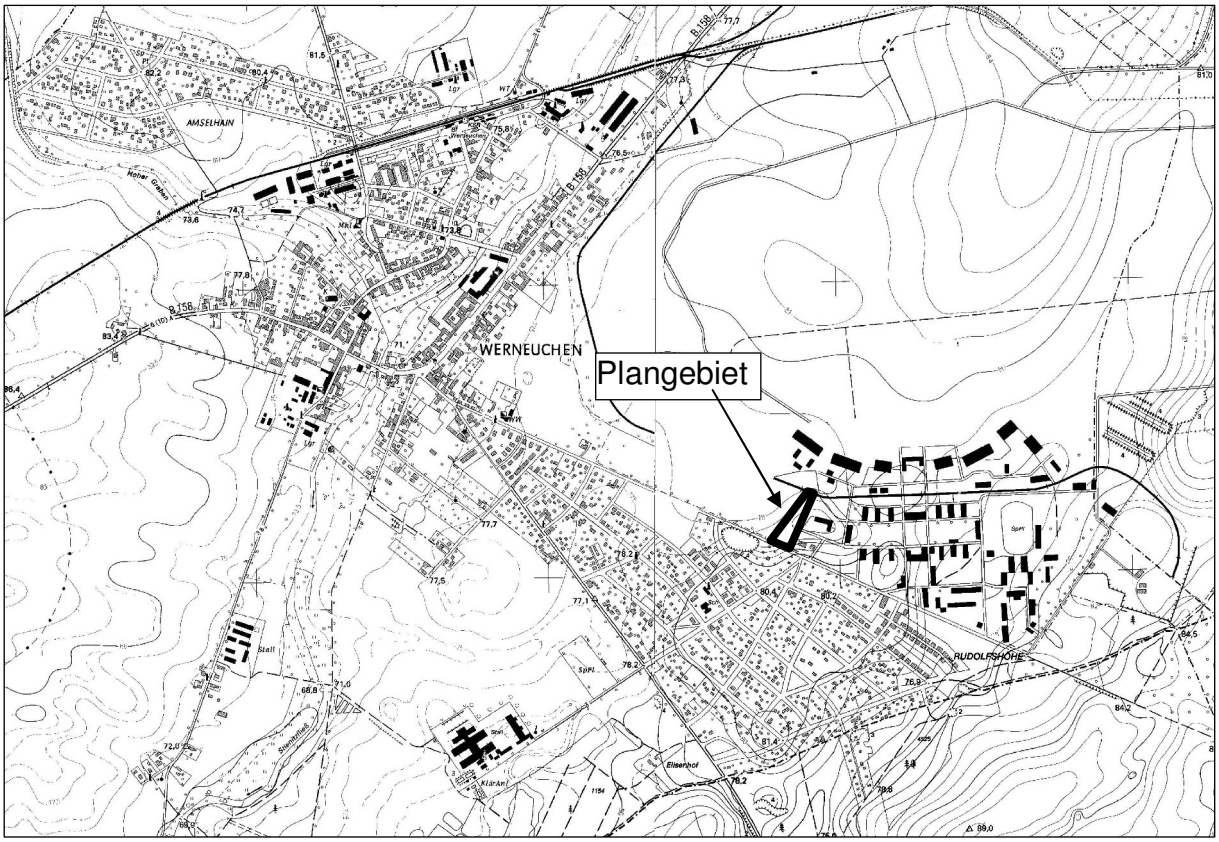
Bebauungsplan

„Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“

Stadt Werneuchen



Planzeichnung Textliche Festsetzungen Begründung

Satzung März 2015

Bebauungsplan

„Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“

Stadt Werneuchen

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung

Satzung vom März 2015

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: Projektgesellschaft für Wohnungsbau
Werneuchen-Rosenpark mbH
Alte Dorfstraße 11a
15345 Altlandsberg

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung/
Planungs- und Architekturbüro Döllinger

Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-mail W.O.W.-Bernau@t-online.de

Telefon: (0 33 38) 6 0 123 - 0
Fax: (0 33 38) 6 0 123 - 30
E-mail info-b@doellinger-architekten.de

Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Technikerin Landschaftsplanung Susan‘ Grabsch

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I Planzeichnung und textliche Festsetzungen 5

Teil II Begründung zum Bebauungsplan 7

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen 7
1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 7
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 8
1.3. Planungsbindungen 9
1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung 9
1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 10
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 11

2. Ausgangssituation 12
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld 12
2.2. Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr 13
2.3. Ver- und Entsorgung 13
2.4. Altlastensituation 14
2.5. Kampfmittelbelastung 16
2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale 17
2.7. Naturräumliche Situation, Artenschutz 17

3. Planungskonzept 24

4. Planinhalt 26
4.1. Art der baulichen Nutzung 26
4.2. Maß der baulichen Nutzung 26
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 27
4.4. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr 28
4.5. Grünordnung, Umweltplanung / Artenschutzrecht und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 28
4.6. Immissionsschutz 30
4.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen 32
4.8. Wald 33

5. Flächenbilanz 34

Teil I Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich des Umweltberichtes hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Werneuchen, ...

Bürgermeister Siegel

2. Der Bebauungsplan, 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 einschließlich des Umweltberichtes 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. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bernau bei Berlin, ...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am .....

Werneuchen, ...

Bürgermeister Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes 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

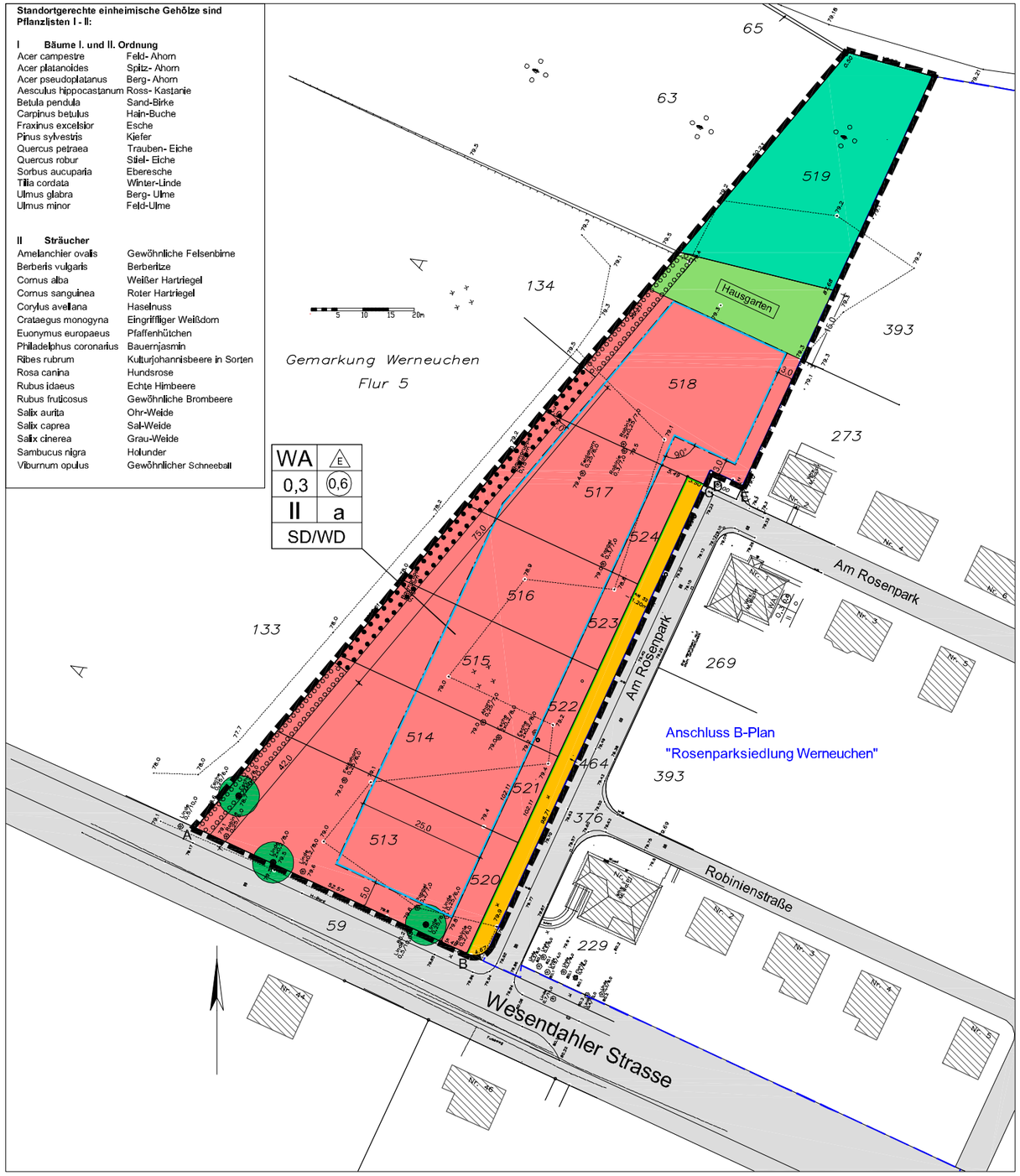
Standortgerechte einheimische Gehölze sind Pflanzlisten I - II:

I Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross- Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg- Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

II Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes rubrum	Kulturjohannisbeere in Sorten
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Teil II - Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur aus- nahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 10 m² je Grundstück zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Der im Plan festgesetzte Einzelbaum sowie der Aufwuchs innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils mindestens 2 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbaum und 10 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6 m, bei den Sträuchern mindestens 1 m x 1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I oder II zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadel- gehölzen sind nicht zulässig. Bäume sind mindestens mit Ballen, StU 10-12 zu pflanzen, Sträucher 60-100 cm hoch.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81 Abs. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Gemäß § 81 Abs. 10 BbgBO werden örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

6.1 Dächer:
Dachflächen sind einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Neben- anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

6.2 Dachgeschoss:
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad begrenzt sind. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

6.3 Einfriedungen:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauem und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise

Maßnahme zum Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten ist die durch das Bauvorhaben direkt oder indirekt betroffene Fläche (z.B. Fahrzeug-, Maschinen oder Containerstellplätze, Materiallager) durch einen Folienzaun abzugrenzen.
Auf der nördlich im Grundstück befindlichen Lichtung wird parallel eine Lebensraumaufwertung durch Schaffung eines zusätzlichen Versteckplatzes (Stamm- und Astholzhaufen von ca. 1 m³) vorgenommen.
Unmittelbar nach der Winterruhe wird der Bereich des Baufeldes bei geeigneter Witterung mindestens an drei Terminen durch eine fachlich hinreichend qualifizierte Person nach Zauneidechsen abgesucht. Aufgefundene Tiere werden abgefangen und in die angrenzende Fläche verbracht. Während der geplanten Bauarbeiten bleibt die betreffende Fläche durch den Folienzaun eingegrenzt, um das Wiedereinwandern der Tiere zu verhindern.

Untere Bodenschutzbehörde
Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs.3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des §31 Abs.1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
Darüber hinaus ist der Unteren Bodenschutzbehörde (UB) die Möglichkeit einzuräumen, im Zuge von Erschließungsmaßnahmen auf der Fläche entstehende Schürfe zu begutachten. Über entsprechende Arbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten. Unter dieser Voraussetzung kann nach Rücksprache mit der UB auf die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen verzichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist .

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I Nr. 39).

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr.19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl. I/13 Nr.18).

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
E — Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
A-B; C-D-E Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Waldfläche (nachrichtliche Übernahme)

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

0,74ha — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD/WD — Zulässige Dachformen i.V.m. 6.2.: SD - Satteldach, WD- Walmdach

Planunterlage

Plangrundlage mit Stand vom September 2013

Gebäudebestand
488 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
Bestandsbäume
12,3 — Bemaßung

Werneuchen

Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark"

Planzeichnung - Teil A und B
Satzungsfassung

Stand: März 2015

1:1000

N

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-bernau.de

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

Teil II Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grundlage eines Baubegehrens der Projektgesellschaft für Wohnungsbau Werneuchen-Rosenpark mbH sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des gleichnamigen Wohngebietes auf einer Fläche westlich der Straße „Am Rosenpark“ geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) zur Errichtung von Einfamilienhäusern und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert sowie der brach liegende westliche Rand der Rosenparksiedlung gestaltet und städtebaulich aufgewertet werden.

Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Baulandreserven im Siedlungsgebiet erschlossen und Konversionsflächen des früheren Militärflugplatzes Werneuchen wieder nutzbar gemacht. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Arrondierung des Siedlungsrandes dient das Plangebiet einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².

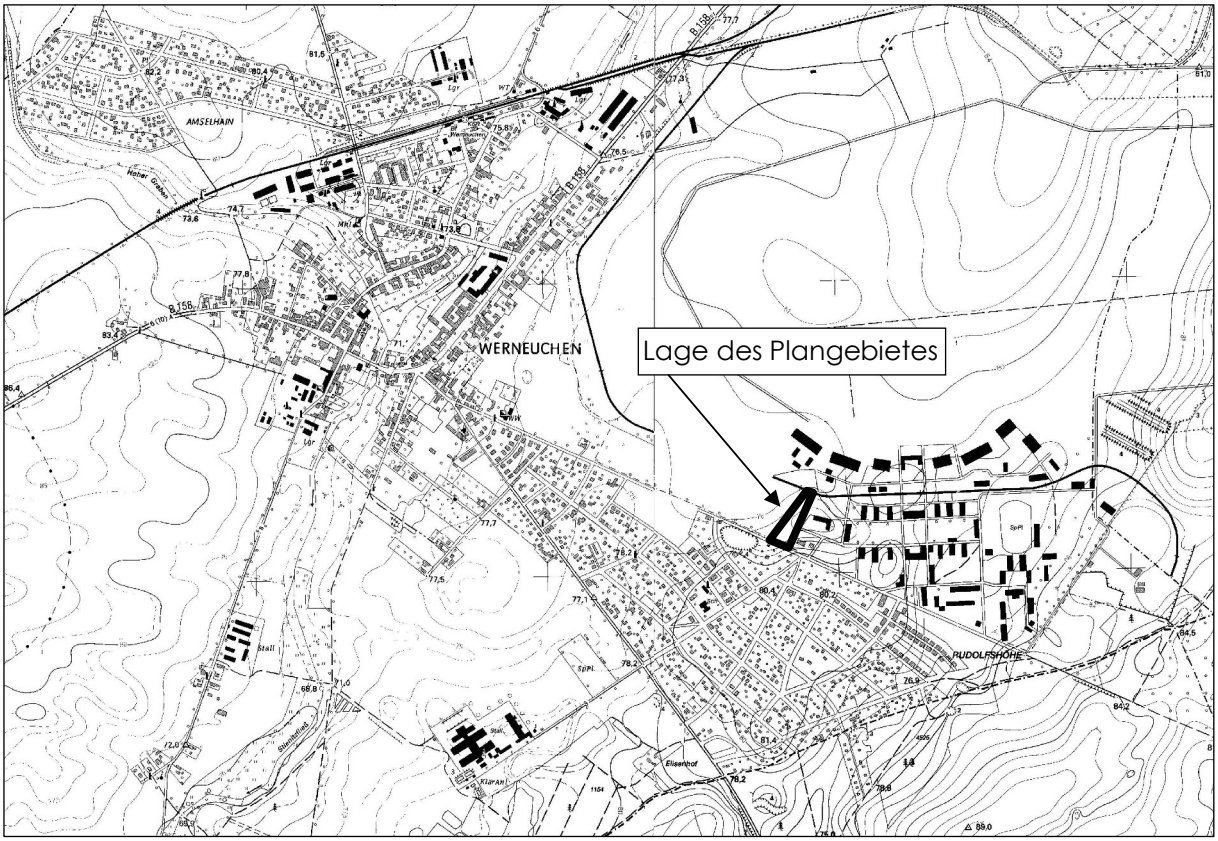
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Auch wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich des Stadtkerns von Werneuchen, unmittelbar westlich angrenzend an die Straße „Am Rosenpark“ und nördlich der Wesendahler Straße.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen“ an.



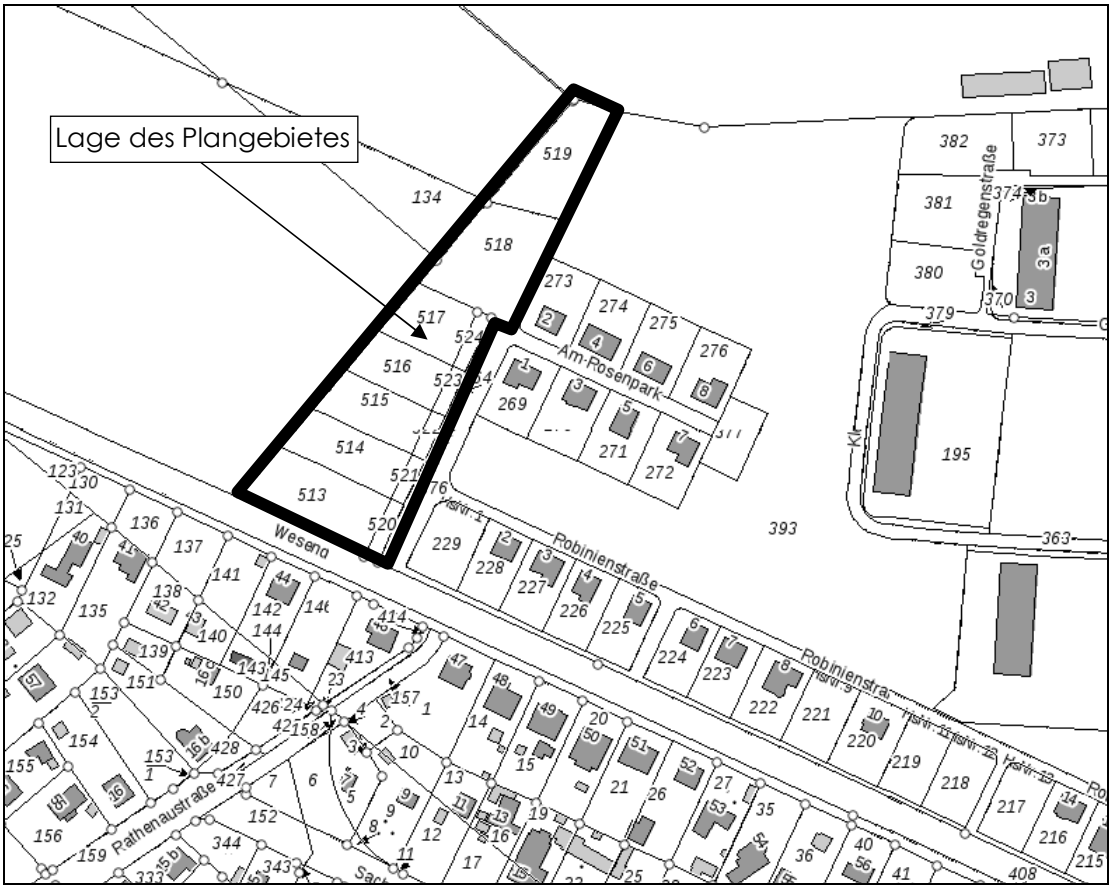
Großräumige Lage des Plangebietes (TK 10 ohne Maßstab)

Der ca. 0,74 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 464, 512 – 524 der Flur 5, Gemarkung Werneuchen.

Die Stadt Werneuchen ist Eigentümerin des Flurstücks 464. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist im Eigentum bzw. Besitz des Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch Waldflächen des ehemaligen Flugplatzgeländes,
- im Osten durch die öffentliche Anliegerstraße „Am Rosenpark“,
- im Süden durch die öffentliche Wesendahler Straße,
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen.



Flurkartenübersicht (ohne Maßstab)

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargelegt. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.
Die Stadt Werneuchen selbst kein zentraler Ort, sondern befindet sich im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bernau bei Berlin.
Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.
Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen ((G) 4.1 LEP B-B))

Entsprechend(Z) 4.2 des LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen … .

Nach (Z) 4.3 LEP B-B ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu ((G) 5.1 LEP B-B)

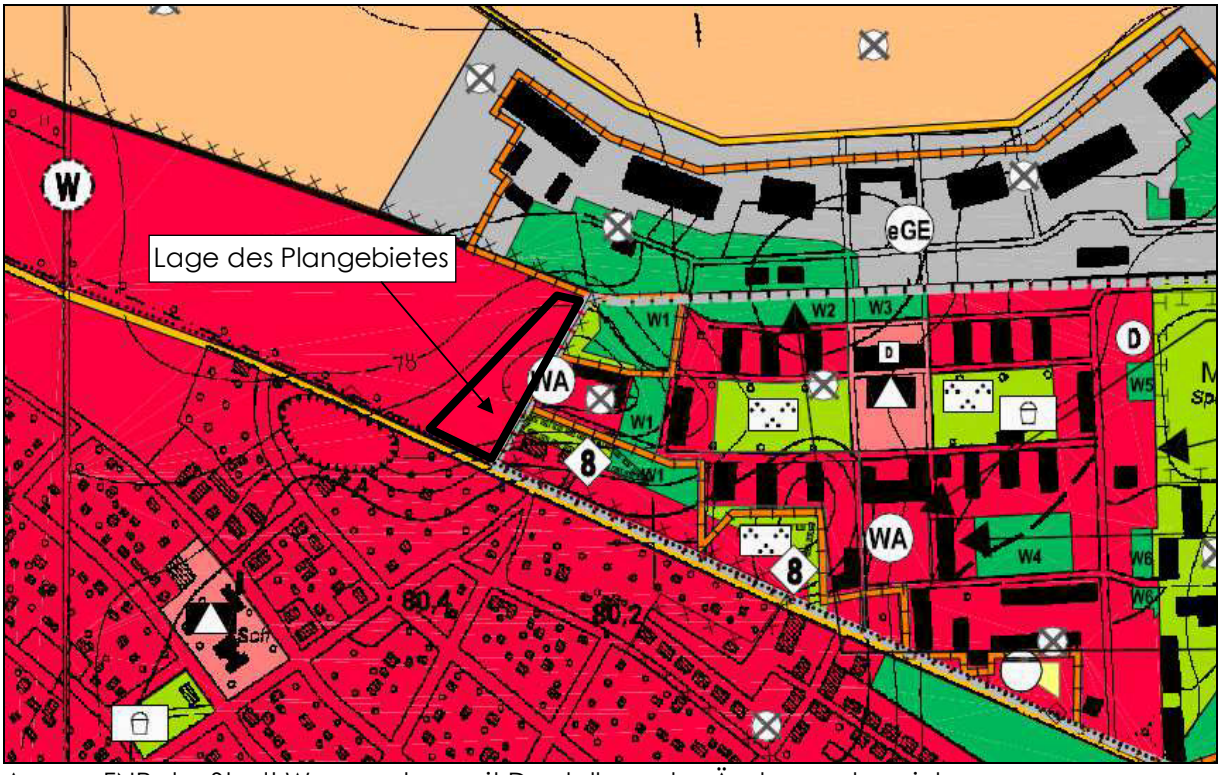
Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Durch die Umnutzung einer militärischen Konversionsfläche und Erweiterung eines bereits in der Ortslage etablierten Wohngebietes wird die Kernstadt Werneuchen nachhaltig gestärkt. Die Einbindung in das örtliche Infrastrukturnetz ist gegeben.
Durch die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes unmittelbar anschließend an die Siedlungslage, wird die Inanspruchnahme von Freiraum weitgehend vermieden.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 14.01.2014 lässt die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Für die Planung relevante Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.
Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim werden in der Stellungnahme vom 18.12.2013 ebenfalls keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Da die betreffende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan nach §8 Abs.2 BauGB entwickelt.
Die nördlich im Plangebiet übernommene Waldfläche wird aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und des Generalisierungsmaßstabs nicht im Flächennutzungsplan berichtigt.



Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Änderungsbereiches

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

1) **<u>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan</u>**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 23.09.2010 gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 10 vom 21.10.2010.

2) **<u>Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2013</u>**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 14.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

3) **<u>Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vom September 2013</u>**

Der Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark" in der Fassung September 2013, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2013 bis einschließlich 27.01.2014 öffentlich aus.

4) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2013

Mit Schreiben vom 15.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 31.12.2013 ihre Stellungnahmen abzugeben.

5) Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2014

Mit Schreiben vom 03.09.2014 wurden die Betroffenen aufgefordert, bis zum 24.09.2014 ihre Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben.

6) Erneute eingeschränkte Betroffenenbeteiligung am 2.Entwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 2014

Mit Schreiben vom 09.02.2015 wurden die Betroffenen aufgefordert, bis zum 25.02.2015 ihre Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben.

7) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Stadt Werneuchen am 15.12.2009 eine Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

8) Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 16.04.2015 die Abwägung beschlossen und den Satzungsbeschluss gefasst.
Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Innerhalb des Plangebietes haben sich Ruderalfluren entwickelt. Neben einzelnen Straßenbäumen entlang der Wesendahler Straße sind innerhalb des Gebietes geschützte Einzelbäume, Heckenstrukturen und Gehölzinseln vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt nach dem Rückbau von Nebenanlagen und Verkehrsflächen im Randbereich des heutigen Plangebietes zwischen 2000 und 2002 brach.
Unweit des Plangebietes liegen Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, die „Grundschule Am Rosenpark“ und nördlich Gewerbehallen, die im Zuge der Konversion des ehemaligen Militärflugplatzes entstanden bzw. umgenutzt wurden. Die Anlagen und Nutzungen liegen im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen“ und nördlich im Bebauungsplangebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen“.

Der nördliche Teil des Flugplatzes wird weiterhin genutzt. Er ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Teile des Flugfeldes sind seitlich mit Solarfreiflächenanlagen bebaut.
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldflächen und Parkanlagen. Westlich schließt sich eine Landwirtschaftsfläche an.
Südlich der Wesendahler Straße liegt das Einfamilienhausgebiet „Rudolfshöhe“.

2.2. Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt direkt über die Anliegerstraße „Am Rosenpark“, die unmittelbar südlich in die „Wesendahler Straße“ mündet. Diese führt in nordwestlicher Richtung nach 1.300 m auf die L 235 (Wegendorfer Straße) bzw. südwestlich über die Rathenaustraße nach ca. 650 m auf die L 235.
Die Landesstraße führt in südlicher Richtung über Wegendorf nach Altlandsberg sowie in nördlicher Richtung nach Werneuchen und auf die B 158.
Die **innere Erschließung** erfolgt über direkte Grundstückszufahrten auf die Straße „Am Rosenpark“.

Der Stellplatznachweis für den **ruhenden Verkehr** ist auf Grundlage der derzeit gültigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Werneuchen zu führen.

Luftverkehr/ Flugplatz Werneuchen

Gemäß Stellungnahme der oberen Luftfahrtbehörde vom 19.12.2013 befindet sich das Planvorhaben im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht berührt, da sich das Plangebiet unterhalb der Platzrundenführung für Motorflug des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen befindet.
Es bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planung, da sich das Plangebiet ca. 1,15 km südwestlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des SLP Werneuchen befindet. Damit befindet es sich unterhalb der Platzrundenführung für Motorflug. In diesem Bereich sollen keine Hindernisse vorhanden sein, die die sichere Durchführung des Flugplatzverkehrs gefährden können („Nachrichten für Luftfahrer NfL I 92/13"). Im Entwurf des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung mit „Allgemeinem Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein und überragt diese nicht. Beeinträchtigungen der Hindernisfreiheit am SLP Werneuchen sind daher nicht zu befürchten. Somit bestehen keine Bedenken gegen den B-Planentwurf.

2.3. Ver- und Entsorgung

Leitungsmedien
Die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasserleitungen ist durch die Stadtwerke Werneuchen in der Straße „Am Rosenpark“ gesichert.

Gemäß aktuellen Bestandsplänen der eon e.dis vom 18.12.2013 kann das Plangebiet über das Leitungsnetz des Trägers versorgt werden. Entlang der südlichen und westli-

chen Plangebietsgrenze verläuft eine Mittelspannungsleitung, von der nach telefonischer Auskunft des Trägers ein Schutzabstand von 1,0 m einzuhalten ist.

Gemäß Stellungnahme vom 06.01.2014 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Müllentsorgung
Gemäß Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE)vom 10.01.2014 ist die Erschließungsstraße so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite mind. 4,75 m) zu gewährleisten. Die örE haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örE beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Der Ausbau der Straße „Am Rosenpark“ ist bereits in einer ausreichenden Breite mit Wendeanlage erfolgt. Die gesicherte Müllentsorgung ist somit gewährleistet.

Niederschlagsentwässerung
Die Niederschlagswasserentsorgung ist Bestandteil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

2.4. Altlastensituation

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung der Flächen wurde Ende 1993 eine Ersterfassung (beprobungslose historische Recherche) von 26 Altlastenverdachtsflächen (ALVF) auf dem ehemaligen Flugplatzgelände durch die IABG / NAFU im Auftrag des Bundesumweltministeriums vorgenommen.
Eine weiterführende Orientierungsuntersuchung wurde von der EST Entsorgungs- und Sanierungstechnik GmbH Schrobenhausen / DASA / INTERGEO für ausgewählte ALVF mit dem höchsten Gefährdungspotential Ende 1994 im Umfeld durchgeführt.

Im Auftrag der BBG Brandenburgische Boden erfolgte durch die Ingenieurgesellschaft mbH Baugrund Berlin im Bereich von Technikparks, Tankstellen und Tanklagern im Juni 1998 eine aktuelle Sanierungsuntersuchung.
Die dem Plangebiet nächstliegende Altlastenverdachtsfläche - ALVF 20 (ehemalige Wohnbereiche und Lazarett) befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Laut Umweltgutachten hat die ALVF 20 eine niedrige Umweltrelevanz und ist deshalb nach ihrer Erstbewertung nicht weiter untersucht worden. Wahrscheinlich bestehen hier nur punktuelle Belastungen, die baubegleitend untersucht und gegebenenfalls beseitigt werden. Sie befindet sich jedoch im benachbarten Bebauungsplan „Rosenparksied-

lung Werneuchen“. Die ALVF 20 steht einer Nutzung des in Rede stehenden Bebauungsplangebietes „Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark“ als Wohnbauflächen nicht entgegen.

Ungeachtet dessen ist dem Bodenschutzamt des Landkreises Barnim jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit ggf. notwendige Maßnahmen eingeleitet werden können.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, untere Bodenschutzbehörde, vom 10.01.2014 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden und dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§ 1 BBodSchG).

Das Bauvorhaben ist auf der Fläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft „Flugplatz Werneuchen“ (Reg.- Nr. 02 FRAN 112) geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).

Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabensbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden. Der UB liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor.

Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige geräte-technische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), ist vorab eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen und der UB vorzulegen. Zur inhaltlichen Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und Ausführungen in den „Materialien zur Altlatenbearbeitung im Land Brandenburg“, hrsg. vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1997/1998 verbindlich. Eine Einschätzung des gegenwärtigen Gefahrenpotentials der Vorhabensfläche ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht möglich. Die UB kann nach § 9 Abs. 2 BBodSchG bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung die Vornahme der notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sowie nach § 15 Abs. 2 BBodSchG bei einer bestehenden Altlast die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen fordern.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Boden-veränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist von einer Verwendung vor Ort auszuschließen, zu separieren, repräsentativ zu beproben und nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu analysieren sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder

Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.
Aufschüttungen und (Wieder-) Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die Anordnung weiterer Maßnahmen behält sich die UB ausdrücklich vor. Da die Auswirkungen des Vorhabens (z.B. im Hinblick auf Kontaminationen durch Schadstoffe) nicht voll absehbar sind, ergeht die Entscheidung über das Vorhaben gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG unter dem Vorbehalt nachträglicher Änderungen oder Ergänzungen.“

Eine Erstbewertung des Gebietes ist zwar grundsätzlich erfolgt. Aufgrund der militärischen Vornutzung des Flugplatzgeländes ist jedoch davon auszugehen, dass Belastungen durch Altlasten in diesem Bereich nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Daher wird in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Darüber hinaus ist der Unteren Bodenschutzbehörde (UB) die Möglichkeit einzuräumen, im Zuge von Erschließungsmaßnahmen auf der Fläche entstehende Schürfe zu begutachten. Über entsprechende Arbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten. Unter dieser Voraussetzung kann nach Rücksprache mit der UB auf die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen verzichtet werden. Andernfalls ist wie o.g. zu verfahren.“

2.5. Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.11.2013 hat eine erste Bewertung ergeben, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Im Rahmen der weiterführenden Orientierungsuntersuchung durch die EST Entsorgungs- und Sanierungstechnik GmbH Schrobenhausen / DASA / INTERGEO Ende 1994

wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Gefährdungen durch Munition (Bombardierung/Blindgänger) wurde im DASA-Gutachten ausgeschlossen.

Vorsorglich wird dennoch der Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt:

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.
Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Rosenparksiedlung Werneuchen“ liegt im Abstand von ca. 150 m das im Denkmalverzeichnis des Landkreises Barnim verzeichnete Baudenkmal Nr. 5/97 „Ehemalige Jagdfliegerschule Werneuchen, 16356 Werneuchen“.
Der unter Ensembleschutz stehende Gebäudekomplex aus Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) und einer Grundschule ist von der beabsichtigten Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung „Werneuchen-Rosenpark“ nicht betroffen.

Gemäß Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 18.12.2013 befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich registrierter Bodendenkmale.

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) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfä bungen, 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).

2.7. Naturräumliche Situation, Artenschutz

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. 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.

Schutzgebiete
In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Die Grenze des nächstgelegenen FFH- Gebietes mit der Bezeichnung „Langes Elsenfließ und Wesendahler Mühlenfließ“ (DE 3448-301) befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung, mit der vorgesehenen Planung ergeben sich somit keine Auswirkungen auf das Flora-Fauna-Habitat.

Boden
Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Für das Plangebiet werden Braun- und Fahlerden aus Lehmsand über Deck- und Geschiebedecksand beschrieben. Bei offenem Standort sind die Böden stark winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Die Bodengüte wird als mäßig nährstoffhaltig mit Ackerzahlen von überwiegend 30 –50 und weit verbreitet < 30 benannt.

Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden, die mittlere Höhe beträgt 79,0 über NHN. Geschützte Bodenformen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Oberflächenwasser/Grundwasser
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Landschaftsplan (LP) der Stadt Werneuchen mit mittel angegeben.

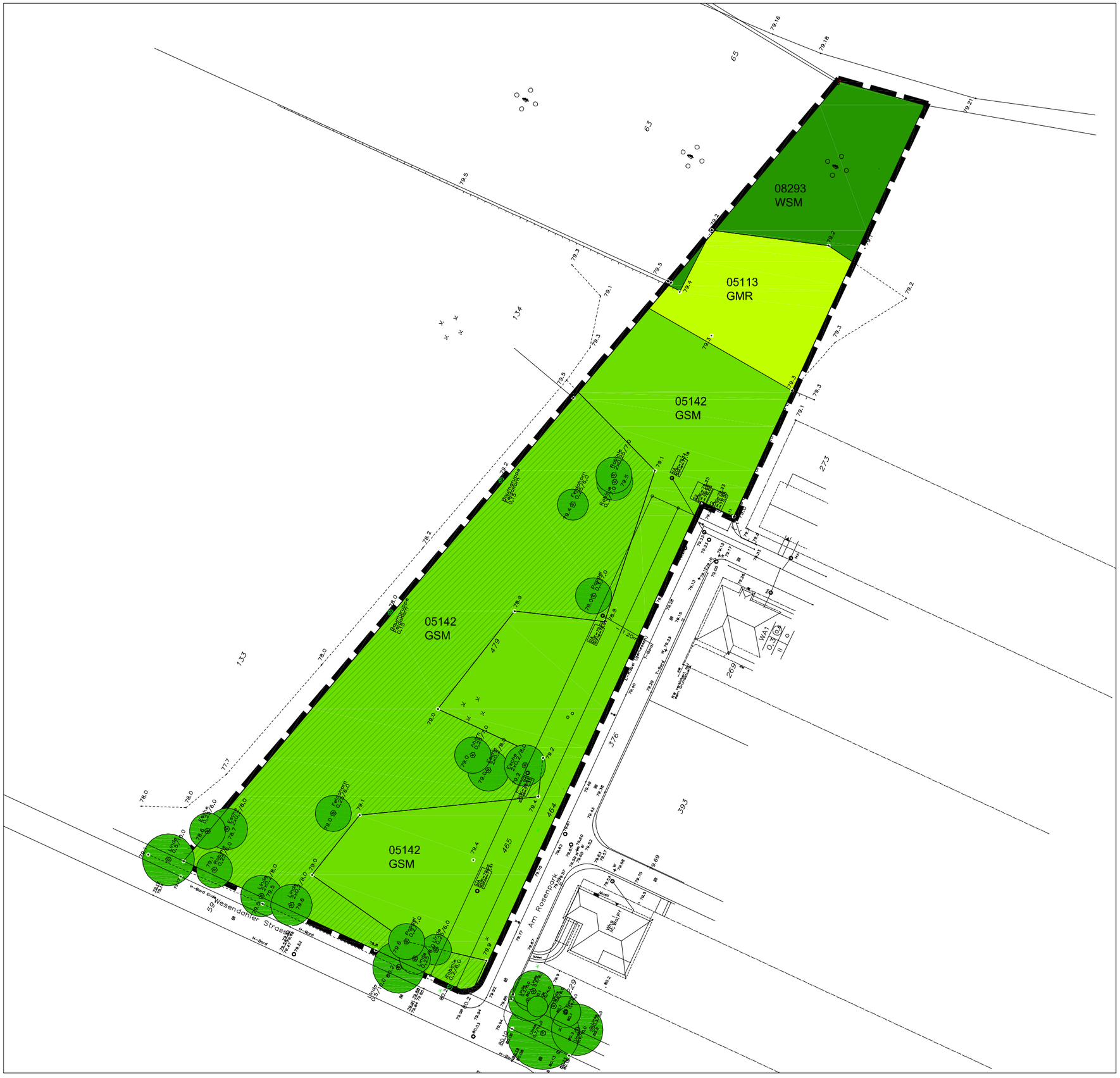
Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist der Bereich um das Wasserwerk mit Brunnen in Werneuchen mit einer Entfernung von rd. 900 m zum Plangebiet.

Tiere und Pflanzen

Flora
Die Biotoptypenkartierung erfolgt anhand eigener Bestandserhebungen. In der folgenden Tabelle werden die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels[1] zusammengefasst.

Biotoptypen	**Biotop -Codierung**	**Größe Bestand**
Ruderale Wiese	05113; GMR	687 m²
Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte	05142; GSM	2.850 m²
Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte mit Gehölzaufwuchs bis 30 %	05142; GSM	3.133 m²
Naturnaher Laubwald mittlerer Standorte	08293; WSM	722 m²
Solitärbäume und Baumgruppen	07150; BE	16 Stück
Summe		**6.392 m²**

[1] Landesumweltamt Brandenburg (2007); Biotopkartierung Brandenburg , Band 1 und 2, Stand 01/2007



Legende

Gras- und Staudenfluren

05113 GMR	Ruderale Wiese
05142 GSM	Staudenflure frischer, nährstoffreicher Standorte
05142 GSM	Staudenflure frischer Standorte, mit Gehölzbewuchs bis 30 %

Solitäre und Wald

	Prägnante Solitäre und Baumgruppen 07150, BE
08293 WSM	Naturnahe Laubwald mittlerer Standorte

Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Werneuchen

Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark"

Biotopkarte
2.Entwurf
Stand: April 2014

1: 1.500

N

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-bernau.de

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

Mit knapp 6.000 m² bestimmen die Staudenflure frischer, nährstoffreicher Standorte das Bild des Geltungsbereiches, teilweise sind es gemischte Bestände mit Goldrute (Solidago canadensis) und Brennnessel (Urtica dioica), die noch Restflächen der Wiesenbrachen enthalten. Zum Teil sind es fast reine Brennnesselflure, den Aufwuchs bilden Eschenahorn (Acer neg.), Spitzahorn (Acer plat.) und Holunder (Sambucus nigra). Den westlichen Rand prägen einzelne Gehölgruppen mit Holunder, Feldahorn (Acer campestre), Feldrose (Rosa canina) und im südlichen Bereich Esche (Fraxinus excelsior). Dieser Bestand ist älter und bildet wunderbar eine ortsrandbegleitende Eingrünung.

Im nördlichen Teil kann eine Teilfläche noch komplett als ruderale Wiese angesprochen werden, der Bestand an krautigen Pflanzen ist hier deutlich geringer, es setzt sich aus Goldrute, Wilder Möhre (Daucus carota) und Rainfarn (Tanacetum vulgare), selten Rotklee (Trifolium pratense) zusammen. Der Bereich ist dem nördlich angrenzenden Wald vorgelagert, durch ausschließlich geringfügigen Aufwuchs aus Acer negundo und Acer platanoides kaum beschattet, geschützt.

Die Waldfläche wird überwiegend durch heimische Baumarten geprägt, den südlichen Rand bilden Acer negundo, Weißdorn (Crataegus monogyna), wenige Robinien (Robinia pseudoacacia) und vereinzelt Pappel (Populus spec.). Im dichter werdenden Bestand kommen verstärkt Eichen (Quercus robur) hinzu.

Die geringe Flächengröße macht eine Einschätzung des Plangebietes entsprechend der Bewertung von Lebensräumen nach FLADE (1994 etwas schwierig. Die angrenzenden Siedlungsbereiche mit relativ vielfältig strukturierten Gartenflächen werden als Bereiche mit hohem Wert eingeordnet, die nördlich anschließenden Waldflächen sind ebenfalls mit hohem Wert einzustufen. Die Ruderal- und Brachflächen mit Gehölzbestand haben eine gute Ausstattung, sind jedoch durch die Kleinteiligkeit und Störungen aus den angrenzend bebauten Bereichen vorrangig für Arten mit geringem Platzbedarf und wenig ausgeprägtem Fluchtverhalten von größerer Bedeutung.

Fauna/ artenschutzrechtliche Belange (siehe ergänzend unter Punkt 4.5)
Im Landschaftsplan wurden ausschließlich die nachgewiesenen gefährdeten Tierarten Rotbauchunke, Rohrweihe und Schleiereule für das gesamte Gemeindegebiet benannt. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist mit keiner der genannten Arten im Plangebiet zu rechnen, Kleingewässer als Lebensraum der Rotbauchunke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Schleiereulen bevorzugen zusammenhängende Waldflächen und historisch gewachsene Siedlungsbereiche als Lebensraum. Die Aussagen zur Rohrweihe beziehen sich auf Beobachtungen über den Offenlandbereichen des Flugfeldes.

Neben der vorgenommenen Potenzialeinschätzung erfolgte im September 2013 eine erste Begehung, weitere Untersuchungen fanden im Frühjahr und Sommer 2014 statt. (Begehungstermine siehe nachfolgend). Dabei wurde nach Rücksprache mit der UNB der Fokus auf das Vorhandensein von Reptilien und Brutvögeln sowie weiterer geschützter Arten (bspw. Weinbergschnecken) gerichtet.

Die Erfassungen möglicher **Zauneidechsenvorkommen** erfolgten jeweils entlang der gleichen Strukturen, aufgrund der geringen Größe konnte dabei das gesamte Plangebiet begutachtet werden. Die Begehungen fanden bei günstigen klimatischen

Bedingungen ab März bis Mitte Juli an fünf Terminen statt (10.03.2014, 15.04.2014, 16.05.2014, 04.06.2014 und 07.07.2014).

Die Untersuchungen erfolgten anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Holz- und Rindenresten sowie durch das Aufsuchen geeigneter Sonnenplätze.

Im nördlichen Geltungsbereich, als ruderale Wiese in der Biotopkarte dargestellt, am Übergang zur angrenzenden Waldfläche konnte ein Sichtnachweis von Zauneidechsen bereits im September 2013 erfolgen. Die Biotopstruktur sowie die westlich und östlich angrenzenden Bereiche bieten sich für die Tiere an. An einem der genannten Termine (04.06.2014) konnte ebenfalls im genannten Bereich eine Beobachtung eines adulten Weibchens gemacht werden. Nachweise darüber hinaus erfolgten nicht. Dabei ist auf den Wechsel der Biotopstrukturen zu verweisen. Die ruderale Wiese wird durch eine Staudenflur abgelöst, die von Gräsern durchsetzt ist und dementsprechend nicht die idealen Bedingungen des nördlichen Bereiches bietet.

Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25m². Die Art ist nach der FFH- Richtlinie – Anhang IV streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste der BRD wird die Eidechse auf der Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft.
Daraus ergibt sich, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 19 BNatSchG in Bezug auf die Habitate der genannten Art nur gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können.

Für **Vögel** sind die kleinteiligen Strukturen im Plangebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Offenlandstrukturen von größerer Bedeutung. Hier befinden sich Versteckplätze und Nistmöglichkeiten, vorrangig ist mit kulturfolgenden Arten zu rechnen, da der Raum recht kleinteilig ist. Bruthöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Kartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005). Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes als Untersuchungsraum zur Erfassung wurde die Variante der Revierkartierung herangezogen. Die Begehungen erfolgten entsprechend der Termine der Reptilienkartierung in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsphasen, bei günstiger Witterung (sonnig, windstill bis schwachwindig). Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Im Ergebnis wurden folgende Arten das Gebiet überfliegend bzw. bei der Futtersuche beobachtet, dazu gehören Saatkrähe (Corvus frugilegus), Stieglitze (Carduelis carduelis)und Schwarzmilan (Milvus migrans). Durch Gesang bzw. Ruf wurden folgende Arten im Gebiet festgestellt und teilweise beobachtet: Amsel (Turdus merula) mehrmals an zwei Standorten, Blaumeise (Parus caeruleus) mehrmals an mehreren Standorten, Kohlmeise (Parus major) mehrmals an unterschiedlichen Standorten, Buchfink (Fringilla coelebs), Goldammer (Emberiza citrinella) zweimal im randlichen Gebüschstreifen, Grünfink (Carduelis chloris) mehrmals im Gebiet, Dorngrasmücke

(Sylvia communis) zweimal im Plangebiet, Gartengrasmücke (Sylvia borin) zweimal an einem Standort, Klappergrasmücke (Sylvia curruca) zweimal an unterschiedlichen Standorten, Kleiber (Sitta europaea)einmal an einem Standort, Turteltaube (Streptopelia turtur) zweimal vermutlich mit Nestfund im südlichen Baumbestand, Schwanzmeisen (Aegithalos caudatus) zweimal an einem Standort und Weidenmeise (Parus montanus) einmal an einem Standort.

Gemäß Hinweis aus der Stellungnahme der UNB vom 10.01.2014 wurde durch die zunächst vorgenommene einmalige Begehung im September eine Zauneidechse im Plangebiet festgestellt. Aus der Stellungnahme geht zum Sachverhalt folgendes hervor:

„*Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet ist.*

Eine einmalige Begehung ist zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange nicht ausreichend. Mindestens 5 Vor- Ort- Begehungen sind erforderlich, um Brutvögel, Reptilien und ggf. vorkommende Weinbergschnecken zu erfassen. Die Begehungstermine sind in der Vegetationszeit so zu wählen, dass die Aktivitäten der Arten und die Entwicklungsstadien Berücksichtigung finden.

Es ist gemäß § 44 I Nr. 1 BNatSchG verboten 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.
Nach § 44 I Nr. 3 BNatSchG ist es weiterhin verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Abhängig vom Ergebnis der noch ausstehenden Untersuchung ist die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung oder Befreiung gemäß Bundesnaturschutzgesetz möglich. Durch vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sind die Antragsverfahren u.U. nicht erforderlich.“

Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien

Die **Zauneidechse** gehört zu den besonders und streng geschützten Arten, die auch europarechtlich geschützt sind (Anhang IV der FFH-Richtlinie). Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG. Es treten folgende Konflikte auf:

- *Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG)*
  Auf den von Zauneidechsen besiedelten Flächen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es aufgrund bau- bzw. bauvorbereitender Arbeiten ohne Gegenmaßnahmen zur Tötung von Individuen oder zur Zerstörung der im Boden befindlichen Eier kommen und damit zur Verletzung des Tötungsverbotes kommen kann. Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Tiere durch die baubedingten Aktivitäten das Habitat verlassen.
- *Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*
  Es ist anzunehmen, dass durch das Bauvorhaben auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten, der Zauneidechse überplant werden. Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet bzw. Hausgarten ergibt sich eine Nutzungsintensität, die von

der Art kaum tolleriert und mindestens zeitweilig zum Verlassen des Habitats führen wird.

Die Planung kann zu einem dauerhaften Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte in diesem Teilbereich führen, wodurch das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden kann.

Das Auslösen der oben genannten hier relevanten Zugriffsverbote kann durch folgende **Maßnahmen** vermieden werden:

Zur Vermeidung des Auslösens des Tötungsverbotes:
- Abfangen und Umsetzen bzw. vergrämen der Zauneidechsen auf einen bereits geschaffenen angrenzenden Ersatzlebensraum

Zur Vermeidung der Verletzung des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes:
- Festsetzung der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und somit Einschränkung der Herstellung von Nebenanlagen

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel 4.5

Brutvögel
Entsprechend der Kleinteiligkeit des Gebietes und der gegebenen Strukturvielfalt kommen folgende der im Plangebiet verhörten bzw. gesichteten Arten als Brutvögel in Betracht: Amsel, Grünfink, Dorn-, Garten- und Klappergrasmücke, Turteltaube mit Nestfund, Schwanz- und Weidenmeise. Weitere Nester wurden im Plangebiet jedoch nicht gesichtet, der teilweise recht dichte Gebüschbestand ließ jedoch auch keine grundsätzliche Sicht auf alle Nistmöglichkeiten zu.

Im Ergebnis ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet für viele der aufgezählten Arten vorrangig zur Nahrungssuche dient. Darüber hinaus sind die aufgefundenen potentiellen Lebensräume in der unmittelbaren Umgebung weiterhin gegeben. Für die Gehölzstrukturen im Inneren des Geltungsbereiches wird ein Ausgleich durch die mit den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehene Pflanzung von Gehölzgruppen geschaffen. Von besonderer Bedeutung ist zur Vermeidung von Eingriffen die Einhaltung der Fristenregelung bei der Beseitigung der Bäume und Gehölzstrukturen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich vom 1.10.- 28.02.

In Bezug auf den Nestfund der Turteltaube ist folgendes zu berücksichtigen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dieses Verbot gilt jedoch primär nur so lange, wie die jeweilige Lebensstätte ihre Funktion nicht verloren hat. [2] Die Ringeltaube verlässt ab Mitte August die Brutgebiete und ist keine nesttreue Vogelart, was bedeutet, sie kommt im Folgejahr in das Brutgebiet zurück, nutzt aber nicht dasselbe Nest. Somit ist auch hier davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Fristenregelung für die vorgesehenen Baumfällungen der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

[2] vgl. Blessing/ Scharmer: „Artenschutz im Bebauungsplanverfahren“, Kap. 2 Artenschutzrechtliche Verbote, S. 41 (2012)

Vergleichbar verhält es sich mit möglichen Nestern der anderen Arten, bei denen eine Brut im Gebiet denkbar wäre. Gemäß der 3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ des Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (MUGV; Januar 2011)erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode. Von den aufgezählten Arten endet die Brutperiode des Grünfinken mit Mitte September als letzte. Somit wird mit der Fristenregelung zur Baum- und Gebüschbeseitigung vom 1.10.- 28.02. der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Hinweise auf das Vorhandensein weiterer geschützter Arten ergeben sich nach den Kartierungen nicht.

Lufthygiene/ Klima
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.

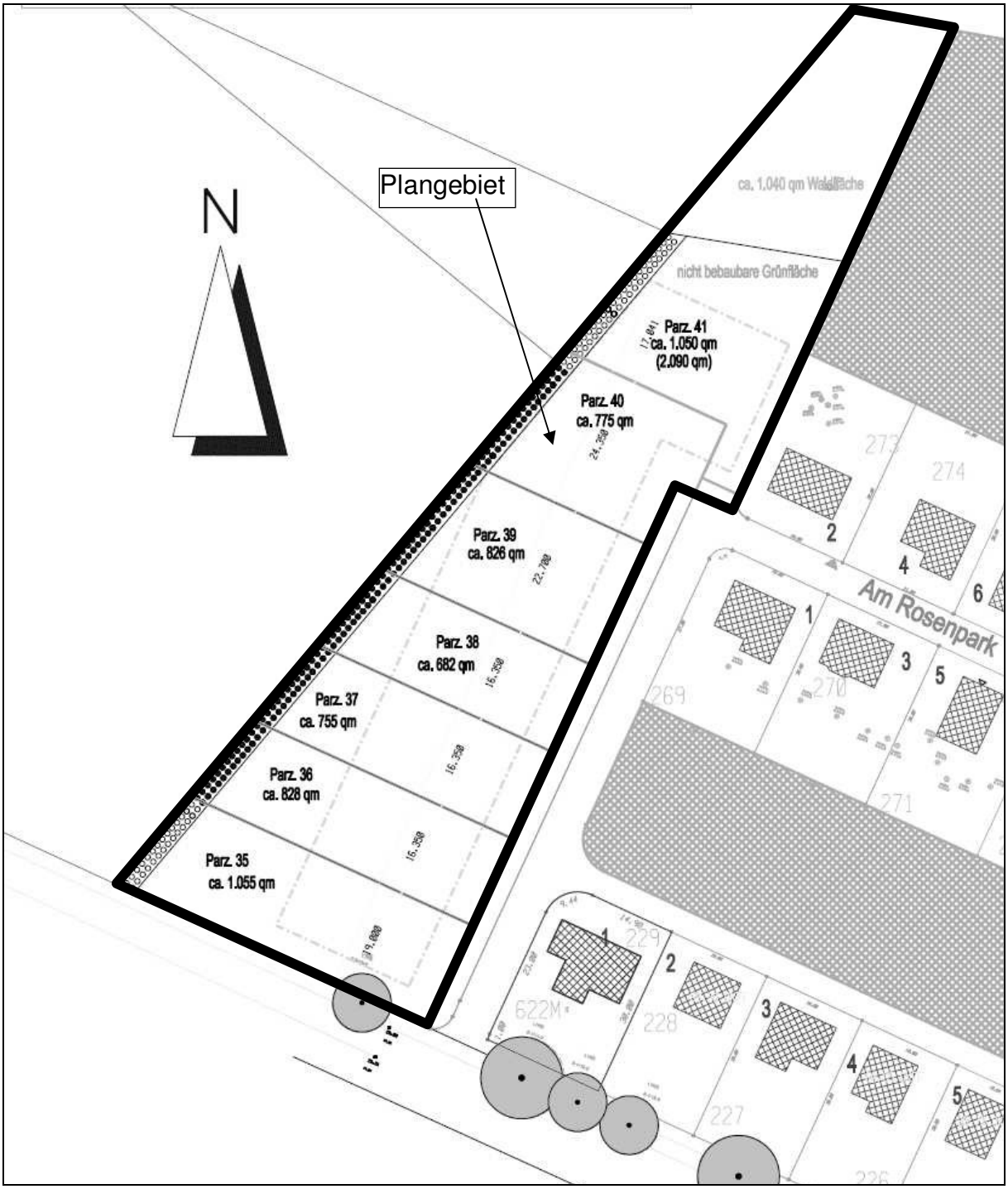
Orts- und Landschaftsbild
Die Beschreibung des Landschafts-/ Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Baukörper, Vegetation und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik des Gebietes, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.
Das Plangebiet liegt am Rand der im Rosenpark neu entstandenen und sich weiterhin entwickelnden Siedlungsbereiche und bildet aktuell den Übergang zu angrenzenden Ackerflächen. Mit dem Verlauf der Sukzession hat sich in den letzten Jahren eine ausgiebige Ruderal- bzw. Brachflur entwickelt, die vorhandenen Gehölze prägen besonders den Gebietsrand zur Landwirtschaftsfläche und sollten möglichst erhalten und ggf. ergänzt werden. Die lichte Lage am Rand des Siedlungsbereiches mit den zwar kleinflächigen, aber doch dichten Laubwaldbereichen im Norden und bereits vorhandenen östlich angrenzenden Wohnstrukturen scheint für eine Wohnbebauung geradezu ideal.

3. Planungskonzept

Dem Konzept des Bebauungsplanes liegt der vom Vorhabenträger beabsichtigte Teilungs- und Erschließungsplan zu Grunde. Dieser sieht die Bildung von etwa sieben Baugrundstücken vor.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden als Einzelhäuser mit dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten, wie sie bereits im unmittelbaren Umfeld in ortstypischer Bauweise entstanden sind.
Das Maß der Nutzung entspricht den im benachbarten Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen“ festgesetzten Werten für allgemeine Wohngebiete.
Die äußeren Gestaltungsmerkmale wurden ebenfalls vom Nachbarbebauungsplan übernommen. Insofern handelt es sich um eine maßvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnparks.
Das große Baufeld ermöglicht die einreihige straßenbegleitende Bebauung der Grundstücke, sodass ein nach Norden und zur Wesendahler Straße hin abgeschlossener Siedlungsrand entsteht. Lediglich im nördlichen Bereich wird durch das Baufeld die Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, um die im FNP dargestellte volle Breite der potenziellen Wohnbaufläche entlang der Wesendahler Straße nutzen zu können.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über direkte Zufahrten von der öffentlichen Straße „Am Rosenpark“.
Das im Eigentum der Stadt Werneuchen liegende Flurstück 464 wird entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.
Zur Einbettung und Ausformulierung des Siedlungsrandes werden die vorhandenen Gehölze und geschützten Bäume entlang der Wesendahler Straße und westlich des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Lediglich einzelne Bäume innerhalb des Baufeldes müssen der neuen Bebauung weichen und werden entsprechend der kreislichen Baumschutzsatzung ausgeglichen.



Planungskonzept/ Grundstücksaufteilung (ohne Maßstab)

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der randstädtischen Lage und der Realisierbarkeit von nur wenigen Baugrundstücken sollen hier neben der im Umfeld überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung nur allgemein zulässige Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauGB zulässig sein, wie:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt (textliche Festsetzung 1.1), dass die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Beherbergungsbetriebe werden nicht zugelassen, weil aufgrund der Lage am Siedlungsrand und abseits lokaler und regionaler Hauptstraßen Verkehrsbelastungen durch Fremdverkehre vermieden werden sollen.
Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen.
Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden.
Eine solche Ansiedlung ist im Bereich der innerörtlichen L 235 sowie im Kernstadtbereich von Werneuchen auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich. Zudem stehen im unmittelbar nördlich angrenzenden B-Plangebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen“ weitere Gewerbeflächen zur Verfügung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)**, eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** als Höchstmaß sowie die Anzahl der **Vollgeschosse** festgesetzt.

<u>GRZ</u>
Das Maß der baulichen Nutzung soll zum einen eine aufgelockerte Bebauung des Plangebietes ermöglichen, die der randstädtischen Lage Rechnung trägt. Zum anderen ist es Ziel, die offenen, durchgrünten Baustrukturen der benachbarten Wohngebiete aufzunehmen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unter diesen Prämissen wird gemäß § 19 BauNVO eine **GRZ** von 0,3 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) unterschritten.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt 5.585 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.675 m².
Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (Grundfläche weniger als 20.000 m²) wird damit erfüllt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ von 0,3 durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Die sich daraus ergebende maximale GRZ von 0,45 ist für die geplante Einfamilienhausbebauung bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m² ausreichend.

Vollgeschosse
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die maximale Geschossigkeit des benachbarten Wohngebietes östlich der Straße Am Rosenpark aufgenommen wird.
Ergänzend wird gemäß § 9 Abs4 BauGB i.V. m. § 81 BbgBO als örtliche Bauvorschrift festgelegt, dass das oberste Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist (siehe dazu unter Punkt 4.7 der Begründung)

GFZ
Die zulässige GFZ gemäß § 20 BauNVO ergibt sich jeweils aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. So wird im WA eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Somit liegt die GFZ unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2).
Die angestrebte Unterbringung des oberen Vollgeschosses im Dachraum gemäß örtlicher Bauvorschrift 6.2 bei einer GFZ von 0,6 mit festgesetztem Sattel- bzw. Walmdach ist bei vollständiger Ausnutzung der abweichenden Bauweise „a“ (Gebäudelänge und -breite maximal 15 m) möglich.
Gemäß § 40 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) müssen Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben (bei nachträglichem Dachausbau 2,30 m). Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben. Seit der Novellierung der BbgBO (2003) ist klargestellt worden, dass oberirdische Geschosse, in denen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, als Vollgeschosse in die Berechnung der GFZ eingehen. Diese ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Das bedeutet, dass bei Erfüllung der Mindestanforderungen für eine Teilfläche des Dachgeschosses (50% der Geschossfläche über 2,30 m Höhe) die gesamte Geschossfläche an die GFZ anzurechnen ist. Die Festsetzung der Drempelhöhe oder des Kniestocks zur vollen Ausschöpfung der GFZ ist damit entbehrlich.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäude-

länge und -breite darf maximal 15,0 m betragen. Damit wird die Entwicklung einer offenen Siedlungsstruktur gesichert, wie sie auch östlich der Straße „Am Rosenpark“ und südlich der Wesendahler Straße vorzufinden ist.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das durch sie gebildete Baufeld darf nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (textliche Festsetzung 3.1).

Das Baufeld umfasst nahezu das gesamte Baugebiet und ist so dimensioniert, dass eine einreihige straßenbegleitende Bebauung entsteht, wobei den Bauherren einen Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eingeräumt wird.

Von den südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen sind die Baugrenzen zurückgesetzt, um den darauf geplanten und vorhandenen Bäumen ausreichend Wachstumsfläche zu sichern. Zu den Rändern des Plangebietes halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 5,0 m ein. Innerhalb dieser Fläche werden Gehölzstreifen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt, um den Siedlungsrand zu definieren.

4.4. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Anliegerstraße „Am Rosenpark“, die unmittelbar südlich in die „Wesendahler Straße“ mündet. Eine direkte Grundstückszufahrt auf die Wesendahler Straße ist nicht vorgesehen.
Die einzelnen Baugrundstücke liegen unmittelbar an der öffentlich gewidmeten Straße „Am Rosenpark“ an und erhalten somit eine Direktzufahrt.

Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind gemäß der jeweils rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen von den Bauherren auf den Privatgrundstücken Stellplätze herzustellen (bei Wohngebäuden bis 100 m² Nutzfläche = 1 STP, über 100 m² Nutzfläche = 2 STP).

4.5. Grünordnung, Umweltplanung / Artenschutzrecht und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ortsrandeingrünung, Flächen für Bindungen und Erhaltung von Einzelbäumen
Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bestand an Bäumen, der teilweise erhalten bleiben kann. Dabei handelt es sich um Gelände prägende Bäume bzw. um einen Bestand, der eine Grundstruktur für eine Eingrünung der vorgesehenen Ortsrandbebauung als Übergang in das angrenzende Offenland darstellen kann. Auf Grund dessen werden drei prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Unterstützend wird der westliche Plangebietsrand mit einer 3,0 m breiten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich Gehölzanteile, die den Siedlungsrand kennzeichnen. Damit wird auch der im FNP dargestellten Ortsrandeingrünung Rechnung getragen (textliche Festsetzung 5.2).

Ergänzend sollen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils mindestens 2 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbaum und 10 Sträuchern, angepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6 m, bei den Sträuchern mindestens 1 m x 1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I oder II zu verwenden. (textliche Festsetzung 5.3 und 5.4). Mit den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen wird die Ortsrandeingrünung vervollständigt.

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und erfüllt mit einer Breite von 3,0 m den vorgesehenen Zweck.

Die nicht im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze unterliegen der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim. Ihr Erhalt bzw. die etwaige Fällung richtet sich nach den dort enthaltenen Maßgaben.

Für den voraussichtlichen Verlust von 12 Einzelbäumen ergibt sich der Ausgleichsbedarf nach den Maßgaben der zu beantragenden Fällgenehmigungen. Die Grundstücksgrößen lassen eine Ersatzpflanzung auf den eingriffskonkreten Flächen zu. Auf eine Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken wird verzichtet, da mit den festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt und zur Bepflanzung bereits eine angemessene Auflage erfolgt, die Pflanzung von Einzelbäumen ist darüber hinaus auf den Grundstücken möglich.

Konkret wird für die Baumfällungen, erst nach der Stellung eines Baumfällantrages bei der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen und soweit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen (bspw. besetzte Neststandorte), eine Genehmigung für den Zeitraum vom 1.10.-28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt. Mit Erteilung der Genehmigung wird das Maß der notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. die Höhe einer finanziellen Ausgleichsabgabe festgelegt. Die Kompensationspflanzungen sind aufgrund der Größe der Baugrundstücke im Plangebiet umsetzbar. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen gemäß der Baumschutzverordnung können auf die Neupflanzung von Bäumen nach der textlichen Festsetzung 5.3 angerechnet werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich geschützte Gehölzflächen mit vorgelagerten Ruderalflächen, die zusammenhängend als Waldflächen nachrichtlich übernommen werden (siehe unter Punkt 4.9 der Begründung). Diese unterliegen nicht der Baumschutzverordnung sondern dem LWaldG des Landes Brandenburg.

Vermeidungsmaßnahmen

Zauneidechsen
Vermeidungsmaßnahme vor Baubeginn:

Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen (artenschutzrechtliche Maßnahme)

Vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten ist die durch das Bauvorhaben direkt oder indirekt betroffene Fläche (z.B. Fahrzeug-, Maschinen oder Containerstellplätze, Materiallager) durch einen Folienzaun abzugrenzen.
Auf der nördlich im Grundstück befindlichen Lichtung wird parallel eine Lebensraumaufwertung durch Schaffung eines zusätzlichen Versteckplatzes (Stamm- und Astholzhaufen von ca. 1 m³) vorgenommen.
Hierzu wird folgende Verfahrensweise vorgeschlagen:
Der Bereich des Baufeldes wird bei geeigneter Witterung mindestens an drei Terminen durch eine fachlich hinreichend qualifizierte Person nach Zauneidechsen abgesucht. Der Zeitraum kann auf einen Monat begrenzt werden unter der Maßgabe, dass jeder Tag mit günstiger Witterung für den Fang von Zauneidechsen genutzt wird. Der Abgang sollte vornehmlich als Handfang erfolgen, wobei Kunstverstecke mit zu berücksichtigen sind. Er beginnt unmittelbar nach der Winterruhe (je nach Witterung Ende März/Anfang April), damit möglichst viele Tiere vor Beginn der Eiablagezeit abgefangen sind und die Eiablage im Untersuchungsgebiet verhindert wird.
Aufgefundene Tiere werden mit Fokus auf den nachweislichen Reptilienlebensraum im Bereich der ruderalen Wiese (siehe Biotopkarte) abgefangen und in die angrenzende Lichtung auf dem nördlichen Teil des Grundstücks verbracht.
Während der geplanten Bauarbeiten bleibt die betreffende Fläche durch den Folienzaun eingegrenzt, um das Wiedereinwandern der Tiere zu verhindern.

Diese Maßnahme zielt darauf ab, die Verletzung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes in Hinblick auf die Zauneidechse zu vermeiden.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sollen neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sein (textliche Festsetzung 5.1) um aufgrund der randstädtischen und landschaftsgeprägten Lage des Plangebietes die Bodeneingriffe so weit wie möglich zu reduzieren.

4.6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.
Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Unmittelbar östlich verläuft die Anliegerstraße „Am Rosenpark“, welche als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Grundstückserschließung hat. Mittig des Plangebietes mündet die Robinienstraße auf die Straße „Am Rosenpark“, die jedoch ebenfalls nur den Charakter einer Anliegerstraße hat. Negative Auswirkungen durch den entstehenden Fahrzeugverkehr sind auf das festgesetzte WA nicht zu erwarten.

- Die Wesendahler Straße mit Sammelstraßenfunktion verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Zwischenliegend befinden sich straßenbegleitende Alleebäume im Plangebiet, von denen das Baufeld einen entsprechenden Abstand einhalten muss. Das festgesetzte Baufeld hat einen Abstand von ca. 8,0 m zur Fahrbahnkante. Negative Auswirkungen sind durch den Abstand zwischen Fahrbahn und Gebäudekante nicht zu erwarten.

- Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der B-Plan „Rosenparksiedlung Werneuchen“ an. Im Nahbereich sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen werden überwiegend in den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Straße „Am Rosenpark“ aufgenommen. Es ist nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen durch die benachbarte Wohnbebauung auszugehen.

- Nördlich des Plangebietes befindet sich das B-Plangebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen. Die eingeschränkt gewerblich genutzten Hangar 1 und 2 sowie die Baufelder 1 und 2 haben einen Abstand von ca. 150-170 m zum WA. In den Gewerbegebieten sind nur mischgebietsartige Nutzungen zulässig mit einem Schalleistungspegel von 55-60 dB(A) tags bzw. 40-45 dB(A) nachts. Negative Auswirkungen sind aufgrund der eingeschränkten gewerblichen Nutzung und der zwischenliegenden Waldfläche nicht zu erwarten.

- Ca. 300 m nördlich beginnt das Gelände des Flugplatzes Werneuchen. Er ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Weiterhin ist der Flugbetrieb mit Hubschraubern, selbststartenden Motorseglern und Luftfahrzeugen mit einem maximal zulässigen Abfluggewicht bis 5,7 t erlaubt. Aufgrund der bereits im benachbarten B-Plan „Rosenparksiedlung Werneuchen“ zugelassenen allgemeinen Wohngebiete unmittelbar südlich des Sonderlandeplatzes ist nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen durch den Flugbetrieb auszugehen.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Auf das Plangebiet wirken damit keine immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

Zusatzimmissionen

Durch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung von bis zu acht Baugrundstücken in Einzelhausbebauung ist lediglich mit einer gering erhöhten Verkehrsbewegung zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird.

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das durch Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägte Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

Gemäß Stellungnahme des LUGV vom 07.01.2014 wird die o.g. Einschätzung bestätigt:

„Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die als Auszug Bestandteil der vorliegenden Unterlagen sind, grenzt der Geltungsbereich östlich und südlich an Wohnbauflächen. Nördlich grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplanes an. Zum eingeschränkten Gewerbegebiet wurde ausgeführt, dass auf Grund der Entfernung von ca. 150 m und der Nutzungsbeschränkung für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten ist.

Den Ausführungen zum Immissionsschutz kann gefolgt werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken.“

4.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Dadurch sollen unverträgliche gestalterische Gegensätze zur bereits umgesetzten Wohnbebauung östlich und südlich des Plangebietes vermieden werden.

Im Plangebiet soll sich aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung die Ausbildung der **Dächer** im Hinblick auf das Dachmaterial und die Farbgebung an den dort vorzufindenden Merkmalen orientieren. Daher sind die Dachflächen einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken (örtliche Bauvorschrift 6.1).

Ergänzend zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird die Nutzung des **Dachgeschosses** gemäß örtlicher Bauvorschrift 6.2 konkretisiert. Es sollen auf den überbaubaren Grundstücksflächen das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach-

geschoss ausgebildet werden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad begrenzt sind (weitere Ausführungen zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Dachraum an die GFZ unter Punkt 4.2 der Begründung). Damit wird eine unmaßstäbliche bauliche Verdichtung auf den Baugrundstücken, z.B. durch Stadtvillen mit zwei vollständig ausgebauten Geschossen, vermieden. Stadtvillen weisen bautypische geringe Dachneigungen von < 20 Grad auf. Solche Dachneigungen und Gebäudetypen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die prägende Umgebungsbebauung weist Dachneigungen von ca. 30 – 45 Grad auf. Diese wird nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Regelung zum Dachgeschossausbau ermöglicht einen harmonischen Übergang der Gebäudekubatur in den angrenzenden Landschaftsraum.

Zusätzlich werden die ortsüblichen Dachformen als **Satteldach (SD)** und **Walmdach (WD)** festgesetzt. Diese Dachformen finden sich in prägender Anzahl sowohl im benachbarten östlichen B-Plan und im südlich der Wesendahler Straße liegenden Wohngebiet Rudolphshöhe. Die zulässigen Dachformen ermöglichen den in der örtlichen Bauvorschrift festgelegten Dachausbau als Vollgeschoss.

Weiterhin wird die Ausbildung der **Einfriedungen** entlang öffentlicher Straßen geregelt, um den in den umliegenden Wohngebieten bestehenden durchgrünten Charakter im Plangebiet fortzuführen. Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente sind daher als Einfriedungen unzulässig. Zudem dürfen Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (örtliche Bauvorschrift 6.3).

4.8. Wald

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 20.12.2013 befindet sich

“*…innerhalb des Planungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes teilweise Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG). Die durch die Forstbehörde ermittelte aktuelle Waldfläche befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes und umfasst auch Teile der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Ruderalen Wiese", da diese durch ihre Lage - Anschluss von drei Seiten an den Wald - dem Wald zuzurechnen ist. Gemäß § 2 (2) Nr. 3 LWaldG, gelten auch Waldblößen, Lichtungen und Waldwiesen als Wald, sofern sie mit dem Wald verbunden sind und ihm dienen. Die betroffene Waldfläche liegt in der forstlichen Abteilung 1154/x/15/1 und hat eine Größe von ca. 1050 m²*.

In Rede stehender Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen heraus entwickelt. Dieser sieht für das Bebauungsplangebiet eine Wohnbaunutzung vor, eine Waldumwandlungsgenehmigung kann somit in Aussicht gestellt werden.

Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine

Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.

Gemäß § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald u. a. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt und für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren. Aus diesem Grund wird als Grundkompensation zumindest ein Ersatz- und Ausgleichsverhältnis von 1:1 gefordert.

Im forstlichen Datenwerk sind für die Waldfläche die Waldfunktionen „Erholungswald der Intensitätsstufe 3" (x 0,75), „Wald in exponierter Lage" (x 0,75) sowie „Lokaler Klimaschutzwald" (x 1) mit den in Klammern angeführten Wertigkeiten ausgewiesen.

Aufgrund des sich dadurch erhöhenden Kompensationsverhältnisses auf 1:3,5 ergibt sich eine Ersatzverpflichtung von insgesamt 3675 m². Diese kann entweder hier im Bebauungsplan als Gesamtkompensation festgeschrieben und der unteren Forstbehörde entsprechend geeignete Ersatzflächen vorgeschlagen werden oder im späteren Baugenehmigungsverfahren kompensiert werden, an welchem die untere Forstbehörde dann erneut zu beteiligen ist.“

Übernahme der Waldfläche

Im Ergebnis der Abwägung wird die Waldfläche in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, weil die erforderlichen Waldumwandlungsmaßnahmen in großem Umfang externe Flächen in Anspruch nehmen und so weitere Kosten und Aufwendungen verursachen würden. Zudem kann der Wald dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu minimieren.

Der Erhalt der Waldfläche trägt darüber hinaus zur Stabilisierung des geringen Waldbestandes innerhalb des Stadtgebietes bei. Eine Waldumwandlung wird nicht durchgeführt.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**0,74 ha**	**100,0%**
Allgemeines Wohngebiet	0,56 ha	75,7 %
Private Grünfläche	0,04ha	5 %
Wald	0,1ha	14,3 %
Verkehrsfläche	0,04 ha	5 %