

Stadt Werneuchen

Begründung zum Bebauungsplan "Am Lindenweg"

vom 7. Juni 2021

VORENTWURF

Planungsträger

Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Ansprechpartner: Bauverwaltung
Frau Hupfer
Tel.: 033398 - 816 34
E-Mail: hupfer@werneuchen.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
Landschaftsplanung
Bacher Landschaftsarchitekten,
Dr.-Ing. Siegfried Bacher,
Landschaftsarchitekt AKB
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Bebauungsplan „Gutshaus Schloss“	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele der Planung	9
4.2 Städtebauliches Konzept	9
5. Planinhalt	10
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	10
5.2 Verkehr	12
5.3 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	12
5.4 Immissionsschutz	12
5.5 Flächenübersicht	14
6. Umweltbericht	15
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	15
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
6.3 Zusätzliche Angaben	26
7. Verfahren	29
8. Rechtsgrundlagen	30
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nahe des Stadtzentrums Werneuchens, ca. ein Kilometer südwestlich vom Bahnhof Werneuchen. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 5,5 ha umfasst das Flurstück 95 sowie Teilflächen der Flurstücke 89, 96, 494, 703 und 704 der Flur 4 der Gemarkung Werneuchen.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Lindenweg"



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Brandenburg-Viewer, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, Juni 2021)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordenwesten durch eine Landwirtschaftsfläche und Nordosten durch eine Kindertagesstätte,
- im Osten durch eine Pferdehof und Wohnbebauung,
- im Süden durch den Gewerbepark "Krummenser Weg" sowie
- im Westen durch eine Landwirtschaftsfläche.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet soll umliegende bestehende Wohngebiete sinnvoll ergänzen und die bisher baulich ungenutzte, zentrale Fläche im Stadtgebiet entwickeln und erschließen. Des Weiteren soll eine Kita entstehen.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Werneuchen ist wie alle Umlandgemeinden von Berlin einer erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgesetzt. Landesplanerisch ist mit der Aufnahme Werneuchens in den Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR im Jahre 2019 eine verstärkte bauliche Entwicklung ermöglicht worden. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Stadtgebiet trägt diesen Umständen Rechnung.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser zwar im Außenbereich gelegenen, jedoch an Siedlungsflächen angrenzenden und erschließbaren Flächen vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum.

1.3 Planverfahren

Das Verfahren des Bebauungsplans "Am Lindenweg" wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

In der geplanten Novelle des BauGB im Jahr 2021 (Baulandmobilitätsgesetz) sieht die Verlängerung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB vor und kann ggf. im weiteren Verfahren angewendet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Überwiegend wird Fläche derzeit landwirtschaftlich oder als Weide bzw. Auslaufläche der angrenzenden Pferdepension genutzt. Es gibt Überlegungen die überplanten Auslauflächen künftig auf die östliche Seite der Köpenicker Straße zu verlagern.

Im nordöstlichen Bereich werden eine kleine Teilfläche des Gartens der nördlichen Kindertagesstätte „Sonnenschein“ sowie Teile der Stellplatzanlage am südlichen Ende der Straße „Am Schloss“ überplant.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die Ahornallee. Derzeit sind noch zwei Anschlussstellen an die Ahornallee in Abstimmung.

Die direkte südliche Erschließung über die Flurstücke Nr. 756 und 757 wäre bereits planungsrechtlich zulässig, da hier eine Verkehrsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark Werneuchen - Krummenseer Weg“ aus dem Jahr 1993 festgesetzt ist. Diese Erschließung wurde auch bereits flurstückstechnisch vorbereitet und bietet zudem den verkehrlichen Vorteil, dass direkt gegenüber die „Weststraße“ mündet und so eine klassische Kreuzung ausgebaut werden könnte. Allerdings befinden sich die Flurstücke 756 und 757 im Privateigentum und es konnte bisher keine vertragliche Sicherung erfolgen. Daher wird im Bebauungsplan die Erschließung derzeit auch über das Flurstück 96 vorgesehen.

Im Nordosten des Plangebietes soll eine Anbindung an die Straße „Am Schloss“ erfolgen. Dieser Anschluss soll jedoch nur durch Rettungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein. Auch hier besteht die Schwierigkeit, dass das angrenzende Flurstück Nr. 90 (östliche Verlängerung des Lindenwegs) bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Gutshaus – Schloss“ von 1999 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde, es allerdings nicht vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wird (vgl. Kap. 3.3). Daher muss auf die städtischen Flurstücke 704 (Am Schloss) und 703 (Kindertagesstätte „Sonnenschein“) zurückgegriffen werden.

Der Bahnhof Werneuchen liegt ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist etwa 1 km entfernt und liegt an der Freienwalder Straße (Haltestelle "Werneuchen, Ambulatorium").

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 95 befindet sich im Privatbesitz.

Die Flurstücke 89 (Lindenweg), 704 (Am Schloss) und 703 (Kindertagesstätte „Sonnenschein“) befindet sich im Eigentum der Stadt Werneuchen.

Das Flurstück 96 befindet sich im Besitz des Landes Brandenburg.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 LEP HR) und nicht im Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR).

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.

Durch die einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten. Durch den Erhalt von unversiegelten Freiräumen wird der klimabedingte Erwärmung gegengesteuert.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim stellte am 11. April 2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" als Satzung fest. Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für Windenergienutzung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom November 2005 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Für umliegende Straßen sind teilweise die Darstellung „Allee“ gegeben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Lindenweg" wird der FNP im Parallelverfahren im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Geltungsbereich wird die derzeit dargestellte "Landwirtschaftsfläche" künftig in "Wohnbaufläche" geändert.

In der geplanten Novelle des BauGB im Jahr 2021 (Baulandmobilitätsgesetz) sieht die Verlängerung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB vor und kann ggf. im weiteren Verfahren angewendet werden. In diesem Fall wird keine Änderung des FNPs sondern lediglich eine Berichtigung erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

4.2 Städtebauliches Konzept

Das unverbindliche städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit unterschiedlichen Wohngebäuden vor. Im Südwesten ist eine Kita für etwa 70 Kinder geplant, welche verbindlich mit der Stadt vertraglich geregelt wird.



Legende

	Grenze des Plangebietes		Baufeld		Zahl der Vollgeschose plus Staffelgeschoss
	Einzelhaus		Straßenverkehrsfläche / Begleitgrün		Fuß- und Radweg
	Doppelhaus		Stellplätze privat		Bäume (Bestand und Planung)
	Mehrfamilienhaus				
	Kindertagesstätte				

Abb. 5: städtebauliches Konzept (Mai 2021)

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung zwei Allgemeine Wohngebiete (WA-1 und WA-2) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Zu den Anlagen für soziale Zwecke gehören auch Einrichtungen zu Kinderbetreuung (Kita) und sind somit allgemein in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die sonst ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Vorhaben sollen aufgrund der Erforderlichkeit einer zentralen Lage, ihrer Flächeninanspruchnahme oder aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen nicht zugelassen werden. Für die Zulässigkeit dieser Nutzung stehen andere Flächen in der Stadt Werneuchen zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine aufgelockerte Struktur im Gebiet zu gewährleisten. Die Größe der Baugrundstücke von Einzelhäusern darf 600 qm und von Doppelhäusern je 450 qm nicht unterschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt (GRZ I). Die GRZ im Plangebiet liegt insgesamt unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete 0,4 vorsieht. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden einzuschränken, aber dennoch familiengerechtes Wohnen oder die Umsetzung der Barrierefreiheit im Sinne einer ebenerdigen Bebauung zu ermöglichen.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden (GRZ II). Terrassen gelten nicht als Nebenanlagen und werden rechnerisch unter der GRZ I berücksichtigt.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die sich grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dies trägt dem erhöhtem Wohnraumbedarf sowie der Lage der Flächen nahe des Stadtzentrums von Werneuchens Rechnung.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) als Höchstmaß bestimmt. Als Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe wurden für die jeweiligen Baugebiete die mittlere Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 zeichnerisch festgesetzt.

Im Baugebiet WA-1 wurde auf Grundlage der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse eine Höhe von 9,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Im Baugebiet WA-2 wurde auf Grundlage der maximal zulässigen drei Vollgeschossen eine Höhe von 12,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. (textliche Festsetzung Nr. 2 a) Die festgesetzten Höhen berücksichtigen dabei neben unterschiedlichen Geschosshöhen auch einen gewissen Spielraum für den Gebäudesockel und mögliche Dachformen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 b nicht für technische Aufbauten. Beispielhaft sind in der Festsetzung Arten von technischen Dachaufbauten genannt. Die Höhe der technischen Dachaufbauten wird unter anderem durch die Landesbauordnung geregelt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Im Baugebiet WA-1 sind gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um einen aufgelockerten Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Im Baugebiet WA-2 sind die Gebäude in offener Bauweise zulässig.

Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Diese Angabe dieser Gebäudelänge ist in der BauNVO für die offene Bauweise vorgesehen und kann in Baugebieten als überwiegend verträglicher Höchstwert angesehen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den äußeren Grundstücksgrenzen wird mit 3,0 m festgesetzt, um die Einhaltung von Mindestabstandsflächen der künftigen Bebauung zu sichern.

5.2 Verkehr

Zur Sicherstellung der ausreichenden Verkehrserschließung und Anbindung an die umliegenden Straßen sowie zur B158 (Umgehungsstraße) wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt.

Im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Ahornallee sind derzeit noch zwei Anschlussstellen in Abstimmung (vgl. Kap. 2.2). Darüber hinaus wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Lindenweg sowie an die Straße „Am Schloss“ festgesetzt, welche auch eine auf Rettungsfahrzeuge beschränkte Überfahrgasse ermöglicht.

Für die Erschließung des Plangebiets werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die einzelnen Straßenverkehrsflächen verfügen über eine Breite von 8,0 bis 12,0 m, die grundsätzlich die Unterbringung der Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsanlagen, Gehwege, einzelne öffentliche Stellplätze sowie sonstige verkehrliche Nebenanlagen ermöglicht. Diese Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung festgelegt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt.

Im Zuge der nachgelagerten Planung ist eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über zwei Stunden in Wohngebieten ist somit bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.

5.3 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Es wird im östlichen Teil des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zeichnerisch festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung des Spielplatzes obliegt der Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Lindenweg wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Allee, Fuß und Radweg“ gesichert. Der schützenswerte Baumbestand des Lindenweges wird damit mit Ausnahme der Anschlussstellen der Fuß- und Radwege an das Plangebiet erhalten bleiben.

Südlich angrenzend an den Lindenweg wurden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Einzelbäume oder Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt.

Zur Wahrung einer durchgrüneten Baustruktur wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden, wenn sie den Mindest-Pflanzanforderungen entsprechen.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

5.4 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet (siehe Anhang 2). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

"Im Rahmen des B-Planverfahrens sollten mögliche Geruchsbelastungen im Plangebiet durch die angrenzende Pferdehaltungsanlage beurteilt sowie ggf. Abstandsempfehlungen für die geplanten Wohngebäude erarbeitet werden.

Hierfür wurde eine Abstandsbestimmung nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 durchgeführt und in Bezug auf das städtebauliche Konzept für das Plangebiet beurteilt.

(...)

Die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten werden für ein an den *Außenbereich angrenzendes Dorfgebiet* vor allem im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauungen überschritten. Im Falle einer Annahme des Plangebiets als *Dorfgebiet* oder als *Wohn- und Mischgebiet* sind auch noch in weiteren weiter südlich und westlich gelegenen Wohnbebauungsflächen Überschreitungen der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten zu erwarten.

Auch für die südlich des Pferdehaltungsbetriebs »Western Stable Werneuchen« gelegenen bestehenden Wohnnutzungen ergeben sich Überschreitungen des gewählten Immissionswertes für ein *an den Außenbereich angrenzendes Dorfgebiet*. Es ist demnach bereits im Bestand von einer erhöhten Akzeptanz im Bezug auf die Geruchseinwirkungen auszugehen. Dies bestätigt auch die Einordnung der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ‚Wohngebiet am Lindenweg‘ als ein *an den Außenbereich angrenzendes Dorfgebiet* und dem damit verbundenen Immissionswert.

Es ist zudem anzumerken, dass auch bei einer umfassenderen Untersuchung mittels Ausbreitungsrechnung im Grenzbereich zwischen Pferdehof und Plangebiet mit Überschreitungen im selben Umfang gerechnet werden muss.

Abseits möglicher Abwägungsergebnisse im Planungsprozess bzgl. der anzusetzenden Schutzbedürftigkeit sind als Minderungsmaßnahmen im vorliegenden Fall hauptsächlich planerische Ansätze möglich, wobei beispielsweise die betreffenden Flächen soweit abgerückt werden, dass eine Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet ist. Weitere Minderungsmaßnahmen wären lediglich emissionsseitig vorzunehmen und liegen somit außerhalb des Planungsgegenstandes.“

In den Bebauungsplan wurde die in der Geruchsimmissionsprognose errechnete Grenze der Geruchsausbreitung für *Dorfgebiete* auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3894 aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 in Kombination mit der Nebenzeichnung 1, welche nördlich und südlich des geplanten Spielplatzes eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche vorsieht, gewährleistet die Einhaltung der der Immissionswerte.

Schallimmissionen

Südlich an das Plangebiet grenzt ein Gewerbegebiet an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark Werneuchen - Krummenseer Weg“ aus dem Jahr 1993 wie folgt reglementiert ist:

„Angesiedelt werden sollten nur Gewerbetreibende bzw. Klein- und Mittelbetriebe mit geringem Störungsgrad (nicht oder nicht wesentlich störend) sowie nicht erheblich belästigende Kleinbetriebe gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Anlagen der Abstandsklassen I bis IV sind nicht zugelassen.“

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsschutz-Grenzwerte im geplanten Wohngebiet ausgehend der Emissionen vom Verkehr und umliegenden Gewerbe wird derzeit ein Schallgutachten erstellt. Erforderliche Festsetzungen werden nach Fertigstellung des Gutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Umsetzbarkeit der zulässigen Betriebe im Gewerbegebiet soll durch die geplante Entwicklung eines Wohngebiets im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Flächenübersicht

Fläche	Bestand in ha (gerundet)	Planung (Nebenzeichnung) in ha (gerundet)
Geltungsbereich	5,5	5,5
Allgemeine Wohngebiete	0,00	4,15 (3,7)
Verkehrsflächen	0,00	1,2 (1,2)
Grünfläche	5,5	0,15 (0,6)

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenweg“ befindet sich im Ortsteil Werneuchen in der Stadt Werneuchen, nahe des Stadtzentrums.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 5,5 ha umfasst das Flurstück 95 sowie Teilflächen der Flurstücke 89, 96, 494, 703 und 704 der Flur 4 der Gemarkung Werneuchen.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Lindenweg begrenzt, im Osten durch die Grundstücke Köpenickerstraße 9-14 und durch eine Pferdepension und im Süden durch den Gewerbepark "Krummenseer Weg". Im Westen grenzt das Flurstück 96 an, das eine brach liegende Grünfläche ist.

In dem Plangebiet wird die Errichtung von Wohngebäuden beabsichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen möglich.

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Arrondierung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 35 BauGB liegt.

Der Bebauungsplan "Am Lindenweg" wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

6.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Arrondierung im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Im Rahmen des Regelverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen sowie ein Umweltbericht zu erstellen.

Beurteilung von Eingriffen

Im Rahmen des Umweltberichtes sind entstehende Eingriffe zu ermitteln und zu bewerten sowie durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim

Für die Stadt Werneuchen existiert keine Baumschutzsatzung. Für die Eingriffe in geschützte Baumbestände ist die Barnimer Baumschutzverordnung anzuwenden.

Die Baumschutzverordnung stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm unter Schutz. Dies gilt für alle Laubbäume sowie Kiefer und Lärche. Die Baumarten Taxus (Eibe), Crataegus (Rot- und Weißdorn) und Sorbus (Mehlbeere und Eberesche) stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Des Weiteren sind Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzverordnung geschützt.

Die Verordnung findet keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken die mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 3 Wohnungen bebaut sind, mit Ausnahme von Bäumen der Gattungen Quercus (Eiche), Ulmus (Ulme), Acer (Ahorn), Platanus (Platane), Tilia (Linde) und Fagus (Rotbuche), die in 1,30 m Höhe gemessen, einen Stammumfang von 125 cm aufweisen.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 nicht im Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR) und liegt im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 LEP HR).

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.

Durch die einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert. Durch den Erhalt von unveriegelten Freiräumen wird der klimabedingte Erwärmung gegengesteuert.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim stellte am 11. April 2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" als Satzung fest. Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für Windenergienutzung.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan liegt im Entwurf von Dezember 2018 vor. Er ist damit noch nicht rechtskräftig.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom November 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Baumbestand entlang des Lindenwegs wird als zu schützender Baumbestand dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" wird der FNP im Parallelverfahren Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Geltungsbereich wird die dargestellte "Landwirtschaftsfläche" in "Wohnbaufläche" geändert.

Weitere Satzungen

Stellplatzsatzung

Es besteht für das Gebiet die Stellplatzsatzung vom 10.09.2004 sowie die Änderung der Stellplatzsatzung vom 29.02.2016. Danach müssen Stellplätze gebaut oder abgelöst werden. Die Richtzahl für Stellplätze liegt für Wohngebäude bei 1 Stellplatz je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche, 2 Stellplätzen je Wohnung über 60 qm Wohnfläche und 3 Stellplätze je Wohnung über 150 qm Wohnfläche. Sie wurde im Planungsprozess berücksichtigt.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.1.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die nächst gelegenen Natura 2000 Gebiete liegen in einer Entfernung von mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

Die Allee entlang des Lindenwegs ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind Böden aus überwiegend Braunerden vorhanden, die z. T. lessiviert sind. Gering verbreitet sind vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über deluvialen Sand oder Lehmsand. Es sind Böden aus glaziale Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen vorhanden. Die Erosionsgefährdung durch Wind ist sehr hoch.

Geologisch ist das Plangebiet durch Grundmoränenbildungen wie Geschiebemergel und –lehm und Schluff gekennzeichnet. Die Böden sind sandig bis schwachkiesig bis kiesig mit Steinen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt < 30 und verbreitet bei 30 – 50. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Versiegelungen sind nicht vorhanden.

6.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Spree Havel 4 (DE_GB_DEBB_HAV_US_3). Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem guten Zustand.

Im Plangebiet sind weitgehend trockene Sande auf einem Grundwassergeringleiter vorhanden.

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 10 – 20 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein mittleres Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 5 m. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2.1.5 Pflanzen und Biototypen

Das Plangebiet gehört nach Scholz, 1962 zur naturräumlichen Einheit der Ostbrandenburgische Platten (79) mit der Untereinheit Barnimplatte (791)

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 28. Mai 2021 eine Begehung durchgeführt. Die im Gelände differenzierten Biototypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biototypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biototypen wurden Fotos angefertigt.

Biototypen

Im Plangebiet ist im westlichen Bereich eine Pferdeweide vorhanden (Biototyp 05111), der östliche Bereich wird als Frischwiese (Biototyp 0511201) genutzt. Als Gräser sind größtenteils Wiesenschwingel, Weidelgras, Wiesenknäuelgras und Landreitgras vorhanden. Als Kräuter kommen u. a. Schafgarbe, Sauerampfer, Natterkopf, Fingerkraut, Rainfarn, Wiesenbockbart und Wiesenflockenblume vorhanden.

Entlang des Lindenweges ist eine Allee mit einem alten Baumbestand vorhanden, die von Sträuchern unterwachsen ist. In den Randbereichen haben sich weitere Bäume angesiedelt.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotopverbund.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die Allee entlang des Lindenwegs ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Die Flächen des Plangebietes wurden im Jahr 2020 kartiert. Die Ergebnisse der Kartierung werden nach Vorlage ergänzt.

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Brutvögel

Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die auf Grund ihres Alters an Potential an Baumhöhlen aufweisen, so dass davon auszugehen ist, dass dauerhaft geschützte Lebensstätten für Blau- oder Kohlmeisen, Star oder Buntspecht vorhanden sind. Auch für andere in Gehölzen brütende Arten wie Amsel, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Buchfink, Grünfink, Kleiber, Fitis, Zilpzalp, Rotkehlchen bieten die Gehölze Bruthabitate, deren Schutz jedoch nach Beendigung der Brutzeit erlischt.

Die vorhandenen Wiesenflächen besitzen auf Grund der Anbindung an die angrenzenden Ackerflächen ein Potential als Bruthabitat für Wiesenbrüter und andere Freibrüter.

Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass ausschließlich von einer Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für diese Arten auszugehen ist.

Das Vorkommen von Arten der Roten Liste oder Arten mit einem hohen Schutzstatus (streng geschützt, Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie) kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Bedeutung des Gebietes als Bruthabitat für bodenbrütende Arten ist als mittel zu bewerten.

Fledermäuse

Die Gehölzreihe entlang des Lindeweges besitzt als lineare Struktur eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass die Fledermäuse auch die Wiesenfläche als Jagdhabitat nutzen. Ein Quartiersangebot besteht vereinzelt durch Spalten durch Baumhöhlen im Bereich der Gehölzfläche entlang des Lindenweges. Winterquartiere in Form von frei zugänglichen Kellern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eintreten, wenn Bäume mit Spaltenquartieren oder Baumhöhlen gefällt werden.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen Pflanzenarten frischer bis trockener Standorte auf. Versteckmöglichkeiten für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen sind auf der Fläche und den angrenzenden Standorten vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Strukturen, die auf ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet schließen lassen sind nicht vorhanden.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität².

Das Plangebiet wird durch intensiv Frischwiesen und -weiden gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das

Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Werneuchen, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/werneuchen-9404/>)

Temperatur:	Jahresmittel 8,8 °C, Januarmittel - 1,3 °C, Aprilmittel 8,3 °C, Julimittel 18,3 °C, Oktobermittel 10 °C Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 564 mm, Mittel April bis September 283 mm, Mittel Oktober bis März 238 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (67 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (32 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Die Grünflächen besitzen eine mittlere Bedeutung für das Mikroklima. Von Bedeutung für das Mikroklima ist insbesondere der Laubbaumbestand auf der Fläche.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch Wiesen- und Weidenflächen gekennzeichnet und besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahen Erholungsnutzung eine mittlere Bedeutung. Als für das Landschaftsbild prägender Baumbestand ist die Gehölzreihe entlang des Lindenwegs von Bedeutung.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Werneuchen.

Beeinträchtigungen für das Plangebiet entstehen durch den benachbarten Pferdehof ein erstelltes Geruchsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die TAMAX Grundinvest GmbH plant die Entwicklung eines ca. 5,5 ha großen Grundstücks im Westen der Stadt Werneuchen. Es ist die Entstehung eines Wohnquartiers sowie einer Kindertagesstätte angedacht. Um die hierzu notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird die Aufstellung des B-Plans »Wohngebiet am Lindenweg« angestrebt.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Lindenweg und im Süden durch den Gewerbepark »Krummenseer Weg« bzw. die anschließende Ahornallee begrenzt. Im Osten schließen entlang der Köpenicker Straße Wohnbebauungen sowie der Pferdehof bzw. die Pferdepenion »Western Stable Werneuchen« an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens sollten mögliche Geruchsbelastungen im Plangebiet durch die angrenzende Pferdehaltungsanlage beurteilt sowie ggf. Abstandsempfehlungen für die geplanten Wohngebäude erarbeitet werden.

Hierfür wurde eine Abstandsbestimmung nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 durchgeführt und in Bezug auf das städtebauliche Konzept für das Plangebiet beurteilt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten für ein an den Außenbereich angrenzendes Dorfgebiet vor allem im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauungen überschritten

werden. Im Falle einer Annahme des Plangebiets als Dorfgebiet oder als Wohn- und Mischgebiet sind auch noch in weiteren weiter südlich und westlich gelegenen Wohnbauungsflächen Überschreitungen zu erwarten.

Als Minderungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall hauptsächlich planerische Ansätze möglich, wobei beispielsweise die betreffenden Flächen soweit abgerückt werden könnten, dass eine Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet ist."

Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmschutzgutachtens liegen noch nicht vor.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächst liegenden Natura 2000 und Naturschutzgebieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete. Auch liegt die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

6.2.2.2 Fläche

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt, befindet sich jedoch in Anbindung an die vorhandene Bebauung.

Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch in geringem Umfang in Anspruch genommen.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes:			13.200 m²
Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Versiegelt Gebäude	Versiegelt Wege und Nebenanlagen
Größe in m ²	5.500	0	0
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	0	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	0		

Planung

Nutzungsart	WA GRZ 0,3	Überschreitung durch Nebenanlagen	Verkehrsfläche
Größe in m ²	55.000	55.000	1.500
Versiegelungsgrad in %	30	15	70
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	16.500	8.250	1.050
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	25.800		

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	25.800 m²
---	-----------------------------

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 25.800 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 25.800 m² erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,55 ha Frischwiese in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist ein Verlust der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume möglich.

6.2.2.6 Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitats von Fledermäusen sowie Nahrungshabitats von Vögeln beeinträchtigt.

Baubedingt kann es für alle potentiell vorkommenden Tierarten zu Konflikten kommen, wenn es in Folge zur Tötung einzelner Individuen bzw. zur Störung kommt. Insgesamt geht von der Realisierung des Planes kein signifikant höheres Tötungsrisiko für geschützte Arten aus. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume besitzen ein Potential an Baumhöhlen, so dass bei einer Fällung dieser Bäume dauerhaft geschützte Lebensstätten verloren gehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können daher bezogen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch außerhalb des Plangebietes brütende Freibrüter (z. B. Feldlerche, Grauammer) durch die Verkleinerung ihrer Nahrungshabitats beeinträchtigt werden. Diese Eingriffe sind entsprechend zu kompensieren.

Insgesamt ist auszuschließen, dass mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, die nicht durch die nachfolgend genannten Vermeidungs- und –minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung (GRZ 0,30) ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt eine mittlere bis geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Bei der vorgesehenen GRZ bleibt der Anteil an Flächen, die z. B. mit Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden können noch ausreichend vorhanden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnaher Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Werneuchen neuer Wohnraum geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Familien und ältere Menschen zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden³.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume entsprechend der Pflanzliste auf der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Da vor Durchführung der Baumaßnahme noch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären, ob Bäume mit Baumhöhlen, die ein Potential als Quartier für Fledermäuse oder Brutvögel haben, gefällt werden müssen. Bei einer Fällung von solchen Bäumen sind diese im Verhältnis von 1 : 2 durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermausquartieren zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitats von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung, dass je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum erhalten oder neu gepflanzt werden muss, kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden.

Des Weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen für Freibrüter wie Feldlerche und Grauammer erforderlich.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese können durch Maßnahmen auf den Grundstücken sowie Maßnahmen für die Feldlerche kompensiert werden.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Baunutzungsverordnung sieht für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von bis zu 0,4 vor. Hiermit sind eine höhere Versiegelung sowie eine stärkere Inanspruchnahme von Flächen verbunden. Gleichzeitig würde sich das Wohngebiet auf Grund der höheren Versiegelung damit weniger gut in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Siedlungsgebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt und befindet sich in räumlicher Nähe zum Siedlungsgebiet. Eine Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Werneuchen Wohnraum für sozialen Wohnungsbau geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen.

6.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich.

6.2.8 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten⁴
- Geoportal Brandenburg

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)⁵. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"⁶. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z. B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

6.3.3 Rechtsgrundlagen

Vgl. Kap. 8

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 17. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Lindenweg" gefasst.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans " Am Lindenweg" in der Fassung vom wurde in der Zeit vombis einschließlichöffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Beteiligung der Behörden

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde in der Zeit vom bis einschließlichöffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Bebauungsplans " Am Lindenweg " in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl.I/21, [Nr. 5])

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz i. d. F. 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])

Gehölzerlass - Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527

LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

Anhang

- Anhang 1 Artenschutzuntersuchung (wird noch erstellt)

- Anhang 2 Geruchsimmissionsprognose vom 19. Februar 2021

- Anhang 3 Schalltechnische Untersuchung (wird noch erstellt)

Folgende ergänzende Unterlagen zum Bebauungsplan-Verfahren wurden erstellt und sind in der Bauverwaltung Werneuchen einsehbar:

- Verkehrsgutachten (wird noch erstellt)

- Bodengutachten (wird noch erstellt)

¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

⁴ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017

⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.