustand zugrunde gelegt wird. Die Auswirkungsanalyse und die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich lediglich auf die aktuellen Änderungen.

1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im östlichen Kernstadtbereich von Werneuchen befindet sich in der Freienwalder Straße 45 ein Nahversorgungszentrum, in dem ein Edeka-Markt (inkl. Bäcker), ein Aldi-Markt und eine Apotheke ansässig sind. Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Ende 2013 eröffneten Zentrums bildete der seit Dezember 2012 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum an der Freienwalder Straße“.

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat 05.10.2017 den Beschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ gefasst. Anlass war der Antrag des Eigentümers, das vorhandene Nahversorgungszentrum im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Ziel ist es, durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte die

Kundenattraktivität zu erhöhen, um damit deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und eine langfristige Standortsicherung zu erreichen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Erweiterung die festgesetzten Baugrenzen überschreitet und sich zudem auf das benachbarten Flurstückes 587 erstreckt. Dieses soll teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist, erfolgt die Planänderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In einem abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der mit der Planung verbundenen Kosten.

1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

1.3.1 UMWELTSCHUTZZIELE AUS GESETZEN

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das zuletzt im Jahr 2017 novellierte **Baugesetzbuch (BauGB)**. Es enthält inzwischen umfassende umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehören z.B. Schutz vor Lärm und Klimaschutz. Eines der grundlegenden umweltbezogenen Ziele des Baugesetzbuches ist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. In der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" hat die Bundesregierung im Januar 2017 dementsprechend das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

Relevant ist auch das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, das Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG formuliert. Allgemeiner Grundsatz ist, Natur und Landschaft [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** enthält v.a. Verfahrensvorschriften, aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Weitere Gesetze mit umweltbezogenen Zielen sind das Bundes-**Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**, das Bundes-**Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**, das

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sowie das Brandenburgische **Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG).

1.3.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHPLANUNGEN

Im **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001)**, Karte 2 – Entwicklungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes Entwicklungsziel dargestellt:

- Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Das Plangebiet gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes.

Für die naturräumliche Region Barnim-Lebus wird als Ziel u.a. formuliert, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen zu vermeiden sowie das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. so abzuleiten, dass ein größtmöglicher Rückhalt und eine den natürlichen Bedingungen entsprechende Verzögerung des Gebietsabflusses erfolgt.

Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Amtes Werneuchen (1997), welcher auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, formuliert folgende Leitbilder bzw. Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung einer agrarisch geprägten, vielfältigen Kulturlandschaft, in der durch umweltschonende Bewirtschaftungsformen eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen erfolgt und Schäden und Beeinträchtigungen weitestgehend minimiert werden.
- Verbliebene naturnahe Elemente wie Feuchtgebiete, Trocken- und Halbtrockenrasen etc. sollen gepflegt und entwickelt und durch Raine, Gehölzstrukturen etc. vernetzt werden.
- Erhalt und Entwicklung der Besonderheiten der Agrarlandschaft, u.a. Anlage von Alleen und Hecken mit breiten Krautsäumen und hohem Anteil an Wildobstgehölzen.
- Entwicklung in Richtung einer attraktiven Naherholungslandschaft für die Stadtbevölkerung, u.a. durch Förderung landschaftsbezogener Erholungsnutzungen wie Wandern, Radfahren, Reiten etc. (betrifft jedoch v.a. Ortsteile Löhme und Tiefensee).
- Minderung der Bodenerosion, Erhaltung /Wiederherstellung seltener Böden.
- Sicherung von Grundwasser und Oberflächengewässer, Erhaltung / Wiederherstellung von Retentionsräumen.
- Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete.

- Aufbau eines Biotopverbundes, u.a. durch Neuanlage von Alleen, Hecken, Feldgehölzen, Feldrainen u.a.
- Erhaltung und Entwicklung von dorftypischen Gehölzstrukturen (heimische Arten und Obstkultursorten) und artenreichen Staudenfluren in den Dörfern.

Die Karte 13 „Maßnahmen“ (1996) enthält der Landschaftsplan für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes folgende Darstellung:

- Ergänzung von Straßenbegleitgrün.

1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

1.4.1. BAUBEDINGTE WIRKUNGEN

- Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)
- Ggf. temporäre Grundwasserhaltung/-absenkung

1.4.2. ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN

- Bodenversiegelung durch Errichtung von baulichen Anlagen
- Inanspruchnahme von (potenziellen) Lebensräumen von Pflanzen und Tieren,
- Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch Versiegelung, räumliche Verlagerung der Regenwassermulde
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes lediglich im rückwärtigen Bereich
- Voraussichtlich Bodenverbesserung im Bereich der derzeitigen Lagerfläche

1.4.3. NUTZUNGSBEDINGTE WIRKUNGEN

- Es wird **nicht** von der Entstehung von zusätzlichem Verkehr, zusätzlichen Emissionen, Geräuschen oder Abfällen durch die Planung ausgegangen

2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der vorgesehenen Planung und den entsprechenden Festsetzungen entstehen verschiedenartige Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte, nahe der westlichen Grenze zur Haupteinheit Waldhügelland des Oberbarnims. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig) der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Das Gebiet befindet sich am Übergang zwischen den natürlichen Waldgesellschaften Buchen-Traubeneichenwald im Norden und Traubeneichenwald im Süden der Barnimplatte.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.

Die nächsten Schutzgebiete sind das Natura 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ (Gebiets-Nr. 3448-301), rund 1,5 km entfernt, und das gleichnamige Naturschutzgebiet, ca. 3 km entfernt.

Die unmittelbar entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Lindenallee unterliegt dem Schutz des § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Danach dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

2.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.2.1 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Werneuchen an der Einmündung der Poststraße in die Freienwalder Straße. Im Geltungsbereich dominieren der

vorhandene Gebäudebestand (Supermarkt, Discounter, Apotheke) und der zugehörige vorgelagerte Parkplatz. Die Stellflächen sind durch zwei schmale grasbewachsene Vegetationsflächen mit jungen Bäumen (Feldahorn, 8 Bäume) untergliedert. Ein weiterer noch junger Baum steht vor der Apotheke innerhalb einer mit niedrigen Sträuchern bewachsenen Fläche. Westlich des Parkplatzes schließt sich eine Vegetationsfläche an, die mit teilweise großen Bäumen unterschiedlicher Arten bewachsen ist (Baumstandorte außerhalb des Geltungsbereiches). Östlich schließen sich ältere Gebäude an, die gewerblich genutzt sind.

Im rückwärtigen Bereich am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine größere, überwiegend grasbewachsene Vegetationsfläche mit einer Regenwassermulde und einem Wall. Um die Mulde herum stehen junge gepflanzte Bäume (Feldahorn). In der Mulde wächst neben Gräsern kleinflächig Schilf, im südlichen Teil ein flächenhafter Bestand von Sachalin-Knöterich. Eine weitere, kleine und strukturarme Versickerungsmulde befindet sich ebenfalls hinter den Gebäuden im Süden des Gebietes. Zwei große Birken befinden ebenfalls im Süden, am Rand des bisherigen Geltungsbereiches.

Zum bisherigen Geltungsbereich kommt im Südosten eine Fläche hinzu. Hier befindet sich ein Lagerplatz mit Containern und Aufschüttungen, am Rande wächst ruderales Vegetation. Die Fläche ist derzeit durch einen Maschendrahtzaun vom übrigen Gelände abgezaunt und wird von der Freienwalder Straße aus mit LKW befahren.

Zusammenfassend wird die Schutzgutwertigkeit und -empfindlichkeit im vorderen Bereich als **sehr gering**, im hinteren Bereich als **mittel** bewertet.

2.2.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DAS SCHUTZGUT

Baubedingt sind aufgrund der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht auszuschließen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen sind diese jedoch nicht als nachhaltig oder erheblich anzusehen.

Die geplante bauliche Erweiterung des Nahversorgungsstandortes bezieht sich auf die Rückseite des Gebäudekomplexes. Die Veränderung wird von der Freienwalder Straße oder dem Parkplatz aus nicht wahrnehmbar sein, lediglich von den östlich und südlich benachbarten Flächen bzw. dem rückwärtigen Bereich selbst. Direkt benachbart liegen gewerblich genutzte Flächen, Grünland (hinter dem Wall) sowie ein Garten. Die Fläche selbst hat zwar potenziell eine Funktion für die Pausenerholung von Mitarbeitern, es sind jedoch keine Sitzgelegenheiten o.ä. vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Landschaftsbild im Rahmen der Baumaßnahmen landschaftsbildgerecht wiederhergestellt und damit der Eingriff in das

Landschaftsbild wieder ausgeglichen wird. Während Grünfläche (Bäume und Muldenbereiche) direkt hinter dem derzeitigen Gebäudekomplex verloren geht, wird sie im Bereich der derzeitigen sehr geringwertigen Lagerfläche ergänzt (Neuanlage von Muldenfläche und Baumpflanzung).

Die durch die geplante Erweiterung hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes wird damit **vollständig ausgeglichen**.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1 BESTANDSSITUATION

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Das Plangebiet gehört zu einem Gebiet, in dem laut Bodenübersichtskarte (BÜK 300) überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden vorkommen, die Böden aus schwach lehmigem Sand bestehen und vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss sind (LBGR 2018). Die Böden sind mittel winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird mit Ackerzahlen von überwiegend 30–50 und verbreitet < 30 angegeben. Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden, die mittlere Höhe beträgt 76,0 m über NHN. Geschützte Bodenformen sind nicht vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 12.092 m². Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt (Gebäude, Stellplätze, Verkehrsfläche). Im Bereich der versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Im hinzukommenden Ergänzungsbereich befindet sich ein Lagerplatz, es werden temporär Container abgestellt und Haufwerke errichtet/abgetragen. Hierdurch ist der Boden zwischenzeitlich nicht durch Vegetation oder Befestigung geschützt und winderosionsanfällig. Durch Überschüttung, Abstellen der Container und Befahrung ist der Boden verdichtet.

Zusammenfassend ist die Schutzgutempfindlichkeit im Bereich der Lagerfläche aufgrund der anthropogenen Vornutzung als **gering** zu bewerten, im Bereich der derzeitigen Grünfläche als **mittel**.

2.3.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DAS SCHUTZGUT

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen

Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

Anlagebedingt wird es zu einer Neuversiegelung von Boden infolge der Planung kommen. Nachfolgend wird die bereits zulässige überbaubare Fläche gemäß dem B-Plan von 2012 sowie die zulässige überbaubare Fläche gemäß der Planung der vorliegenden Änderung und Ergänzung separat dargestellt und anschließend zur Ermittlung des auszugleichenden Eingriffs gegenübergestellt.

Art der Bodennutzung	Flächenanteil	GRZ	Zulässige Nettoversiegelung 2012
Sondergebiet Nahversorgung	9.577 m ²	GRZ 0,4 + <u>Überschreitung 0,45</u> Summe (0,85)	3.831 m ² <u>4.309 m²</u> 8.140 m²
Grünfläche	1.578 m ²	-	0 m ²
	11.155 m²		8.140 m²

Tabelle 3: Zulässige Versiegelung nach bisheriger Planung (B-Plan 2012)

Art der Bodennutzung	Flächenanteil	GRZ	Zulässige Nettoversiegelung 2020
Sondergebiet Nahversorgung	10.499 m ²	GRZ 0,4 + <u>Überschreitung 0,45</u> Summe (0,85)	4.200 m ² <u>4.724 m²</u> 8.924 m²
Grünfläche	1.593 m ²	-	0 m ²
	12.092 m²		8.924 m²

Tabelle 4: Zulässige Versiegelung nach aktueller Planung (2020)

Bisher zulässige Nettoversiegelung (B-Plan 2012)	8.140 m ²
Zulässige Nettoversiegelung nach aktueller Planung (2020)	8.924 m ²
Differenz = Nettoneuversiegelung	+ 784 m²

Tabelle 5: Nettoneuversiegelung

Die gemäß Planung anzunehmende zukünftige Versiegelungsfläche wird bei 8.924 m² der Gesamtfläche des Geltungsbereiches liegen. Gegenüber dem B-Plan von 2012 ist damit eine **zusätzliche Nettoneuversiegelung von 784 m²** zulässig. Die hier angenommene Vollversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust nahezu aller

Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.). Die Neuversiegelung von Böden stellt einen **erheblichen** Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Um dem Ziel Rechnung zu tragen, werden für die planungsbedingte Neuversiegelung von Böden in Abstimmung mit der UNB geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

Bodenversiegelungen sollen gemäß der Brandenburger Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) 2009 vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung, wie es hier der Fall ist, erfolgt die Kompensation im Verhältnis 1:1, d.h. in Höhe von **784 m²**. Im Geltungsbereich selbst stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Es wird angestrebt, einen Teil der Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Hierdurch wird der räumliche Bezug gewahrt und dem Verursacherprinzip Rechnung getragen. Die Kompensationsmaßnahmen werden danach ausgewählt, dass sie idealerweise für alle betroffenen Schutzgüter einen funktional geeigneten Ausgleich erbringen. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf, der nicht durch Maßnahmen im Geltungsbereich gedeckt werden kann, sind Entsiegelungsmaßnahmen bzw. sonstige geeignete Kompensationsmaßnahmen im Naturraum zu suchen. Die HVE sieht als Möglichkeit ebenfalls vor, dass Bodenversiegelungen durch die Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden können. Hierzu werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Zur Bestimmung des Umfanges wird die Kostentabelle des „Barnimer Modells“ genutzt. Die Methode basiert auf dem Herstellungskostenansatz. Hierbei werden die potentiellen Kosten für die naheliegendste Maßnahme zugrunde gelegt und in andere, realisierbare Maßnahmen umgerechnet, wiederum über deren potentielle Kosten. Die Kostentabelle wurde 2009 für den Landkreis Barnim auf Grundlage realer Kosten erarbeitet. Da die Euro-Angaben als Kostenäquivalente zur Umrechnung sowohl für die Eingriffe als auch deren Ausgleich dienen, ist keine Aktualisierung notwendig. Die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Maßnahmen können von den potentiellen Kosten abweichen. Die für eine Bodenversiegelung naheliegendste Maßnahme ist die Entsiegelung. Die sich daraus ergebenden potentiellen Kosten (Kostenäquivalent) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Art des Eingriffs	Flächenanteil (Differenz aus bisher und künftig zulässiger Neuversiegelung)	naheliegende Kompensationsmaß- nahme gemäß Barnimer Modell	Kostenäquivalent pro Fläche in €	Kompensations- bedarf in Kosten- äquivalenten in €
Boden- versiegelung	784 m ²	Entsiegelung < 25 cm Stärke, ohne Bodenarbeiten, Ziffer 1.1.1.1	10 € / m ²	7.840 €
				7.840 €

Tabelle 6: Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten

Für die versiegelungsbedingten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **784 m²** Entsiegelung oder **7.840 €** in Kostenäquivalenten. Die Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 6.4.2 dargestellt.

Betriebsbedingt besteht bei einem Nahversorgungsstandort ein geringes potentes Beeinträchtigungspotential gegenüber dem Boden durch Besucher- und Anlieferverkehr sowie durch unsachgemäße Handhabung (Anlieferung, Lagerung, Entsorgung) von Lebensmitteln, Abfällen und Non-Food-Produkten. Eine Vollversiegelung von Betriebs-, Stell- und Bewegungsflächen stellt demgegenüber eine Vermeidungsmaßnahme dar.

2.4. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

2.4.1 BESTANDSSITUATION

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Regenwassermulden im rückwärtigen Bereich können temporär Wasser führen (eine große, eine kleine Mulde). Bei der Begehung im Oktober 2017 (bei Regen) befand sich in der großen Mulde geringfügig Wasser in einem Randbereich. Die kleinere Mulde war bei der Begehung Anfang Oktober 2017 weitgehend trocken, bei den beiden weiteren Begehungen mit Wasser gefüllt. Gemäß Wassergesetz Brandenburg handelt es sich bei den Mulden nicht um „Gewässer“ (§ 1 Abs. 5 BbgWG). In der Begründung zum Bebauungsplan 2012 hieß es u.a.:

Mit der Herstellung der Mulde wird dem § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) Rechnung getragen, nach dem Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht

entgegenstehen. [...] Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nur in Frage kommt, wenn eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich [...] ist.

Die bestehenden Versickerungsmulden wurden auf Grundlage einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** gemäß §§ 8 und 9 WHG vom 20.02.2013 gebaut. Der Bescheid wurde unbefristet erteilt, kann aber widerrufen oder mit nachträglichen Anforderungen versehen werden. Die Erlaubnis bezieht sich auf zwei Mulden-Rigolen-Anlagen mit Vorreinigungsanlagen. Die größere Anlage umfasst neben der Mulde u.a. eine Rohr-Rigole, Sedimentationsanlagen, Sandfang- und Filterschächte sowie eine Pumpstation. Die kleinere Anlage umfasst eine Versickerungsfläche, eine Rohr-Rigole, einen Sandfangschacht und eine Pumpstation.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist ein kleiner Parkteich zwischen Post-, Wiesen- und Alte Bahnhofstraße sowie das Stienitzfließ (gehört zur Erpe), beide etwa 200 m entfernt.

Die Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe machen zur Grundwassersituation im Geltungsbereich folgende Aussagen (LBGR 2018b):

- Oberflächig anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (GWK 1, oberer Grundwasserleiterkomplex)
- 10-20 m mächtiger Grundwasserkomplex 2 (tieferliegender Hauptgrundwasserleiter, auf den das Wasserwerk zugreift)
- Grundwasserhöhe etwa bei 71 m ü NHN (GWK 2)
- Rückhaltevermögen gering, Verweildauer des Sickerwassers mehrere Monate bis 3 Jahre (bezogen auf Grundwasserleiterkomplex 2)

Die topographische Geländehöhe liegt gemäß Vermessung im hinteren Teil des Geltungsbereichs etwa bei 76,5 m über NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach ca. 5 m. In der Karte Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg des LfU wird für das Gebiet eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate von 151,2 mm/a angegeben (Modellierung ArcEGMO 1991–2010, LfU 2018).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen.

Die Grundwasserempfindlichkeit wird aufgrund des geringen Rückhaltevermögens und der Nutzung als Trinkwasser mit hoch eingestuft.

Das Plangebiet ist nicht hochwassergefährdet. Für den Bereich Werneuchen wurden vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet, da der Abschnitt der weiter östlich verlaufenden Stienitz als Gewässerabschnitt mit Hochwasserrisiko eingestuft wurde (LUGV 2012). Gemäß

diesen Karten ist im gesamten Geltungsbereich kein Hochwasser mit hoher, mittlerer oder auch niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten (LUGV 2013).

Zusammenfassend wird die Schutzgutempfindlichkeit als **mittel bis hoch** bewertet.

2.4.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DAS SCHUTZGUT

Um einen Eintrag von grundwassergefährdenden Schmier- und Betriebsstoffen während der Bauphase zu verhindern, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle geboten.

Durch die H&W Ingenieurgesellschaft mbH liegt ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserentsorgung für die vorliegende Planung zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ vor (Stand Januar 2020).

Gemäß dem 2012 entwickelten Entwässerungskonzept erfolgt die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund bei den Dachflächen bisher vorrangig und bei den Rampen generell über Versickerungsmulden. Die Niederschlagswässer der Hofflächen und der hofseitigen Dachflächen werden über Rohrrigolen in den Untergrund abgeleitet. Aufgrund der Tiefenlage der Rampen zur Anlieferung erfolgt hier die Entwässerung über ein drittes System mit Hebeanlage. Zwecks Reinigung von Schwebstoffen und zum Zurückhalten von Leichtflüssigkeiten werden die auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge über Sedimentationsanlagen geführt. Da die Fläche der Mulde 2 zur Entwässerung der südlichen Rampe und der dortigen Dachfläche (Anbau) nicht ausreichte, erfolgte der zusätzliche Einbau einer Rohrrigole, so dass ein Muldenrigolensystem (MRS 2) entstand. Dieses erhielt einen unterirdischen Anschluss an das MRS 1.

Gegenüber der Wasserrechtlichen Erlaubnis/den Planungen von 2012 haben sich bzw. werden sich folgende Änderungen ergeben (Auszug):

- Der Standort Freienwalder Str. 45 befindet sich nunmehr in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Werneuchen (siehe II Begründung, Kap. 1.3.3).
- Die Dachflächen vergrößern sich um 587 m².
- Die Grundstücksfläche vergrößert sich um 944 m² auf 12.092 m².
- Einbau von Filterschächten zur Reinigung der Dachflächenwässer.

Durch die beabsichtigten Hallenanbauten müssen im MRS 1 die drei westlichsten Rohre zurückgebaut und die Mulde derart umgestaltet werden, dass zwischen der Außenwand des Hallenanbaus und MRS 1 ein Freiraum von 3 m verbleibt. Hier kann anschließend wieder eine Gehwegbeziehung um die Halle herum aufgebaut werden.

Gleichzeitig wird die Forderung des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 an Abstände von Gebäuden und Grenzen umgesetzt. Mulde 2 hingegen kann vergrößert werden, so dass hier auf die Versickerung über Rohrrigolen verzichtet werden kann.

Mit Schreiben vom 23.01.2020 wurde durch den Vorhabenträger Greenman Werneuchen GmbH auf Grundlage des o.g. Entwässerungskonzeptes ein Antrag auf Änderung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gestellt. Die Änderung des Antrags war u.a. notwendig geworden, da zwischenzeitlich das Trinkwasserschutzgebiet WW Werneuchen in Kraft getreten ist, dessen Schutzzone III den Geltungsbereich umfasst. In der Verordnung zum Wasserschutzgebiet ist geregelt, dass das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund nur breitflächig über die belebte Bodenzone oder mit wasserrechtlicher Erlaubnis gestattet ist.

Mit Schreiben vom 10.03.2020 wurde durch die untere Wasserbehörde des LK Barnim die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis **bewilligt**:

„Für die ausgeübte Gewässerbenutzung liegt bereits eine Erlaubnis vor. Durch die beantragte Änderung wird nur unwesentlich in den Umfang der Benutzung eingegriffen; die teilweise Lageänderung der Entwässerungsanlagen hat keinen Einfluss auf selbige. Das teilweise außer Betrieb nehmen unterirdischer Versickerungsanlagen ist als positiv für den Gewässerschutz zu bewerten, die hierzu erteilte Auflage (Rückbau) entspricht dem § 37 BbgWG.“

Die zeitgleich durchgeführte Überprüfung im Sinne des § 100 WHG hat ergeben, dass die Gewässerbenutzung nach wie vor dem geltenden Recht entspricht und auch schutzgebietskonform ist, weitere zusätzliche Auflagen waren somit nicht erforderlich. Der Inhaber des Bescheides wurde an den aktuellen Antragsteller/Grundstückseigentümer, die Anlagenbestandteile an den Bestand angepasst.“

Beim Betrieb des Nahversorgungszentrums ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Boden und Grundwasser gelangen.

Insgesamt sind mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

2.5. Schutzgut Biotope und Vegetation

2.5.1 BIOTOPTYPEN

In den Jahren 2017 und 2018 erfolgten mehrere Begehungen des Plangebietes. Die Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) erfolgte auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Code	Größe Bestand
Temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet (SPU)	02131	693 m²
Artenarmer Zierrasen/Scherrasen (GZA)	05162	2.024 m²
Sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten (BEAH), geschützt gem. BarBaumschV	071521	16 Stk.
Sonstige Solitärbäume (BEA)	07152	1 Stk.
Einschichtige oder kleine Baumgruppen (BEG)	07153	57 m²
Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	10271	33 m²
Gebäude (zu Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen, OG)	12300	3.463 m²
Parkplatz, versiegelt (OVPV)	12643	4.712 m²
Versiegelter Weg (OVVV)	12654	144 m²
Lagerflächen (OAL)	12740	966 m²
		12.092 m²

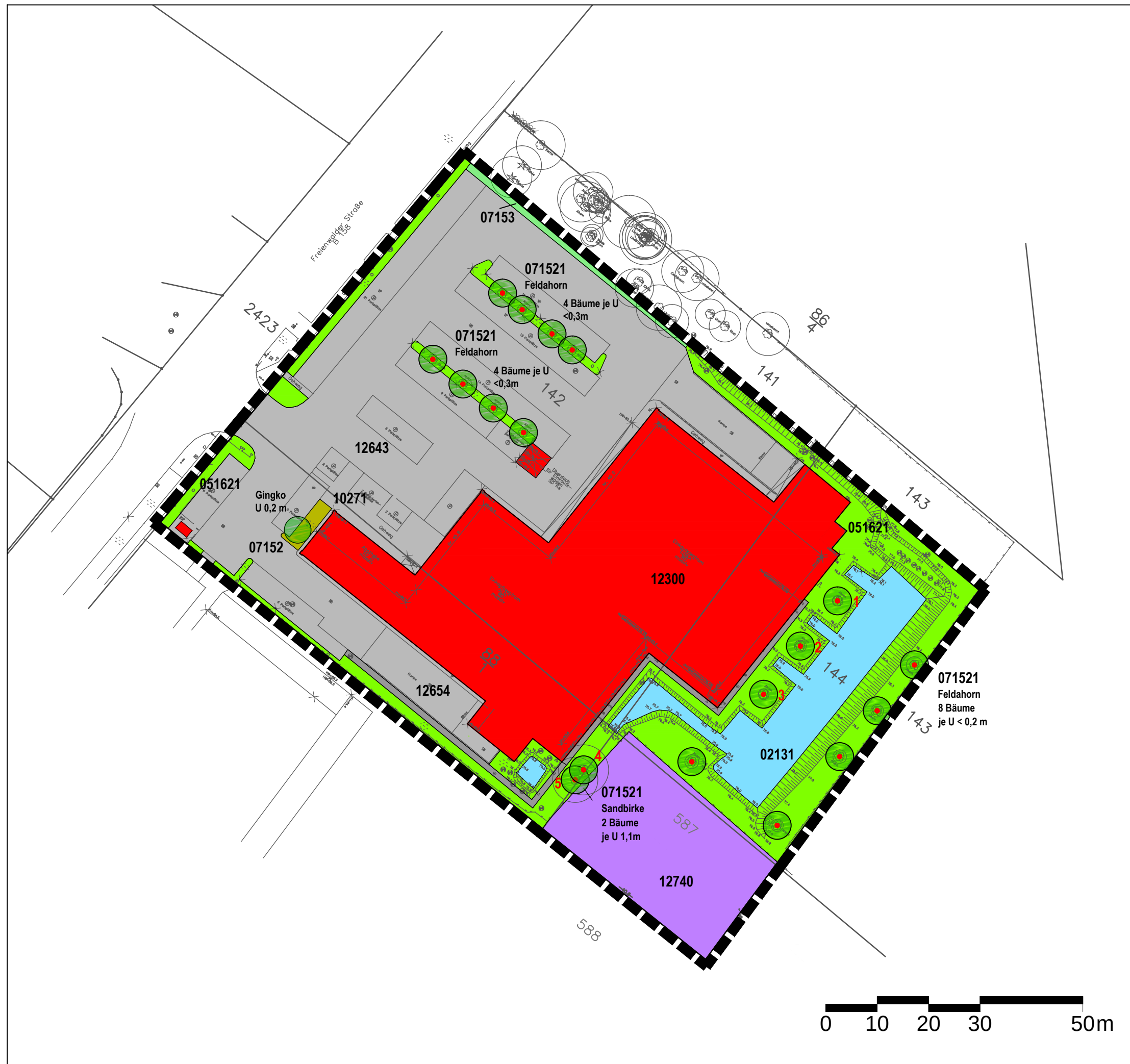
Tabelle 7: Biotoptypen im Geltungsbereich

Der vorhandene große Gebäudekomplex und die großflächig versiegelten Flächen (Parkplatz, Rampen etc.) sind von sehr geringem Biotopwert. Die Vegetationsflächen mit jungen Bäumen innerhalb des Parkplatzes haben derzeit nur einen etwas höheren Biotopwert (gering). Mit steigendem Alter der Bäume ist in Zukunft auch von einer höheren Biotopwertigkeit auszugehen. Die nördlich gelegene Gehölzfläche mit älteren Bäumen ist von mittlerem Biotopwert, ragt jedoch in den Geltungsbereich nur mit einer schmalen Randfläche hinein.

Von einem **geringen** bis **mittlerem** Biotopwert ist die Vegetationsfläche mit Versickerungsmulde und Bäumen im rückwärtigen Bereich. Voraussichtlich erhöht sich die Biotopwertigkeit mit zunehmendem Alter der Anlage. Auch hier sind die meisten Bäume derzeit noch jung, es sind lediglich zwei ältere größere Birken vorhanden.

Die zum Geltungsbereich hinzukommende Fläche am südlichen Rand besteht aus einem Lagerplatz mit Containern und kleinflächiger ruderaler Vegetation, deren Biotopwert wiederum **sehr gering** ist.

Zusammenfassend ist von einer sehr geringen bis geringen Schutzgutwertigkeit und -empfindlichkeit im Bereich des Parkplatzes sowie des Lagerplatzes und von einer derzeit **geringen** bis **mittleren** Wertigkeit im Bereich der Versickerungsmulde auszugehen.



Legende

Biotoptypen

Kartierung entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs vom 09.03.2011

02131	Temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet (SPU)
051621	Artenarmer Zierrasen/Scherrasen, weitgehend ohne Bäume (GZAO)
071521	Sonstige Solitärbaume, heimische Baumarten (BEAH), geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnung (teilw. Ersatzpflanzungen, s. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BarBaumSchV), U=Umfang gem. Vermessung/Kartierung, Nr. s. Umweltbericht
07152	Sonstige Solitärbaume (BEA), U = Umfang gem. Kartierung
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen (BEG)
10271	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe) (PHD)
12300	Gebäude (zu Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen) (OG)
12643	Parkplatz, versiegelt (OVPV), sowie weitere voll versiegelte Flächen (Rampen, Zufahrten u.ä.)
12654	Versiegelter Weg (OVWW)
12740	Lagerflächen (OAL)

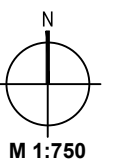
Sonstige Darstellungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

Werneuchen

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“

Biotopkarte
Stand: April 2020



W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

2.5.2 BAUMBESTAND

Im Bereich des Parkplatzes sowie im rückwertigen Bereich im Umfeld der Regenwassermulde befinden sich Solitärbäume. Es handelt sich überwiegend um junge Feldahornbäume, die im Zuge des Baus des Nahversorgungsstandortes als Ersatz für gefälltte Bäume gepflanzt wurden und daher geschützt sind.

Zusätzlich befinden sich zwei ältere Birken hinter dem Discounter an der bisherigen Grundstücksgrenze, welche aufgrund des Stammumfangs ebenfalls geschützt sind. Vor der Apotheke steht ein Gingko, der aufgrund des geringen Stammumfangs nicht geschützt ist. Die nördlich des Parkplatzes vorhandenen Gehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 141). Unter den Schutz der BarBaumschV fallen gemäß § 2 Abs. 2 BarBaumschV Bäume

1. *mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser 19 cm), sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen Pinus (Kiefer) oder Larix (Lärche) handelt;*
2. *mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (Stammdurchmesser 9 cm), sofern es sich um die Bäume der Gattungen Taxus (Eibe), Crataegus (Rotdorn, Weißdorn), Sorbus (Mehlbeere, Eberesche) handelt;*
3. *mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Davon eingeschlossen sind Pflanzungen, die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 4 gepflanzt wurden.*

Gemäß § 3 Abs. 2 BarBaumschV findet die Verordnung keine Anwendung

1. *auf Obstbäume innerhalb des besiedelten Bereichs;*
2. *auf abgestorbene Bäume sowie auf Bäume der Gattungen Salix (Weide) und Populus (Pappel), innerhalb des besiedelten Bereichs.*

In der Biotopkarte zur Begründung sind die nach BarBaumschV geschützten Bäume rot markiert.

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 BarBaumschV). Bei einer Fällung von geschützten Bäumen ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten. Zudem ist gemäß BarBaumschV für jeden gefälltten geschützten Baum bis zu einem Stammumfang von 125 cm als Kompensation ein Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Bei einem Stammumfang von mehr als 125 cm ist gemäß § 7 Abs. 3 BarBaumschV für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht

möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen (§ 7 Abs. 2 BarBaumschV). In der Biotopkarte sind die voraussichtlich von der Planung betroffenen Bäume nummeriert. Es handelt sich um 5 Bäume.

Baum-Nr. (Biotop- karte)	Baumart	Stammumfang in cm	Anmerkung	Anzahl Ersatz- bäume bei Fällung
1	Feldahorn	<20	Als Ersatz gepflanzt	1
2	Feldahorn	<20	Als Ersatz gepflanzt	1
3	Feldahorn	<20	Als Ersatz gepflanzt	1
4	Sandbirke	110		1
5	Sandbirke	110		1

Tabelle 8: Übersicht über voraussichtlich betroffene geschützte Bäume und erforderliche Ersatzpflanzungen

Die Pflanzung von 5 Ersatzbäumen erfolgt im Bereich der privaten Grünfläche in Ergänzung der vorhandenen Bäume im Umfeld der Versickerungsmulde.

2.5.3 SONSTIGE GESCHÜTZTE BIOTOPE

Im rückwärtigen Geltungsbereich befinden sich zwei Regenwassermulden. Diese waren bei der Kartierung überwiegend von gemähtem Gras bewachsen. In der größeren befanden sich außerdem Saumbereiche aus Landreitgras und kleinflächig Schilf, im südlichen Teil auch ein Bestand von Sachalinknöterich. In der kleinen Mulde wuchsen auch einige Binsen. Beide sind zeitweise wasserführend und nicht technisch verbaut. Dementsprechend gehören sie zum Biotoptyp „temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet (SPU / 02131)“. Dieser Biotoptyp wird in der Liste der Biototypen des Landes Brandenburg als geschütztes Biotop geführt. Daher wurde eine Prüfung des Schutzstatus anhand von § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG und der Kriterien der Brandenburger Biotopschutzverordnung durchgeführt.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind geschützt:

*„1. **natürliche oder naturnahe Bereiche** [...] stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche [...] und regelmäßig überschwemmten Bereiche“, außerdem*

„2. Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen...“

Gemäß der Brandenburger Biotopschutzverordnung erstreckt sich der Schutz unter anderem auf:

Zu 1:

temporär wasserführende Geländevertiefungen (zum Beispiel Tümpel, Lachen, Sölle etc.), die von dafür typischen Pflanzen- und Tierarten besiedelt sind; (...)

Für diesen Biotop typische Pflanzengesellschaften sind: Röhrichte und Schwimmblattgesellschaften der Verbände Phragmition australis, Glycerio-Sparganion, Caricion elatae, Eleocharitio-Sagittarion, Ranunculion fluitantis und Nymphaeion albae; Schwimmdecken-Gesellschaften der Klasse Lemneta minoris; Gesellschaften mit Unterwasserpflanzen (V Potamogeton pectinatus), verschiedene Gesellschaften der Mitteleuropäischen Wirtschaftswiesen (O Molinio-Arrhenatheretalia), feuchte Hochstaudenfluren des Verbandes Filipendulion ulmariae; Feuchtweiden und Flutrasen der Verbände Cynosurion cristati und Potentillion anserinae, Zweizahn-Ufergesellschaften der Klasse Bidentetea tripartitae; nitrophile Saumgesellschaften nasser bis frischer Standorte der Klasse Galio-Urticetea sowie weitere Gesellschaften der Feuchtwiesen (Nummer 2.5), Moore (Nummer 2.1) und Auwälder (Nummer 5.2)), Teichbodenfluren der Klasse Littorelletea uniflorae (auf trockengefallenen Teichböden); Wasserschlach-Gesellschaften der Klasse Utricularietea intermedio-minoris; in kalkreichen Abgrabungsseen und anderen nährstoffarmen Kleingewässern auch Armleuchteralgenrasen oder schwimmende Bestände des Brunnenmooses (Fontinalis antipyretica).

Für diesen Biotop besonders typische Pflanzenarten sind: Schilf (Phragmites australis), Teichsimse (Schoenoplectus lacustris), Schmalblättriger und Breitblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia, T. latifolia), Gemeine Sumpfsimse (Eleocharis palustris), Ästiger Igelkolben (Sparganium erectum), Kalmus (Acorus calamus), Binsen-Schneide (Cladium mariscus), Schwanenblume (Butomus umbellatus), Wasserschwaden (Glyceria maxima), Ufer-Segge (Carex riparia), Weiße Seerose (Nymphaea alba), Gelbe Teichrose (Nuphar lutea), Laichkrautarten (Potamogeton spp.), Tausendblatt (Myriophyllum spp.), Gemeines und Zartes Hornblatt (Ceratophyllum demersum, C. submersum), Spreizender Wasserhahnenfuß (Ranunculus circinatus), Gifthahnenfuß (Ranunculus sceleratus), Wassernuss (Trapa natans), Wasser-Knöterich (Polygonum amphibium), Krebschere (Stratiotes aloides), Wasserlinse (Lemna spp.), Strandling (Littorella uniflora). Für diesen Biotop besonders typische Tierarten sind: Rohrweihe (Circus aeruginosus), Rohrsänger (Acrocephalus spp.), Wasserralle (Rallus aquaticus), Ringelnatter (Natrix natrix), diverse Fischarten (Pisces), Libellen (Odonata), Wasserspinne (Argyroneta aquatica), Sumpfdeckelschnecke (Viviparus viviparus), Rotbauchunke (Bombina bombina), Kreuzkröte (Bufo calamita), Kiemenfußkrebse (Branchiopoden).

Zu 2:

Landröhrichte sind dominante Bestände einzelner oder mehrerer Röhrichtarten auf moorigen bis anmoorigen oder sumpfigen und sonstigen, sich dauernd oder zeitweise durch flurnahe Grundwasserstände auszeichnenden Landstandorten.

Dem gesetzlichen Schutz unterliegen Röhrichtflächen mit mehr als 100 Quadratmetern auf moorigen bis anmoorigen, sumpfigen oder sonstigen Landstandorten (Landröhrichte) sowie Grünlandflächen (auch aufgelassene) mooriger, anmooriger, sumpfiger oder sonstiger Standorte, in denen eine oder mehrere Röhrichtarten mindestens 25 Prozent der Fläche decken.

Für diesen Biotop typische Pflanzengesellschaften sind: Röhrichtgesellschaften der Verbände Glycerio-Sparganion und Phragmition. Für diesen Biotop besonders typische Pflanzenarten sind: Schilf (*Phragmites australis*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*), Sumpfschilf (*Carex acutiformis*).

Im Ergebnis wird die Mulde zur Regenwasserrückhaltung als **nicht geschütztes Biotop** bewertet. Gründe dafür sind:

- Die Mulden sind überwiegend nicht von den für den geschützten Biotoptyp typischen Pflanzen- und Tierarten besiedelt. Sie sind überwiegend mit Gras (u.a. Landreitgras) bewachsen und im südlichen Teil mit dem nicht heimischen, invasiven Sachalinknöterich (*Fallopia sachalinensis*).
- Schilf ist nur in einem schmalen Saumbereich der größeren Mulde vorhanden. Röhrichtbestände erreichen damit keinen Flächenumfang, der zu einem Schutzstatus führen würde
- Der anzutreffende Boden entspricht nicht den beschriebenen Standorten für Landröhrichte
- Die Mulden werden im Ergebnis nicht als naturnah gewertet.

Der Bestand des Sachalinknöterichs sollte regelmäßig durch Mahd entfernt werden. Er wird vom Bundesamt für Naturschutz als invasive Art geführt (BfN 2018). Es handelt sich jedoch nicht um eine invasive gebietsfremde Art der Unionsliste der EU-Verordnung zu invasiven Arten (Nehring, Skowronek 2017). Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im September 2017 gelten neue rechtliche Regelungen für invasive Arten. In § 40a BNatSchG wird u.a. bestimmt, dass Grundstückseigentümer verpflichtet werden können, Untersuchungen auf das Vorhandensein invasiver Arten und auch entsprechende Beseitigungsmaßnahmen zu dulden oder selbst durchzuführen.

2.5.4 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF BIOTOPE UND VEGETATION

Mit der Erweiterung des Nahversorgungszentrums kommt es zu einer dauerhaften versiegelungsbedingten Inanspruchnahme von Biotopen. Die Betroffenheit folgender Biotoptypen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Zierrasenflächen: 316 m²
- ein Teil der Versickerungsmulde: 210 m²
- Solitärbäume: 5 Stück

Dabei wird folgendes angenommen: Es werden zusätzliche Gebäudeteile mit einer Größe von knapp 530 m² errichtet. Der Fußweg wird lediglich verlegt, sein Flächenumfang bleibt in der Größenordnung gleich. Der Abstand zwischen den Gebäuden und der Versickerungsmulde (Böschungsunterkante) beträgt analog zum Bestand 3,5 m. Auf diesen Abstandsflächen werden Rasen-/Wiesenflächen hergestellt.

Demgegenüber wird auf der zum Geltungsbereich hinzukommenden Fläche ein Anteil von 440 m² als Grünfläche neu ausgewiesen. Die Fläche zum Anpflanzen wird auf 465 m² des Sondergebiets ausgedehnt. Voraussichtlich wird die Versickerungsmulde in diese Bereiche erweitert bzw. dort eine neue Versickerungsfläche angelegt. Über die Neuanlage von (mindestens) 316 m² Wiesen-/Rasenfläche und 210 m² Versickerungsmulde (sowie die Pflanzung von voraussichtlich 5 Bäumen gemäß Barnimer Baumschutzverordnung) kann der oben genannte **Eingriff**, bezogen auf das Schutzgut Biotop/Pflanzen, **vollständig und gleichartig ausgeglichen werden**. Der schutzgutbezogene Flächenbedarf für die Kompensation liegt bei 526 m². Er kann auf der bisherigen Lagerfläche gedeckt werden, die zum Geltungsbereich hinzukommt.

2.6. Schutzgut Fauna und Lebensräume

2.6.1 BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich ist in weiten Teilen versiegelt (Einzelhandel, Stellplätze, Wege) und durch fortlaufende Lärm- und Ruhestörungen durch die Einzelhandelsbetriebe zu erwarten (Lüftungen, Einkaufswagen, Liefer- und Stellplatzverkehr etc.). Die unversiegelten Bereiche sind vorwiegend mit artenarmem Zier-/Scherrasen bestanden. Im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei Regenwassermulden mit Rigolen, die nur temporär mit Wasser bestanden sind und regelmäßig trockenfallen. Vorhandene Bäume im Umfeld der Regenwassermulde sowie im Bereich des Parkplatzes sind erst vor wenigen Jahren gepflanzt worden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der Störungen und der jungen Biotopstrukturen derzeit nur eine geringe Bedeutung für wildlebende Tiere. Bei der Biotopkartierung sowie zusätzlichen Begehungen wurde der Geltungsbereich auf potenziell geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere untersucht und auf Vorkommen von Tieren und Niststätten geachtet.

Begehungen fanden am 10. und 25.10.2017 und am 26.03.2018 statt.

2.6.2 BEWERTUNG DER GEBIETSEIGNUNG FÜR WILDLEBENDE TIERE

Vögel: Bei den Begehungen im Jahr 2017 und 2018 wurden keine Nester in den überwiegend jungen Bäumen vorgefunden. Auch die Bereiche mit regelmäßig gemähtem, strukturarmem Zierrasen bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für Bruten. Die Regenwassermulde war größtenteils gemäht, wies nur kleinflächige Bereiche mit höheren Gras-/Schilfbeständen auf sowie einen größeren Bereich mit Knöterich. Es wird davon ausgegangen, dass auch hier keine für die Brut geeigneten Biotopstrukturen

vorhanden sind. An der Rückwand der Gebäude waren keine Nester vorhanden. Die bisherige Lagerfläche ist derzeit Störungen ausgesetzt und weist nur in Randbereichen ruderales Vegetation auf. Es ist davon auszugehen, dass die im nördlichen Randbereich beginnenden Gehölzstrukturen Bedeutung für (Brut-)Vögel haben. Die dort vorhandenen Bäume stehen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Änderung nicht betroffen.

Es wird eingeschätzt, dass die vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet nur von geringer Bedeutung für Vögel sind. Die von der Planung betroffenen Bäume, insbesondere die Altbäume (Birken), stellen jedoch potenzielle Lebensräume für Bruten dar.

Reptilien: Es wird nicht von einem Vorkommen von Zauneidechsen und anderen Reptilien ausgegangen. Im bisherigen Geltungsbereich weisen die Biotopstrukturen (großflächige Versiegelung, strukturarme Zierrasenflächen und Regenwassermulde) für Reptilien nur eine sehr geringe Lebensraumeignung auf. Die Lagerfläche und benachbarte Strukturen sind für Zauneidechsen nicht ungeeignet, jedoch wurde bei der Zauneidechsen-Kartierung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans keinerlei Tiere nachgewiesen.

Amphibien: Die vorhandenen Regenwassermulden stellen als temporäres Kleingewässer potenziell einen Lebensraum für Amphibien dar. Die kleinere der Mulden hat eine steile, mit dichter Grasnarbe bewachsene Böschung ohne weitere Strukturen. Die große Mulde ist ebenfalls überwiegend grasbewachsen (Rasen, Landreitgras), hat flachere Böschungen und durch kleinere nicht gemähte Bereiche einen höheren Strukturereichtum. Jedoch sind auch hier keine Strukturen wie Steine, Totholz, vegetationsfreie Flächen o.ä. vorhanden. Vor allem die große Mulde ist die meiste Zeit über zu großen Teilen trocken. Im Oktober 2017 war bei Regen lediglich ein kleiner Teil wasserbestanden. Die kleinere Mulde war bei einer von drei Begehungen weitgehend trocken, sonst vollständig mit Wasser gefüllt.

Im Landschaftsplan von 1997 wird als im damaligen Stadtgebiet Werneuchen, u.a. im Stienitzfließ, nachgewiesene gefährdete Amphibienart die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) genannt. Es handelt sich um eine europäisch geschützte Art, für die die artenschutzrechtlichen Verbote (s.u.) greifen. Im Artenschutzprogramm wird ein Verbreitungsschwerpunkt angegeben, der westlich von Werneuchen liegt und bis ins Zentrum der Stadt reicht (südlich des Geltungsbereiches) (MUGV 2014). Von den Lebensraumansprüchen der Art ausgehend wird jedoch angenommen, dass die regelmäßig trockenfallenden bzw. überwiegend trockenen Versickerungsmulden **kein geeignetes Habitat für die Rotbauchunke** darstellen. Auch falls die Art im Bereich der Stienitz vorkommen sollte, wird nicht von einer vorübergehenden Besiedlung der hier temporär vorhandenen Flachwasserbereiche durch einzelne Tiere ausgegangen, da zwischen der Versickerungsmulde und der Stienitz großflächig versiegelte Flächen liegen (Straße, Parkplatz etc.).

In temporären Gewässern typischerweise vorkommende Amphibienarten sind die **Kreuzkröte** (*Bufo calamita*) und die **Wechselkröte** (*Bufo viridis*), beide ebenfalls europäisch geschützte Arten. Durch das Fehlen von vegetationsfreien Flächen am Temporärgewässer sowie der Strukturarmut der sonstigen Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird jedoch auch für beide Arten hier von **ungeeigneten Habitatstrukturen** ausgegangen.

Kleinere Hohlformen können für wandernde Amphibienarten **Bedeutung als vorübergehende Aufenthaltsorte** haben (z.B. Schneeweiß 1996, MLUV o.J.). Braunfrösche (Grasfrosch, Moorfrosch) können insbesondere im Sommer auch in feuchten Grasbeständen (im Umfeld von Gewässern) vorkommen. Der **Moorfrosch** (*Rana arvalis*) gehört auch zu den europäisch geschützten Arten, ist in Brandenburg allerdings derzeit nicht gefährdet (LUA 2004). Dauer- oder wechselfeuchte Gras-Staudenfluren gehören zu seinen Landhabitaten, Überwinterungsquartiere befinden sich jedoch in (hier nicht vorhandenen) Gehölzbeständen in Laichgewässernähe (NLWKN 2011, Krone & Kitzmann 2008). Vor diesem Hintergrund wurde eine gesonderte Begehung Ende März 2018 in den frühen Abendstunden (ca. 10 °C) durchgeführt, nachdem die Amphibienwanderung im Barnim eingesetzt hatte (Beginn 11.3.2018, NABU 2018). Im Plangebiet wurden keine Amphibien gesichtet noch verhört. Auch im Parkteich an der Poststraße gab es keine Hinweise auf Amphibien.

Einschätzung: Es wird davon ausgegangen, dass sich beide Mulden weder als Überwinterungs- noch als Laichgewässer eignen (**kein Fortpflanzungslebensraum, kein Winterquartier**). Die Begehungen erbrachten keine Hinweise auf Amphibienvorkommen im Plangebiet. Es wird angenommen, dass die Mulden derzeit lediglich eine potenzielle, eingeschränkte Lebensraumeignung als vorübergehende Aufenthaltsorte für Amphibien aus dem Stienitzfließ oder dem Parkteich an der Poststraße im Sommerhalbjahr haben.

2.6.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Jahr 2017 geändert, betroffen sind auch die Regelungen zum Artenschutz. Der seit 29. September 2017 geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen NICHT von einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen ist, z.B. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt geblieben, ebenso das Spektrum der relevanten Arten. Die folgenden Ausführungen berücksichtigen den aktuellen Gesetzesstand.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung *bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen* nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese *bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen* beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bei den Begehungen wurden keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten angetroffen. Auch bieten die vorhandenen Biotoptypen überwiegend nur geringe Habitatqualitäten. Folgende potenzielle Vorkommen sollten jedoch berücksichtigt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden:

1. Die Nutzung der Bäume durch Brutvögel ist nicht auszuschließen. Eine Fällung von Bäumen mit Nestern innerhalb der Brutzeit würde eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Ziffern 1–3) nach sich ziehen. Um

sicherzugehen, dass möglicherweise vorkommende Brutvögel insbesondere in den betroffenen Altbäumen nicht beeinträchtigt werden, ist folgende auf die Bauzeit bezogene Vermeidungsmaßnahme vorzusehen:

- Baumfällungen erfolgen vorzugsweise außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln (Brutzeit: Anfang März bis Ende September). Sollte eine Inanspruchnahme von Flächen im Geltungsbereich innerhalb der Brutzeit erfolgen, ist eine vorherige Kontrolle auf mögliche Gelege von Brutvögeln durchzuführen.
2. Die temporäre Nutzung der Versickerungsmulden durch Amphibien insbes. im Sommer ist nicht vollständig auszuschließen. Durch die Planung wird die Regenwassermulde lediglich am Rand verkleinert bzw. auf andere Flächen umverlegt. Um sicherzugehen, dass einzelne Exemplare von Amphibien nicht von den Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, sollte folgende auf die Bauzeit bezogene Vermeidungsmaßnahme vorgesehen werden:
- Die baulichen Eingriffe in die Versickerungsmulde sollen im Herbst/Winter (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sollen die Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, so können sie durchgeführt werden, wenn eine Überprüfung durch eine qualifizierte Person unmittelbar vor Baubeginn keine Amphibienvorkommen ergeben haben.

Zum Zeitraum: Als Zeitraum für das Ausbaggern von Hohlformen (Pflegemaßnahme) wird der Anfang September bis Ende Oktober empfohlen (MLUV o.J.). Hier wird angenommen, dass auch die Wintermonate unproblematisch sind, da keine Winterlebensräume im Geltungsbereich erwartet werden.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten durch die Umsetzung der Planung kommt.

2.7. Schutzgut Klima/Lufthygiene

2.7.1 BESTANDSSITUATION

Der Untersuchungsraum gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Auf Grundlage der Wasserhaushaltsmodellierung wird für das Plangebiet für die Jahre 1991 – 2010 ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 666 mm/a angegeben,

was für die Region, die zu den niederschlagsärmsten in Deutschland zählt, vergleichsweise hoch ist.

Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK 1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen (GL 2011). Folgende hier grundsätzlich raumordnerisch relevante Wirkfolgen des Klimawandels werden aufgelistet:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen
- steigende Waldbrandgefahr
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten
- Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwässern
- Häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung der Infrastruktur
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen
- Zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels
- Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion
- Steigende Gefährdung der Artenvielfalt

Die Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 zeigt für den hier relevanten Raum v.a. Starkniederschläge als prognostiziertes Problem auf (>12,5-17 Starkniederschläge pro Jahr, Szenarium 2,0K für den Zeitraum 2011-40, GL 2012). Werneuchen liegt der Karte zufolge außerhalb des hitzebelasteten Bereiches im Nordosten von Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch eine hohe lokalklimatische Vorbelastung infolge des hohen Versiegelungsgrades aus. In ihm werden jedoch keine empfindlichen Nutzungen ausgeübt (z.B. Wohnen).

Zusammenfassend ist die Schutzgutempfindlichkeit als **gering bis mittel** zu bewerten.

2.7.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DAS SCHUTZGUT

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe sowie Lärm und Erschütterungen zu erwarten. Es sollten Maßnahmen zur Staubvermeidung erfolgen. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts ist damit aufgrund der zeitlichen Befristung der Bauarbeiten jedoch nicht verbunden.

Die geplante Änderung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden. Diese führt zu einer zusätzlichen Aufheizung des Siedlungsraumes. Allerdings ist mit dem benachbarten Flugplatz ein offener Landschaftsraum vorhanden, der zur nächtlichen Abkühlung beiträgt. Bei Hitzetagen im Sommer kann es (auch ohne die Änderung) zu einer deutlichen Aufheizung des Parkplatzes und damit verbundenen Belastung von

Kunden des Nahversorgungszentrums kommen, die jedoch entsprechend der Nutzung nur kurzzeitig auftreten (Parken, Beladen). Die bereits gepflanzten Bäume werden hier zukünftig zu einer Beschattung und Abkühlung führen. Über diese Aufwärmung hinaus ist keine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar. Von der Neuversiegelung betroffen ist der rückwärtige Bereich, der von Kunden des Nahversorgungszentrums nicht genutzt wird. Es werden Grünstrukturen in etwa gleichem Umfang neu angelegt. Die Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden auf dem Grundstück trägt dazu bei, dass auch bei Starkregenereignissen aus dem Plangebiet keine oberirdischen Abflüsse in die Stienitz zu erwarten sind.

Insgesamt werden **keine erheblichen zusätzlichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene prognostiziert.

2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

2.8.1 BESTANDSSITUATION / VORBELASTUNGEN

Der Geltungsbereich wird bereits gewerblich als Nahversorgungsstandort genutzt, mit Supermarkt, Discounter und Apotheke. Es findet keine Wohnnutzung oder andere sensible Nutzung im Gebiet statt.

Gegenüber und südlich angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel), nördlich befindet sich ein Café mit Hotel sowie eine für Veranstaltungen umgebaute Scheune.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück (ein Wohnhaus). Ein Teil des Grundstücks (südöstlich des Geltungsbereiches) wird seit wenigen Jahren als Garten genutzt.

Durch die Nutzung sind im Plangebiet bereits **Vorbelastungen** vorhanden:

- Aufwärmung des Parkplatzes im Sommer, betroffen sind Kunden der Geschäfte und ggf. Mitarbeiter (Beeinträchtigung des Wohlbefindens)
- Lärm durch Anlieferung (betroffen sind die benachbarte Wohnnutzung sowie die Hotelnutzung) und Lüftungsaggregate
- Kunden -und Anliefer-Verkehr (betroffen: Wohnnutzungen im Umfeld)

Aufgrund der Vorbelastungen kommt dem Schutzgut hinsichtlich der Planung eine **mittlere bis hohe** Bedeutung zu.

2.8.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DAS SCHUTZGUT

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Landschaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Die Bauzeit ist jedoch tageszeitlich sowie auf einen temporären Bauzeitraum begrenzt, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Außerdem wird der Änderungsbereich auch ohne die Planung gewerblich genutzt und mit Lkw befahren (Containerlogistik).

Die geplante Erweiterung betrifft den lediglich den rückwärtigen Bereich. Es sind keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Geräuscentwicklung, stofflicher oder geruchlicher Immissionen oder der Aufwärmung im Bereich des Parkplatzes oder der Wohnhäuser absehbar.

Zusammenfassend sind **keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen** des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter (siehe Abbildung). Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 150 m westlich des Geltungsbereiches. Gemäß der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stand 31.12.2019) handelt es sich dabei um folgendes Bodendenkmal:

- 40739: Altstadt Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gemarkung Werneuchen, Flur 2 und 4



Abbildung 4: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2020)

Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist **nicht** ersichtlich. Aufgrund der fehlenden Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern werden die vorhabenbedingten Risiken für das kulturelle Erbe als äußerst gering eingeschätzt.

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB zu berücksichtigen.

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst die Zusammensetzung und der Zustand des Bodens Menge und Qualität der Grundwasserneubildung, das Grundwasser kann seinerseits auch Einfluss auf den Boden haben.

Im konkreten Fall sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

Denkbar ist auch, dass Schutzmaßnahmen für ein Schutzgut „Nebenwirkungen“ für andere Schutzgüter haben können (z.B. Barrierewirkung einer Lärmschutzwand). Auch solche Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Auch sind keine Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG zu erwarten.

3. PLANUNGSAalternativen, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE

3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet – auch ohne die geplante Standorterweiterung – weiterhin als Nahversorgungszentrum genutzt werden. Damit gehen bereits im jetzigen Zustand Emissionsbelastungen in Form von Lärm und Erschütterungen einher. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung der überwiegend mit Scherrasen bestandenen Freiflächen. Die Bäume sowie die Regenwassermulde im rückwärtigen Bereich blieben unverändert erhalten. Die Fläche im Südosten würde voraussichtlich weiterhin als Lagerfläche genutzt, die damit verbundenen Belastungen des Bodens (Verdichtung, Winderosion) und der Vegetation (Beseitigung durch Ablagerung, Befahrung) blieben voraussichtlich bestehen.

3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Außerdem sind die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl zu nennen.

Eine im Verlauf der Planung betrachtete anderweitige Planungsmöglichkeit bestand nicht, da sich der Geltungsbereich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Zudem befindet sich am Standort bereits ein Nahversorgungszentrum, das durch die Planung lediglich erweitert wird.

Eine Verlagerung der Grenzen des Geltungsbereiches war nicht möglich, da die umliegenden Flächen bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Gewerbeflächen und Wohngrundstücke des Siedlungsgebietes von Werneuchen im Süden, Westen und Norden
- Freienwalder Straße (B 158) im Westen
- Grünlandfläche im Osten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zum Vorhaben kommen **nicht** in Betracht.

3.3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung befindet sich ca. 350 m südwestlich der in Aufstellung befindliche B-Plan „Freienwalder Straße 15“ sowie ca. 500 m südlich und ca. 550 m nördlich die seit 2019 rechtskräftigen B-Pläne „Wohngebiet Weißdornweg“ sowie „Wegendorfer Straße/Landsberger Straße“, in denen jeweils allgemeine Wohngebiet entwickelt werden.

Die Betrachtung der Kumulierung soll unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen erfolgen.

Das Vorhaben löst keine Verkehrsströme aus, die potenziell in Zusammenwirken mit weiteren Plangebieten Probleme hervorrufen könnten. Auch wird die Niederschlagsentwässerung wie bisher über Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, sodass bei Starkregenereignissen keine zusätzliche Belastung der Stienitz mit Regenwasser aus mehreren hinzukommenden Gebieten auftritt.

Es sind **keine** negativen kumulativen Wirkungen mit den genannten anderen Planungen erkennbar.

3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom Mai 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt schließen auch hier umweltbezogene Auswirkungen auf den „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“, auf Kultur- und

sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ein. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte die Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe 3 BauGB).

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU von 2012 ein Ereignis – z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem unter die Störfall-Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt, ausschlaggebend ist das Vorhandensein von bestimmten gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen.

Eine Katastrophe ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in so ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden, dass die Gefahr nur abgewehrt oder die Störung nur unterbunden und beseitigt werden kann, wenn die im Katastrophenschutz mitwirkenden [...] Organisationen [...] unter [...] Leitung durch die Katastrophenschutzbehörde [...] tätig werden“. Das genannte Bundesamt gibt eine Liste der potenzieller „Gefahren und Ereignisse“ heraus.

Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte relevant:

Hinsichtlich möglicher Gefahren	Hinsichtlich Anfälligkeit des Vorhabens
- keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich oder im Umfeld, durch Planung wird keine Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. - Keine Kampfmittelbelastung - Bundesstraße im Umfeld - hochwassergefährdetes Gewässer (Stienitz/Erpe) in ausreichend großem Abstand, kein Hochwasserrisiko im Geltungsbereich prognostiziert	- Geltungsbereich bereits gewerblich genutzt, B-Plan bezieht sich lediglich auf kleinräumige Erweiterung des Nahversorgungsstandortes, keine empfindliche Nutzungen wie Wohnen zulässig - Häufig >100 Menschen im Gebiet, Nutzung durch zahlreiche Kunden

Als potenzielle Gefahren mit grundsätzlicher Relevanz für das Gebiet werden eingeschätzt:

- Brände
- Verkehrsunfälle im nahegelegenen Kreuzungsbereich
- Unwetter (Hitzeperioden, Stürme)

Es sind keine sensiblen Nutzungen (insbes. Wohnen) im Plangebiet vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass bei Unfällen, Bränden etc. „normalen“ Ausmaßes die üblichen Warnungs-/Bekämpfungs-/Evakuierungs-/Hilfssysteme greifen und ausreichend leistungsfähig sind (z.B. Feuerwehreinsatz, Krankentransport). Dessen ungeachtet ist bei Baugenehmigungen auf sicherheitsrelevante Aspekte wie Fluchtwege, Brandschutz etc. nach den einschlägigen Vorschriften zu achten.

Die Anfälligkeit des erweiterten Nahversorgungsstandortes für schwere Unfälle oder Katastrophen wird als **sehr gering** eingeschätzt, dementsprechend auch die Wahrscheinlichkeit für daraus resultierende Auswirkungen auf die genannten Umweltbelange.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (u.a. getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden, Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle).
- Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren.
- Die Tötung und Störung von Brutvögeln und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn erforderliche Baumfällungen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchgeführt werden.
- Zur Vermeidung der Betroffenheit von Amphibien sollen die baulichen Eingriffe in die Versickerungsmulde im Herbst/Winter (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sollen die Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, so können sie durchgeführt werden, wenn eine Überprüfung durch eine qualifizierte Person unmittelbar vor Baubeginn keine Amphibienvorkommen ergeben haben.

4.2. Kompensationsmaßnahmen

Herleitung

Die erforderliche Kompensation bemisst sich nach den Kostenäquivalenten für den Eingriff. Die Maßnahmen müssen in der Summe ein anrechenbares Kostenäquivalent erreichen, das mindestens genauso groß ist wie der größte erreichte Wert bei den betroffenen Schutzgütern (Kostenäquivalent Eingriff).

Dies sind hier: **7.840 €** Kostenäquivalente (Schutzgut Boden / Fläche).

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Möglichkeiten zur Kompensation. Aus diesem Grund wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim zur externen Kompensation geschlossen (siehe unten).

Ein multifunktionaler Ausgleich entfaltet positive Wirkungen für folgende Schutzgüter:

- Boden und Fläche
- Grund- und Oberflächenwasser
- Pflanzen und Tiere
- Orts- und Landschaftsbild
- Klima / Lufthygiene

Ersatzmaßnahme E1 - Kompensation über den Flächenpool des Landkreises Barnim

Für die versiegelungsbedingten Eingriffe kann innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich erbracht werden. Der Kompensationsbedarf in Höhe von **7.840 €** Kostenäquivalenten ist **außerhalb des Geltungsbereiches** zu erbringen.

Vorgesehen ist die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept Panke, die in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband WBV „Finow-Fließ“ durchgeführt werden sollen. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim sind vor Abschluss des Planverfahrens vorzulegen. Entsprechende Verpflichtungen werden zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan.

Mit Umsetzung der Maßnahme E1 können die Eingriffe durch die Planung **vollständig kompensiert werden**.

4.3. Bilanztabelle Eingriffe / Ausgleich

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Verbleibende Eingriffe
Boden und Fläche	Zusätzlich zulässige Neuversiegelung des Bodens auf 784 m ²	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Kompensation über den Flächenpool des Landkreises Barnim (Maßnahmen aus dem GEK Panke) in Höhe von 7.840 € <u>Vermeidung / Minderung:</u> Bodenschutz gemäß einschlägiger Vorschriften Vollversiegelung von Betriebs-, Stell- und Bewegungsflächen, um eine Verunreinigung des Bodens zu verhindern	keine
Grund- und Oberflächenwasser	Zusätzlich zulässige Neuversiegelung des Bodens auf 784 m ²	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Kompensation über den Flächenpool des Landkreises Barnim (Maßnahmen aus dem GEK Panke) in Höhe von 7.840 € <u>Vermeidung / Minderung:</u> Lageänderung vorhandener Versickerungsanlagen; außer Betrieb nehmen vorhandener unterirdischer Versickerungsanlagen Vollversiegelung von Betriebs-, Stell- und Bewegungsflächen, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern	keine
Biotope und Vegetation	Verlust von 316 m ² Zierrasen, 210 m ² Versickerungsmulde und 5 Solitärbäumen	<u>Ausgleich / Ersatz:</u> Kompensation über den Flächenpool des Landkreises Barnim (Maßnahmen aus dem GEK Panke) in Höhe von 7.840 € Kompensation der geschützten Bäume gemäß BarBaumSchV (5 Ersatzbäume) Verlagerung Versickerungsmulde Vergrößerung private Grünfläche	keine
Fauna und Lebensräume	Verlust von Bruthabitaten für Vögel Überbauung eines Teilbereiches von Amphibien-Wanderkorridoren	<u>Habitataufwertung</u> Pflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz und den Anpflanzflächen <u>Vermeidung / Minderung</u> Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Amphibien	

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Verbleibende Eingriffe
Klima / Lufthygiene	-	-	-
Landschafts- und Ortsbild	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Mensch / menschliche Gesundheit	-	-	-

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Als Grundlagen wurden diverse Kartenwerke des Landesamtes für Umwelt, des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe u.a. herangezogen und die Aussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg und des Landschaftsplans für das ehemalige Amt Werneuchen (1997) ausgewertet. Es erfolgten mehrere Vor-Ort-Begehungen zur Bestandsaufnahme sowie zur artenschutzrechtlichen (2017/2018).

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde das Barnimer Modell für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs des Landkreises Barnim, Stand 2010 sowie die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, den Gemeinden zugewiesen. Bei der auch „Monitoring“ genannten Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring durchgeführt.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind bspw. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht als erheblich angesehen wurden oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen. Die Überprüfung der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich etc. im Monitoring wird seit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 ausdrücklich im Gesetz genannt.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Das Monitoring sollte bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung beginnen, um rechtzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen und, falls erforderlich, effektiver eingreifen zu können als nach Abschluss der Planrealisierung. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase:

Vor Baubeginn

- Ggf. Überprüfung der Bestandssituation Natur und Umwelt, wenn zwischen Erarbeitung des Umweltberichts und Realisierung der Planung mehrere Jahre liegen oder wenn im Umweltbericht entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert wurden (Kontrollen vor Baubeginn z.B. auf Vorhandensein von Niststätten oder Amphibienvorkommen).

2. Monitoringphase:

Hauptüberwachung während/nach der Vorhabenrealisierung

- Insbesondere Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans (zulässige Grundfläche, Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und Erhaltungsfestsetzungen, Schutz-, Pflege und Entwicklungsflächen und -maßnahmen, Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen).
- Ggf. Überprüfung von im Umweltbericht getroffenen Annahmen z.B. zur Verkehrsentwicklung (bei deutlich anderer tatsächlicher Entwicklung „unvorhergesehene“ Umweltwirkungen möglich)
- Ggf. Konzipierung und Umsetzung von Abhilfemaßnahmen

3. Monitoringphase:

- Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ und des damit verbundenen Umweltberichtes ist die Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungszentrums im rückwärtigen Bereich. Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlich verbindlicher Voraussetzungen einer der Sicherung des bestehenden Mietverhältnisses dienenden baulichen Erweiterung der vorhandenen Gebäude und einer Erhöhung der im Gebiet zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel bei Erweiterung des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Werneuchen an der Einmündung der Poststraße in die Freienwalder Straße. Im Geltungsbereich dominieren der vorhandene Gebäudebestand (Supermarkt, Discounter, Apotheke) und der zugehörige vorgelagerte Parkplatz. Im rückwärtigen Bereich am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine größere, überwiegend grasbewachsene Vegetationsfläche mit einer Regenwassermulde und einem Wall.

Das Plangebiet gehört zu einem Gebiet, in dem überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden vorkommen, die Böden aus schwach lehmigem Sand bestehen und vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss sind. Die Böden sind mittel winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird mit Ackerzahlen von überwiegend 30–50 und verbreitet < 30 angegeben. Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden, die mittlere Höhe beträgt 76,0 m über NHN. Geschützte Bodenformen sind nicht vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 12.092 m². Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt (Gebäude, Stellplätze,

Verkehrsfläche). Der vorhandene große Gebäudekomplex und die großflächig versiegelten Flächen (Parkplatz, Rampen etc.) sind von sehr geringem Biotopwert. Die Vegetationsflächen mit jungen Bäumen innerhalb des Parkplatzes haben derzeit nur einen etwas höheren Biotopwert (gering). Die nördlich gelegene Gehölzfläche mit älteren Bäumen ist von mittlerem Biotopwert, ragt jedoch in den Geltungsbereich nur mit einer schmalen Randfläche hinein.

Mit der Planung ist unter Berücksichtigung der im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum an der Freienwalder Straße“ vom Oktober 2012 bereits zulässigen überbaubaren Fläche von 8.140 m² sowie der gemäß vorliegender Planung zulässigen überbaubaren Fläche von 8.924 m² eine kompensationspflichtige Neuversiegelung in Höhe von 784 m² zulässig. Der Eingriff wird über eine externe Kompensationsmaßnahme abgegolten. In Vereinbarung mit dem Flächenpool des Landkreises Barnim erfolgt eine zweckgebundene Zahlung in Höhe von 7.840 € zur Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzepts Panke und Wuhle. Entsprechende Verpflichtungen werden zudem zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Ausgleich für den Verlust von 5 Bäumen, die nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützt sind, erfolgt im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche im Umfeld der Versickerungsmulde.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Standort Freienwalder Str. 45 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des neu festgesetzten Wasserwerks Werneuchen. Durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums ist eine Lageänderung vorhandener Versickerungsanlagen notwendig. In diesem Zuge erfolgt zudem eine Außerbetriebnahme vorhandener unterirdischer Versickerungsanlagen. Dazu wurde im Januar 2020 ein Antrag auf Änderung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gestellt, der im März 2020 durch die untere Wasserbehörde bewilligt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächsten Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ (Gebiets-Nr. 3448-301), rund 1,5 km entfernt und das gleichnamige Naturschutzgebiet, ca. 3,0 km entfernt. Die unmittelbar entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Lindenallee unterliegt dem Schutz des § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes in Verbindung mit § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes. Danach dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Biotopausstattung weist das Plangebiet für wildlebende Tiere eine überwiegend geringe bis mittlere Habitateignung auf. Es wurden mehrere Begehungen zur Artenerfassung und Potentialabschätzung durchgeführt.

Hinsichtlich der Artengruppe Brutvögel wurden bei den Begehungen im Jahr 2017 und 2018 keine Nester in den überwiegend jungen Bäumen vorgefunden. Auch die Bereiche mit regelmäßig gemähtem, strukturarmem Zierrasen bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für Bruten. Die Regenwassermulde war größtenteils gemäht. Es wird davon ausgegangen, dass auch hier keine für die Brut geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind. An der Rückwand der Gebäude waren keine Nester vorhanden. Die Lagerfläche ist Störungen ausgesetzt und weist nur in Randbereichen ruderale Vegetation auf.

Es wird nicht von einem Vorkommen von Zauneidechsen und anderen Reptilien ausgegangen. Im bisherigen Geltungsbereich weisen die Biotopstrukturen (großflächige Versiegelung, strukturarme Zierrasenflächen und Regenwassermulde) für Reptilien nur eine sehr geringe Lebensraumeignung auf. Die Lagerfläche und benachbarte Strukturen sind für Zauneidechsen nicht ungeeignet, jedoch wurden bei der Zauneidechsen-Kartierung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans keinerlei Tiere nachgewiesen.

Die vorhandenen Regenwassermulden stellen als temporäres Kleingewässer potenziell einen Lebensraum für Amphibien dar. Die kleinere der Mulden hat eine steile, mit dichter Grasnarbe bewachsene Böschung ohne weitere Strukturen. Die große Mulde ist ebenfalls überwiegend grasbewachsen (Rasen, Landreitgras), hat flachere Böschungen und durch kleinere nicht gemähte Bereiche einen höheren Strukturreichtum. Jedoch sind auch hier keine geeigneten Habitate wie Steine, Totholz, vegetationsfreie Flächen o.ä. vorhanden. Vor allem die große Mulde ist die meiste Zeit über zu großen Teilen trocken. Es wird davon ausgegangen, dass sich beide Mulden weder als Überwinterungs- noch als Laichgewässer eignen (kein Fortpflanzungslebensraum, kein Winterquartier).

Zum Schutz von potentiell vorkommenden Brutvögeln und Amphibien wurden für beide Artengruppen als Maßnahme Bauzeitenregelungen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch eine hohe lokalklimatische Vorbelastung infolge des hohen Versiegelungsgrades aus. In ihm werden jedoch keine empfindlichen Nutzungen ausgeübt (z.B. Wohnen).

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Die Bauzeit ist jedoch tageszeitlich sowie auf einen temporären Bauzeitraum begrenzt, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Außerdem wird der Änderungsbereich auch ohne die Planung gewerblich genutzt und mit Lkw befahren (Containerlogistik).

Die geplante Erweiterung betrifft lediglich den rückwärtigen Bereich. Es sind keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung, stofflicher oder

geruchlicher Immissionen oder der Aufwärmung im Bereich des Parkplatzes oder der Wohnhäuser absehbar.

Zusammenfassend verbleibt mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern.

5.4. Quellen zum Umweltbericht

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist"

BfN (Bundesamt für Naturschutz) 2018: Neobiota.de. Gebietsfremde und invasive Arten in Deutschland. Im Internet unter: <https://neobiota.bfn.de/> — Abruf am 09.03.2018

Biotopschutzverordnung – Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Brandenburg) vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, S. 438).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Krone, Andreas; Kitzmann, Beate 2008: Zur Habitatwahl des Moorfrosches (*Rana arvalis*) im urbanen Raum, am Beispiel einer Berliner Population. In: Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 13: 467–476.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

Landkreis Barnim (2010): Handlungsanleitung Barnimer Modell für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs (BM), Stand 2010.

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) 2001: Text und Karten.

LBGR 2018a (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg): Fachinformationssystem Boden. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden> — Abruf am 14.03.2018.

LBGR 2018b (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg): Hydrogeologische Karten Brandenburg. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50> — Abruf am 14.03.2018.

LfU (Landesamt für Umwelt Brandenburg) 2018: Hydrologie und Wasserhaushalt. Im Internet unter http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=Hydrologie_www_CORE — Abruf am 14.03.2018

LUA (Landesumweltamt Brandenburg) 2004: Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4, 2004.

LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) 2012: Karte der Gewässer und Gewässerabschnitte mit Hochwasserrisiko. Im Internet unter <http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.310786.de> — Abruf am 01.12.2017.

LUGV 2013: Hochwasserrisikokarte. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (200jährliches Ereignis ohne Deiche – HQ_{extrem}), Karten-Nr. BB 3348-SW Blatt 1 von 5. Stand: 15.11.2013. Im Internet unter: http://luaplms01.brandenburg.de/hw_pdf_www_wo/hwgk//3348-SW_GK_extrem.pdf — Abruf am 01.12.2017.

Scholz, Eberhard, 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV; Hrsg.) (2009): HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz) o.J.: Artenschutzprogramm Rotbauchunke und Laubfrosch. Im Internet unter http://www.mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/rotbauch.pdf — Abruf am 15.03.2018.

MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg), 2014: Erarbeitung eines Themenmanagementplanes zu Lebensräumen und Biotopverbund der Rotbauchunke und des Laubfrosches auf der Barnimplatte. Auftragnehmer: Dipl. Geogr. Yvonne Conrad. Fachliche Betreuung: Naturschutzstation Rhinluch. Im Internet unter http://www.mlul.brandenburg.de/n/natura2000/themen-mp/mp_rotbauch.pdf — Abruf am 15.03.2018.

NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) 2018: Amphibien- und Reptilienschutz aktuell. Schutzzaundatenbank. Brandenburg/Barnim/Bernau. Bundesfachausschuss Feldherpetologie/Ichthyofaunistik im NABU. Im Internet unter http://www.amphibienschutz.de/zaun/zaun_index.html — Abruf am 26.03.2018.

Nehring, Stefan; Skowronek, Sandra 2017: Die invasiven gebietsfremden Arten der Unionsliste der Verordnung (EU) Nr.1143/2014 – Erste Fortschreibung 2017. BfN-Skript 471. Im Internet unter:

<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript471.pdf> — Abruf am 09.03.2018.

NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) 2011: Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen.

Schneeweiß, Norbert 1996: Habitatfunktion von Kleingewässern in der Agrarlandschaft am Beispiel von Amphibien. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Sonderheft 1996, 13–17.

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumschV) vom 12. Februar 2014.

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen Vom 11. Dezember 2017. Im Internet unter: https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/Bereich_Landrat/Kreisrecht/8_Wirtschaft_und_Verkehr_Landwirtschaft_und_Umwelt/83-130/83-130.pdf — Abruf am 06.04.2020.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ Stadt Werneuchen. Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung. Satzungsfassung Oktober 2012. Stadt Werneuchen.

IV. ANHANG

PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM AN DER FREIENWALDER STRASSE“
I.D.F. OKTOBER 2012



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 -11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,4) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

 Baugrenze (23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze / Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Unterirdische Gashauptversorgungsleitung

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische Darstellungen

 Bemaßung

Planunterlage:

 Gebäudebestand

 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen

Stadt WERNEUCHEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße"

Satzungsfassung - Teil A

(Die Satzung besteht aus den Teilen A, B sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan)

Oktober 2012

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaue.de



1:750

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient ganz überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion.

Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m²;
- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Waren und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

1.2 Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke anbieten und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen, sind auf max. 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind 8 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Regenwassermulde mit Böschungsverhältnissen von mindestens 1:3 bis 1:5 zulässig.

3.2 Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind 8 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen.

3.3 Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume der Pflanzliste I beträgt 14 - 16 cm. Für gebietstypische, standortgerechte Pflanzungen sind folgende Pflanzlisten festgesetzt:

I. Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea	rotbl. Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sorten mit besonderer Eignung als Straßenbaum bzw. für Parkplätze

Acer platanoides ‘Allershausen’	
Acer platanoides ‘Apollo’	
Acer platanoides ‘Cleveland’	
Tilia cordata ‘Rancho’	
Tilia cordata ‘Roelvo’	
Ulmus x hollandica	
Ulmus Hybride ‘Dodoens’	
Ulmus Hybride ‘New Horizon’	

II. Sträucher	
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflichter Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§81 BbgBO)

Gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO wird folgende örtliche Bauvorschrift als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Zur Freienwalder Straße ist als Einfriedung eine 0,5 m hohe Mauer mit maximal 2,0 m hohen Pfeilern herzustellen. Die Pfeiler sind in einem Abstand von maximal 7,5 m zu einander zu errichten. Mauer und Pfeiler sind in Klinkermauerwerk auszuführen. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

III. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Werneuchen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17])

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I/08, S. 202, 207)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes "Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße" i.d.F. Juni 2012, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung hat in der Zeit vom 23.08.2012. bis 24.09.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wur den am 15.08.2012 im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 09/2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan i. d. F., bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

4. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

Stadt WERNEUCHEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nahversorgungszentrum
Freienwalder Straße"

Satzungsfassung - Teil B

(Die Satzung besteht aus den Teilen A, B sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan)

Oktober 2012

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude