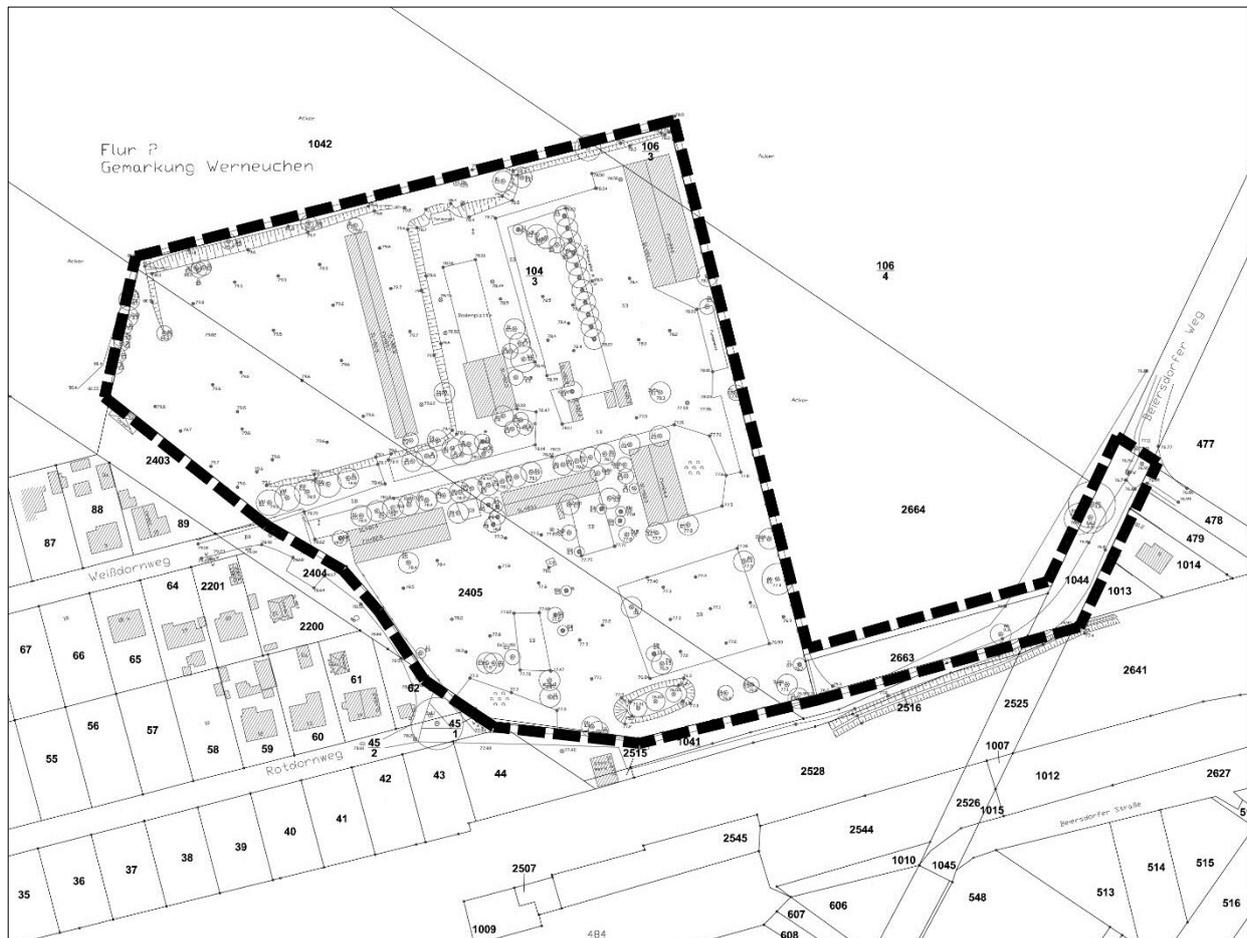




## BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET WEIßDORNWEG“

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB: EINBEZIEHUNG VON  
AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN



ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS APRIL 2019



# **BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET WEIßDORNWEG“**

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB:  
EINBEZIEHUNG VON AUBENBEREICHESFLÄCHEN  
IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS APRIL 2019

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

Auftraggeber: Wang A. Berlin PropCo 1 GmbH  
Berliner Straße 47  
10713 Berlin

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

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>9</b>
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung .....	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	12
1.3. Planungsbindungen .....	14
2. AUSGANGSSITUATION.....	17
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	17
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	17
2.3. Natur und Umwelt .....	18
2.4. Kampfmittel .....	35
2.5. Bau- und Bodendenkmale.....	35
3. ENTWICKLUNG DES PLANUNGSKONZEPTE.....	35
4. PLANINHALT .....	38
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	38
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	39
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	41
4.4. Mindestgröße von Baugrundstücken .....	42
4.5. Erschließung.....	42
4.6. Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	47
4.7. Grünflächen .....	50
4.8. Immissionsschutz .....	51
4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	54
4.10. Örtliche Bauvorschriften .....	61
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	62
6. WALDUMWANDLUNG.....	62
6.1. Verfahren zur Waldumwandlung .....	62
6.2. Bestandsdarstellung der Waldflächen .....	63
6.3. Kompensation der Eingriffe in Waldflächen .....	64
6.4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für die geplante Waldumwandlung .....	67
7. VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	71

## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

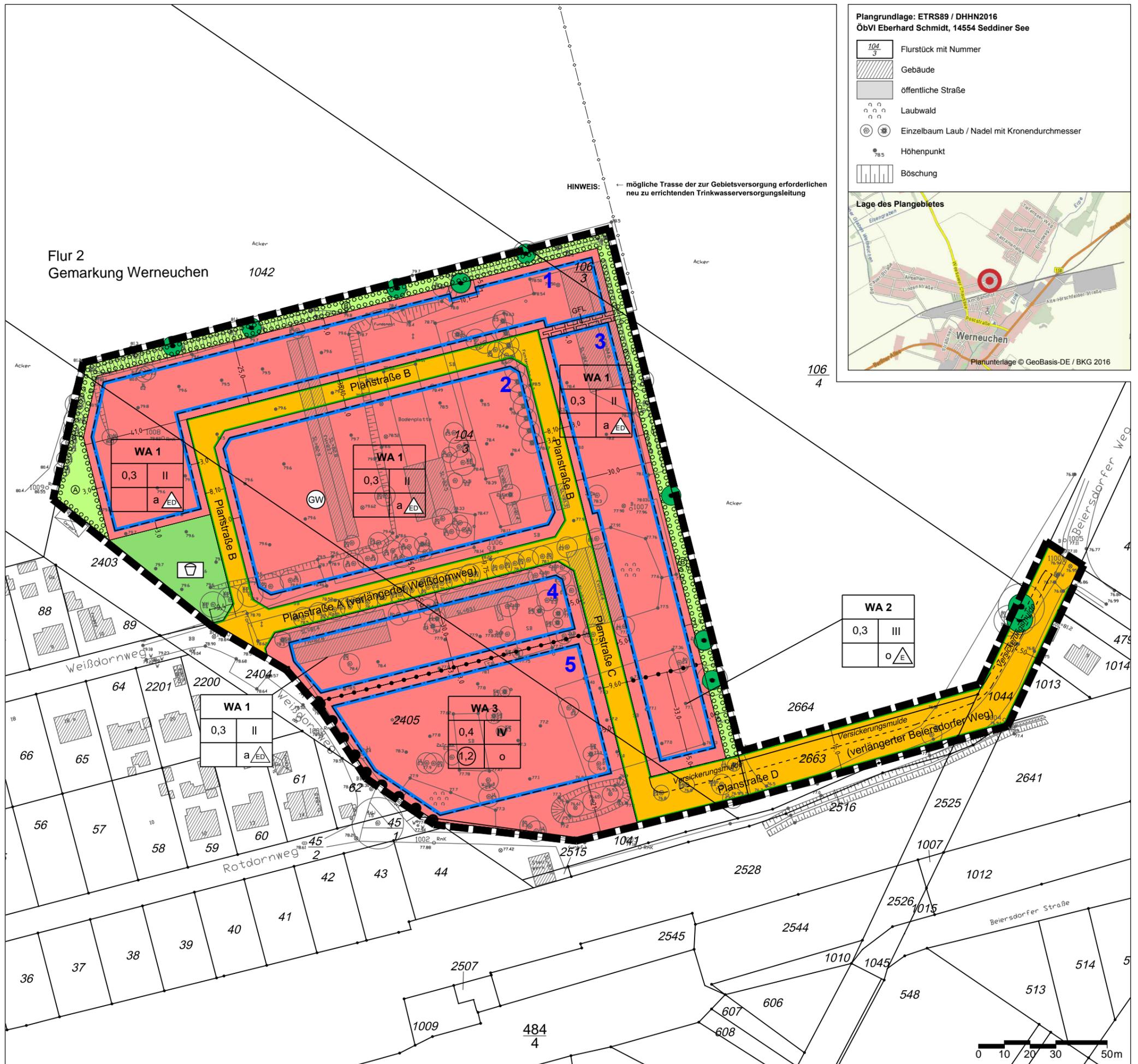
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	12
Abb. 2: Lage des Plangebietes. Planunterlage © GeoBasis-DE / BKG 2016 ..	13
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen...	15
Abb. 4: Planungskonzept .....	37
Abb. 5: Regelquerschnitt der Planstraßen A und C .....	45
Abb. 6: Regelquerschnitt der Planstraße D.....	46
Abb. 7: Regelquerschnitt der Planstraße B .....	46
Abb. 8: „Pflanzplanung zur EA-332 von 4,0902 ha Nadelwald mit Waldrand“ (BFU Cottbus). .....	65
Abb. 9: „Lage der Flächenkulisse zur EA-332 / Flächenverteilung für B-Plan Weißdornweg in Werneuchen anteilig 1,9000 ha“ (BFU Cottbus).....	66
Tab. 1: Übersicht über die bestehende Versiegelung im Plangebiet.....	19
Tab. 2: Im Plangebiet vorhandene Biotoptypen .....	22
Tab. 3: Liste der im Plangebiet nach BarBaumSchV geschützten Bäume.....	25
Tab. 4: Liste der im Plangebiet erfassten Brutvögel (Grewe, 2016) .....	29
Tab. 5: Liste der im Plangebiet erfassten Reptilien (Grewe, 2016) .....	31
Tab. 6: Liste der im Plangebiet erfassten Ameisen (Grewe, 2016) .....	32
Tab. 7: Liste der im Plangebiet erfassten Weinbergschnecken (Grewe, 2016) .....	33
Tab. 8: Zulässige Grundflächen gemäß § 19 BauNVO .....	41

### ANLAGEN

Biotopkarte .....	nach Seite 24
Karte mit Waldbetroffenheit .....	nach Seite 64

# **I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**





**Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 u. 16-21 BauNVO)**

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. textlicher Festsetzung 1.1
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) – Höchstmaß
- II / III / IV Zahl der Vollgeschosse – Höchstmaß

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E / ED nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze mit Baufeldnummer

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)**

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Spielplatz
- private Grünfläche

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung 2.1 zu belastende Flächen

**Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit Kennbuchstaben zur Differenzierung gem. textlicher Festsetzung 3.3 u. 3.4
- Erhalt von Bäumen

**sonstige Planzeichen**

- GW Nachrichtliche Übernahme der Zone III des Wasserschutzgebietes „WW Werneuchen“ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

**Nutzungsschablone:**

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

**Darstellung ohne Normcharakter**

- Lage der geplanten Versickerungsanlage

**Werneuchen**

**Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“**

Teil A – Planzeichnung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

April 2019

M 1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Bernaubel Berlin

Tel: 03338 / 75 66 00  
Fax: 03338 / 75 66 02  
Mail: info@wow-bemau.de  
www.wow-bemau.de

## Teil B

### Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestmaße von Baugrundstücken
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 beträgt 600 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trink- und Löschwasserversorgung zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - An der Ostseite der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt 8 Halbhöhlenkästen, 2 Spechthöhlen, 3 Meisen-Nistkästen und 6 Staren-Nistkästen vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Das im Plangebiet vorhandene Ameisenvolk der Roten Waldameise (*Formica rufa*) ist vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet außerhalb der Frostperiode, vorzugsweise im Frühjahr umzusetzen. Die Ansiedlung des Ameisenvolkes hat innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit dem Kennbuchstaben A zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit den Kennbuchstaben A und B sind pro angefangene 550 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche des jeweils angrenzenden Baugrundstücks mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden die Arten bzw. Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf jedem Baugrundstück pro angefangene 550 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden die Arten bzw. Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden sowie gemäß textlicher Festsetzung 3.4 neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m und die der Doppelhäuser maximal 20,0 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- Das oberste zulässige Vollgeschoss von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dessen Fläche darf maximal 75% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12

BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2-4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Wasserschutzgebiet

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

- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von
  - a) Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasserleiter verletzen können,
  - b) Grundwassermessstellen oder
  - c) Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtskräftiger wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
  - a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 2 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
  - b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis,sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Deich-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.

### Hinweise

#### Pflanzlisten für Baumpflanzungen auf den Grundstücken

##### I kleinkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

##### II hochstämmige Obstbäume

Kultur-Apfel Malus domestica  
in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne', 'Champagnerrenette', 'Altländer Pfannkuchenapfel'

Birnen Pyrus communis  
in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'

Süß- und Sauerkirschen Prunus avium / cerasus  
in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen Prunus domestica  
in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans Reneklude', 'Hauszwetsche', 'Herman', 'Katinka', 'Wangenheim'

#### Artenschutz

- Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse erfolgen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.
- Als Ersatz für den Verlust einer Niststätte der Schleiereule ist vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar auf dem Flurstück 291, Flur 3 sowie dem Flurstück 565, Flur 2 der Gemarkung Werneuchen je ein Schleiereulen-Kasten anzubringen.
- Die Zauneidechsen im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in für Reptilien aufgewertete Bereiche innerhalb des Flurstückes 21, Flur 5, Gemarkung Werneuchen umzusiedeln.
- Die im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet fachgerecht abzusammeln und in geeignete Bereiche zu verbringen.
- Fäll- und Abrissarbeiten sowie alle Folgearbeiten sind erst nach der Umsetzung von Weinbergschnecken und Roten Waldameisen durchzuführen, um eine Tötung von Tieren und die Zerstörung des Nestkerns der Roten Waldameise zu vermeiden.

#### Bodenverunreinigungen

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).

#### Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen. Notwendige Stellplätze sind satzungsgemäß herzustellen.

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist ausserhalb des Geltungsbereiches über die Flurstücke 960, 958, 106/4, 1042 herzustellen und grundbuchrechtlich zu sichern.

### Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan i.d.F. vom April 2019 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Werneuchen, den .....

Bürgermeister

Siegel

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den .....

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ vom April 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... (Beschlussnr. ....) übereinstimmt.

Ausgefertigt, Werneuchen, den .....

Bürgermeister

Siegel

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, den .....

Bürgermeister

Siegel

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.4).

Werneuchen

## Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“

### Teil B – Textliche Festsetzungen

#### Entwurf zum Satzungsbeschluss

April 2019

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

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

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

## **II. BEGRÜNDUNG**



## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf dem seit mehreren Jahren brach liegenden ehemaligen Standort der „Zwischenbetrieblichen Einrichtung (ZBE) Abwasser- und Gülleverwertung“ Wohnbauland zu entwickeln.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Bahnhofsnahe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt von wesentlicher Bedeutung. Mit der vorgesehenen Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern werden Angebote für verschiedene Nachfragesegmente geschaffen, wodurch ein wichtiger Beitrag für die Wohnraumversorgung Werneuchens geleistet wird. Diese ist durch einen anhaltenden Nachfrage- druck bei einem gleichzeitigen Mangel an geeigneten Grundstücken insbesondere in zentraler Lage gekennzeichnet. Zudem wird mit der Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt, sondern auch die Neuversiegelung von Böden gemindert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in ihrer Sitzung vom 13.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weißdornweg“ in Werneuchen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser sollte zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Angesichts der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil BVerwG 4 CN 9.14) ergaben sich aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB Zweifel an der zulässigen Anwendung des § 13a BauGB. Um vor diesem Hintergrund ein rechtssicheres Verfahren durchzuführen, hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen am 18.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen. Danach ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens analog zu § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen möglich. Die rechtlichen Voraussetzungen sind insofern gegeben als

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- aufgrund des erheblichen Nachfragedrucks durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll,
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen wird,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Gemäß § 13b BauGB gilt, dass das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst werden muss.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Zudem wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

## 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 104/3, 106/3, 2405 und Teile der Flurstücke 2663, 2664 und 1044 (Straßenflurstück Beiersdorfer Weg) der Flur 2, Gemarkung Werneuchen.

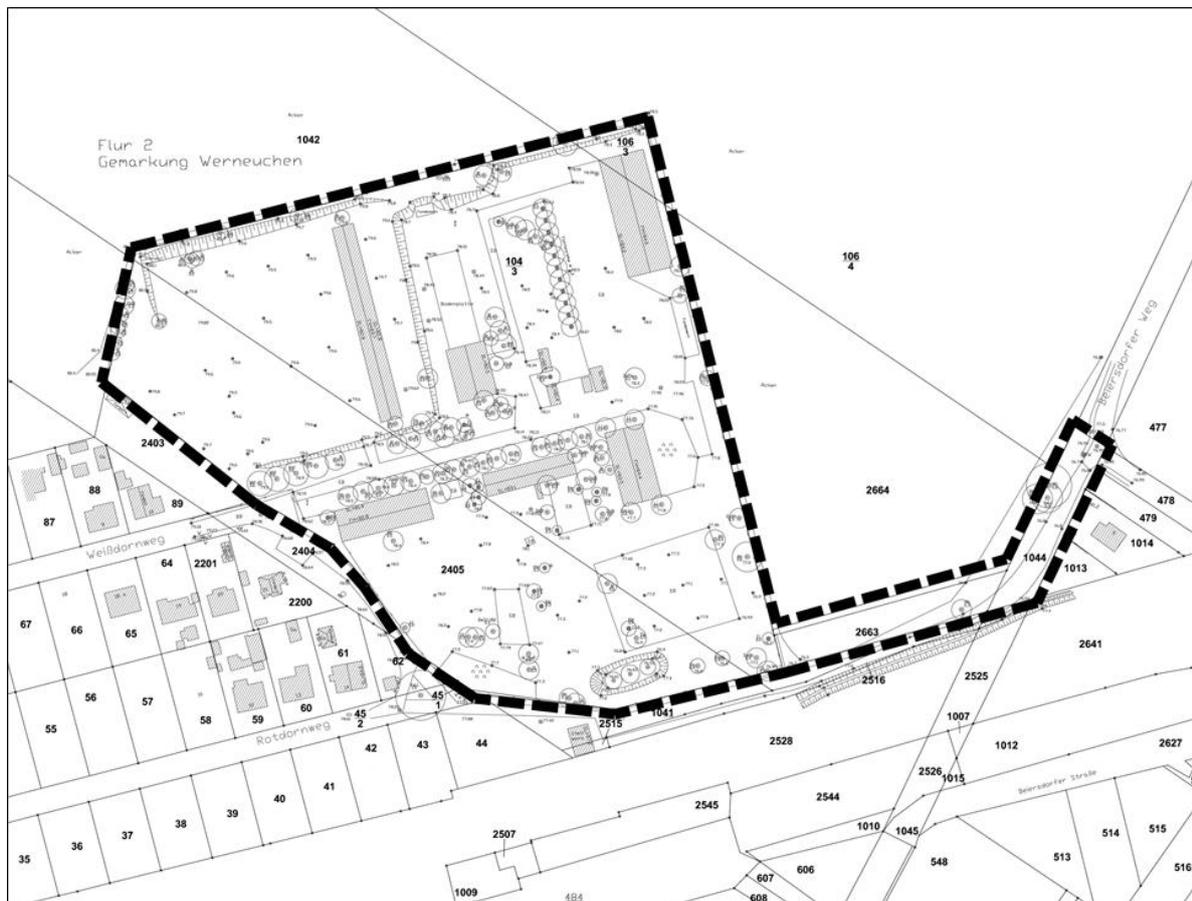


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abweichend zur Abgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss sind resultierend aus den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, in welcher eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an den Beiersdorfer Weg angeregt wurde, Teile der Flurstücke 2663, 2664 und 1044 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Begrenzt wird das Plangebiet durch folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Werneuchen:

- im Norden und Osten durch die Flurstücke 106/4, 1042 und 2664 (landwirtschaftliche Nutzfläche, privat) sowie die Anbindung an den Beiersdorfer Weg durch die Flurstücke 478, 479, 1013, 1014 (Wohnbaufläche) und Teile des Flurstückes 1044 (Beiersdorfer Weg, öffentlich)
- im Süden durch das Flurstück 1041 sowie Teile des Flurstücks 2516 (Weg, privat)
- im Westen durch die Flurstücke 45/1, 45/2 (Rotdornweg), 62 (Wohnbaufläche, privat), 1040 (landwirtschaftliche Nutzfläche, privat), 2403 (Wohnbaufläche, privat) sowie 2404 (Weg, öffentlich)

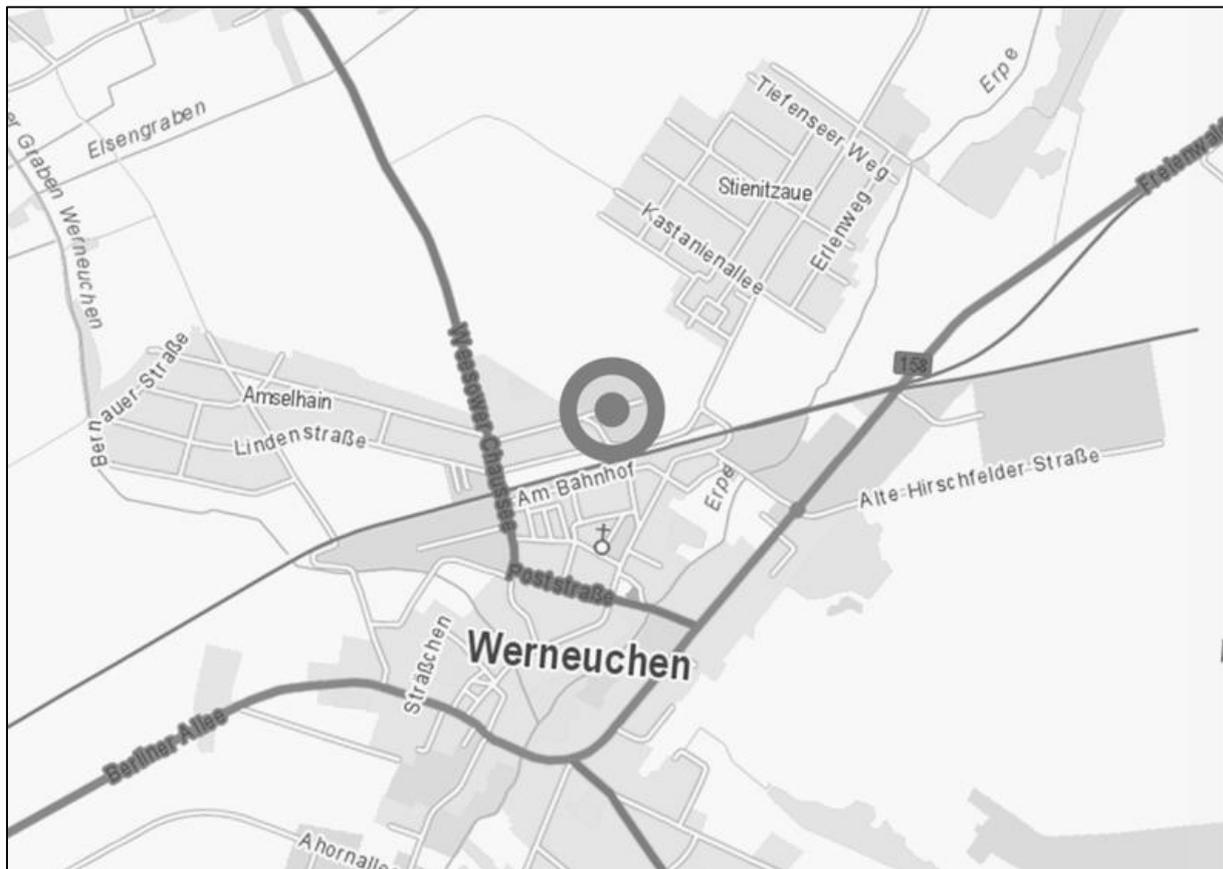


Abb. 2: Lage des Plangebietes. Planunterlage © GeoBasis-DE / BKG 2016

Das Gelände liegt etwa 1 km Luftlinie nördlich vom Stadtzentrum direkt gegenüber dem Bahnhof Werneuchen und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Darüber hinaus wurde ein Teil des öffentlichen Flurstücks 1044 (verlängerter Beiersdorfer Weg) in die Planung einbezogen.

### **1.3. Planungsbindungen**

#### **1.3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

- Werneuchen ist weder als Zentraler Ort im Landesentwicklungsplan gekennzeichnet, noch liegt es in dem festgelegten „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem die Entwicklung von Siedlungsflächen unbegrenzt möglich wäre. Über die Grundversorgung hinausgehende Funktionen sind der Stadt nicht zugewiesen.
- Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; der Innenentwicklung ist Vorrang zu geben (Grundsatz 4.1 LEP B-B).
- Laut Ziel 4.2 LEP BB muss der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete erfolgen.
- Ziel 4.4 (1) LEP B-B unterstreicht die Nachnutzung militärischer und ziviler Konversionsflächen; insbesondere Flächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
- Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha / 1.000 EW; Stand 31.12.2008) möglich.
- Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu; die Inanspruchnahme von Freiraum soll minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).
- Grundsatz 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Da die Entwicklung des Gebietes der Innenentwicklung dient, ist die Fläche nicht an die zusätzliche Entwicklungsoption gem. Ziel 4.5 (2) LEP B-B anzurechnen. Weiterhin handelt es sich um eine zivile Konversionsfläche, welche in direktem Zusammenhang zum bestehenden Siedlungskörper der Stadt Werneuchen steht.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – hat in ihren Stellungnahmen vom 04.08.2016 und 28.07.2017 die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

### 1.3.2 DARSTELLUNGEN DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

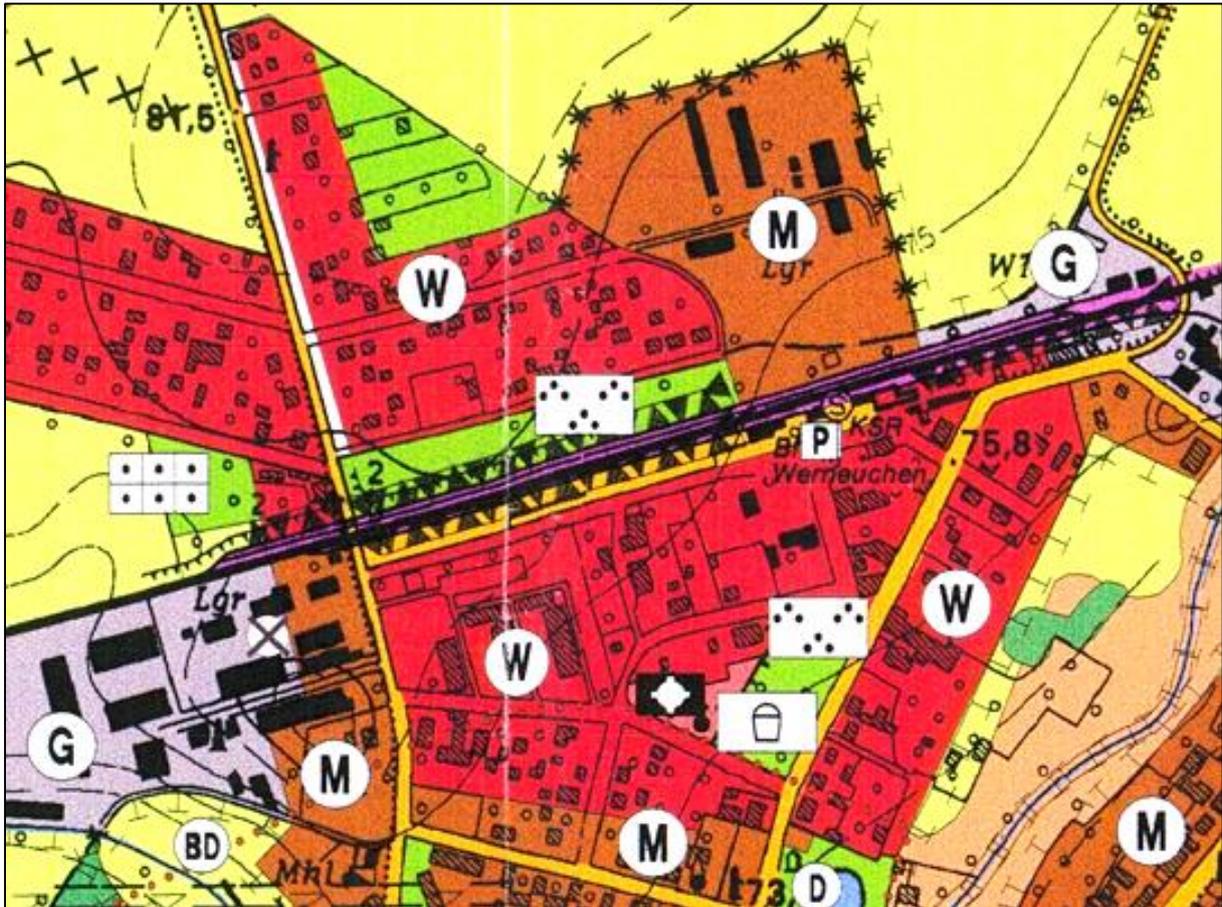


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der FNP im Wege der Berichtigung nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die gemischte Baufläche wird in eine Wohnbaufläche geändert. Die im FNP verzeichnete Eingrünung des Ortsrandes (Sternchenlinie) wird im Bebauungsplan mit geeigneten planungsrechtlichen Instrumenten gesichert.

### 1.3.3 WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Die dazugehörige Verordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, Beschluss des Kreistages Barnim Nr. 271-22/19 vom 6. März 2019, Bekanntmachung vom 20. März 2019 im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019) enthält Verbote und zulässige Handlungen. Danach sind in der Zone III unter anderem verboten (§ 3):

66. *„die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird“,*
67. *„die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen
  - a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und
  - b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung führt.“*

Da beide in § 3 Abs. 67a und 67b genannten Ausnahmen auf das Vorhaben zutreffen, steht die Verordnung den Festlegungen zum Wasserschutzgebiet dem Bebauungsplan nicht entgegen.

- Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Die Abweichung der Art der baulichen Nutzung ist in Bezug auf das Wasserschutzgebiet sogar positiv zu werten, da eine Minderung der potentiell möglichen Versiegelung gem. § 17 BauNVO erfolgt.
- Das Plangebiet ist aufgrund des Gebäudebestandes als Bestandsgebiet i.S.d. o.g. Verordnung zu beurteilen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim vom 25.08.2016 soll bei einer erneuten Nutzbarmachung jedoch gewährleistet werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorhandene Nettoversiegelungsfläche nicht überschritten wird, um die Daseinsvorsorge der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Vergleich zur bestehenden Versiegelung vermieden (vgl. Tab. 1 auf Seite 19 und Seite 40).

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Auf dem Gelände befinden sich brach gefallene eingeschossige Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Form von Fahrzeug- und Lagerhallen in Massivbauweise sowie Leichtbau-Baracken. Die Beschaffenheit der Leichtbauten ist in hohem Maße mangelhaft; die Massivbauten befinden sich – bis auf die Halle im Nordosten des Gebietes – in einem stark beschädigten Zustand. Erwähnenswerte Nebenanlagen sind in Form von Garagen, Zisternen, Sandbunkern sowie großflächig mit Betonplatten versiegelten Lager- und Erschließungsflächen (zum Großteil mit Ruderalvegetation überdeckt) vorzufinden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind sämtliche auf dem Gelände vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet als nicht erhaltenswert einzustufen.

Das Plangebiet wird am nördlichen und östlichen Rand durch eine große landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Im Westen besteht der Anschluss an das Siedlungsgebiet von Werneuchen. Hier befindet sich Einfamilienhausbebauung, dessen Bausubstanz überwiegend aus der Mitte des 20. Jahrhunderts stammt. Es weist die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes auf und erstreckt sich in West-Ost-Richtung entlang des Weißdorn- bzw. Rotdornweges. Rund 30 m südlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Trasse der Wriezener Bahn (Werneuchen ↔ Berlin Ostkreuz).

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die gegenwärtige Haupteerschließung des Geländes verläuft über den Weißdornweg. Dieser mündet direkt in die L 235 (Weesower Chaussee), welche nach Süden in das Stadtzentrum führt, von wo aus über die B 158 Berlin und die Autobahn A 10 (nördlicher Berliner Ring) erreicht werden kann. Der Weißdornweg besteht aus einer asphaltierten Fahrbahn für KFZ mit unbefestigten Seitenstreifen. Separate Rad- oder Gehwege sind nicht vorhanden.

Ca. 90 m südlich, parallel zum Weißdornweg, verläuft der Rotdornweg. Dieser erschließt an seiner nördlichen Seite Einfamilienhäuser, ist unbefestigt und mündet ebenfalls in die L 235.

Beide Straßen liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone und sind entlang des westlichen Randes des Plangebietes durch den nach Süden abbiegenden Straßenverlauf des Weißdornweges (asphaltiert) verbunden. Die öffentliche Widmung dieses Straßenabschnitts erfolgte mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Werneuchen vom 21.12.2018.

Südlich, zwischen Plangebiet und Bahntrasse, verbindet ein unbefestigter Weg den Rotdornweg mit der Beiersdorfer Straße. Der Weg ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Der Bahnhof wird stündlich von der Regionalbahn nach Berlin bedient und ist – obwohl räumlich gegenüber gelegen – nicht auf direktem Wege zu erreichen. Quermöglichkeiten über die Bahnschienen befinden sich 420 m in südwestlicher Richtung (beschränkter Bahnübergang an der Weesower Chaussee) sowie etwa 275 m südöstlich (Unterführung Beiersdorfer Straße).

Eine Busanbindung besteht etwa 300 m westlich des Plangebietes. Von dort aus sind die Städte Bernau und Eberswalde erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes Werneuchen unterhalb des An- und Abflugsektors. Für diesen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12 u. 17 LuftVG festgesetzt; es liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch zu beachten, dass temporäre Luftfahrthindernisse (Baugeräte / Kräne / Bauhilfsmittel) der Genehmigungspflicht unterliegen und bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen sind.

## **2.3. Natur und Umwelt**

### 2.3.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich Traubeneichen-Hainbuchenwald angegeben.

### 2.3.2 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Weesower Luch“ (DE 3348-301). Die beiden Gebiete sind jeweils 57,55 ha groß und weisen einen identischen Grenzverlauf auf. Sie befinden sich in ihrer kürzesten Entfernung rund 1,2 km nordwestlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu befürchten.

### 2.3.3 BODEN UND FLÄCHE

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Stadtgebiet von Werneuchen. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) gibt für den nordwestlichen Planbereich überwiegend Fahlerde-Braunerden, Fahlerden und verbreitet Braunerden; z.T. lessiviert aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand an. Im südöstlichen Planbereich sind verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden und verbreitet podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand vorzufinden.

Zahlreiche Versiegelungen in Form von überwiegend baufälligen Hochbauten (Hallen, Baracken etc.) und Resten ehemaliger Hochbauten (Fundamente, Bodenplatten) sind auf dem Plangebiet verortet. Darüber hinaus finden sich versiegelte Wege und Lagerflächen (Betonplatten, Walzbeton). Im Bereich der versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Die unversiegelten Flächen weisen zum Teil starke Verdichtungen auf.

Die vorhandene Flächennutzung im Plangebiet verteilt sich wie folgt (Ergebnis gemäß Vermessung und Vor-Ort-Begehung):

Flächennutzung	Flächenanteil m <sup>2</sup>	Flächenanteil %	Anrechenbarer Versiegelungsgrad
Versiegelte Flächen (Hochbauten, Fundamente, versiegelte Wege, betonierte Lagerflächen, Asphaltstraße)	11.843 m <sup>2</sup>	28,0 %	Faktor 1: 11.843 m <sup>2</sup>
Unversiegelte Flächen (überschüttet/verdichtet)	30.497 m <sup>2</sup>	72,0 %	Faktor 0: 0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>42.340 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>11.843 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Übersicht über die bestehende Versiegelung im Plangebiet

Insgesamt ist im Plangebiet eine Nettoversiegelungsfläche von **11.843 m<sup>2</sup> (28,0 %** des Geltungsbereiches) zu verzeichnen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Geotechnischer Bericht „BV Erschließung eines Wohngebietes in 16356 Werneuchen, Weißdornweg“ der Dr. Marx Ingenieure GmbH (Stand: Dezember 2017) vor. Im Planungsbereich wurden 10 Bohrungen bis in eine maximale Teufe von 6,00 m im Kleinrammbohrverfahren (Rammkernsondierung) abgeteuft.

Bei sieben von zehn Bohrungen wurden Mutterböden angetroffen, die überwiegend aus humosen Feinsanden bestehen. In zwei Bohrungen wurde die Betonversiegelung durchteuft, unterhalb der eine dünne Tragschicht aus enggestuften Sanden ange-

troffen wurde. Bei der Bohrung im Beiersdorfer Weg wurde der bestehende Straßen-  
aufbau festgestellt, der hier aus einer 0,29 m starken Schicht aus Recyclingmaterial  
besteht. Darunter befindet sich bis 0,80 m ein umgelagerter Sand, der schwach hu-  
mos mit Ziegelbrocken ausgeprägt ist.

Unterhalb der Mutterböden bzw. aufgefüllten Schichten befinden sich in allen Boh-  
rungen Geschiebeablagerungen, die überwiegend als schluffige bis stark schluffige  
Sande mit steifer Konsistenz ausgeprägt sind. Bei vier Bohrungen sind Sandschichten  
zwischen geschaltet.

In der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches bildet Geschiebelehm mit überwie-  
gend steifer, untergeordnet halbfester Konsistenz den Abschluss der Bohrungen in  
3,00 – 6,00 m. Bei den Bohrungen im Südosten des Geltungsbereiches bilden Fein-  
und Mittelsande den Abschluss.

Die Lagerungsdichte der anstehenden Sande kann überwiegend aufgrund des Bohr-  
fortschritts als mitteldicht eingestuft werden. Die angetroffenen Mutterböden unter-  
halb des geplanten Straßenaufbaus sind vor Einbau der Tragschichten zu entfernen  
und ggf. gegen nichtbindiges, tragfähiges Material auszutauschen und lagenweise  
zu verdichten. Die Verdichtung ist nachzuweisen.

Die anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig. Zur Laborunter-  
suchung wurden zwei Mischproben gebildet. Die Mischprobe MP 1 wurde jeweils aus  
den oberen Proben gewonnen und repräsentiert die angetroffenen Mutterböden.  
Mischprobe MP 2 repräsentiert mögliche Aushubböden, die aus umgelagerten Bö-  
den, Sand und Geschiebelehm bestehen. Für die Mischprobe MP 1 ergibt sich die  
Einstufung in Z 1.1 aufgrund des festgestellten TOC-Gehaltes. Alle anderen gemesse-  
nen Parameter liegen unterhalb der Z 0-Grenzwerte. In der Mischprobe MP 2 erreicht  
der TOC-Wert wiederum Z 1, aufgrund der Eluatwerte von Chrom und Nickel erfolgt  
eine Einstufung in Z 2. Die Böden sind entsprechend den festgestellten Zuordnungen  
einer Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

Es ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Darin sind die während der Baumaßnah-  
men anfallenden Abfallarten (Abfallbezeichnung, Abfallschlüssel, geschätzte Men-  
ge, Art der Entsorgung, Entsorger) zu erfassen. Ferner ist eine Gefahrstofferkundung  
vorzunehmen sowie Maßnahmen der Abfallvermeidung, der getrennten Erfassung,  
Lagerung, Behandlung und Weitergabe an befugte Entsorgungsunternehmen/ -  
einrichtungen anzuführen, die bei der eigentlichen Bauausführung zu beachten sind.

Spätestens einen Monat vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist mit den beauf-  
tragten Baufirmen, der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallwirt-  
schaftsbehörde das weitere Vorgehen im Zuge einer Vor-Ort-Begehung abzuklären  
(Bau-Anlaufberatung).

Alllasten von erheblichem Ausmaß sind im Plangebiet nicht bekannt. Mit Schreiben  
vom 11.07.2016 teilte die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim mit:

*Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird das o.g. Grundstück derzeit nicht geführt. Nach dem aktuellen Erkenntnisstand handelt es sich somit nicht um eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche.*

*Der unteren Bodenschutzbehörde liegen zu dem Standort der ehemaligen ZBE Abwasser- und Gülleverwertung keine Informationen vor. Eine Belastung des Schutzgutes Boden ist nicht bekannt, kann aufgrund der Vornutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

#### 2.3.4 OBERFLÄCHENWASSER / GRUNDWASSER

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WW Werneuchen“. Eine Darstellung der damit verbundenen Verbote und Genehmigungsvorbehalte erfolgt in Kapitel 1.3.3.

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Rund 15 m südlich des Plangebietes verläuft südlich eines unbefestigten Weges (Verlängerung von Weiß- und Rotdornweg) ein temporär wasserführender Graben, der als abgetrennter Nebengraben des Stienitzfließ' fungiert. Der Graben war zum Zeitpunkt der Begehungen in den Jahren 2016 bis 2018 jeweils trockengefallen. Das Stienitzfließ selbst befindet sich rund 280 m südwestlich des Plangebietes.

Laut Hydrogeologischer Karte liegt hier als Deckschicht ein weitgehend oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt an (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit). Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK 50) besteht im Untersuchungsgebiet ein Grundwassergefälle in südliche Richtung. Das Grundstück liegt im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 73,0–74,0 m. Aus den vorliegenden Daten lässt sich der Flurabstand des Grundwassers im Grundwasserleiterkomplex GWLK 2 mit ca. 3–6 m ableiten. Dies deckt sich im Wesentlichen mit den Aussagen des Geotechnischen Berichts (Dr. Marx Ingenieure, Dezember 2017). Im Rahmen der durchgeführten Erkundungen wurden Wasserstände zwischen 1,50 m (Schichtenwasser) und >6,00 m (Endteufe) angetroffen.

An vier repräsentativ ausgewählten Bodenproben wurden Siebanalysen bzw. kombinierte Sieb-/ Schlämmanalysen durchgeführt. Dabei liegt die Wasserdurchlässigkeit bei den Bodengruppen SE und SU im Bereich  $k_f = 10^{-4} \dots 10^{-5}$  m/s. Der Boden ist der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 (nicht frostempfindlich) zuzuordnen. Bei der Bodengruppe SU\* beträgt die Wasserdurchlässigkeit  $k_f = 10^{-8}$  m/s. Der Boden ist der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (stark frostempfindlich) zuzuordnen.

Aufgrund des hohen Anteils an Geschiebelehm und -mergel, welcher im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits direkt unterhalb des Oberbodens bis zur Endteufe der Bohrung erfasst wurde, erfolgte durch die Dr. Marx Ingenieure GmbH (Januar 2018) ergänzend zu Punkt 5.10 des Geotechnischen Berichts eine Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken:

„Nach den bisher vorliegenden Daten kann eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes aufgrund der Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden.“

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird gesondert in Kapitel 4.6.3 erläutert.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde mit Schreiben vom 18.09.2018 abweichend vom Verbot des § 3 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung die Befreiung zur Zulassung der Umwandlung von 1,9 ha Wald in eine Nutzung entsprechend den Vorgaben des BP erteilt.

Für den Geltungsbereich wurde durch die Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 30.01.2019 gemäß §§ 8 und 9 WHG die Erlaubnis zum Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (Gewässerbenutzung) für die Oberflächenentwässerung von Verkehrsflächen und Wohngrundstücken im nördlichen Bereich des BP-Gebietes unbefristet erteilt.

### 2.3.5 BIOTOPE, WALD UND SOLITÄRBÄUME

Seit 2016 erfolgten mehrere Begehungen des Plangebietes zur Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 und der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

<b>Biotoptypen</b>	<b>Biotop-Code</b>	<b>Größe Bestand</b>
Landreitgrasfluren mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)	032102	8.995 m <sup>2</sup>
Sonstige Solitärbäume	07152	siehe Baumliste
Einschichtige oder kleine Baumgruppen	07153	3.680 m <sup>2</sup>
Sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten (durch OBF Eberswalde festgelegt)	082818	19.000 m <sup>2</sup> <i>davon versiegelt: 2.573 m<sup>2</sup></i>
Intensiv genutzte Äcker	09130	845 m <sup>2</sup>
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	12612	60 m <sup>2</sup>
Unbefestigter Weg	12651	550 m <sup>2</sup>
Versiegelter Weg	12654	1.285 m <sup>2</sup>
Lagerfläche (versiegelt)	12740	4.625 m <sup>2</sup>
Sonstige Bauwerke (v.a. Hallen und Baracken, tlw. Fundamente/Bodenplatten von Rückbauten)	12830	5.873 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>42.340 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2: Im Plangebiet vorhandene Biotoptypen

Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind zum Großteil mit Gehölzen bestanden. Auf dem Gelände finden sich vor allem im Umfeld der vorhandenen baulichen Anlagen sowie im Süden des Plangebietes teilweise dichte Gehölzbestände. Die Bäume sind zum Teil angepflanzt (u.a. in Form einer Fichten-Baumreihe), überwiegend jedoch durch Sukzession entstanden. Es finden sich sowohl Solitärbäume, die partiell im Bereich von Versiegelungsflächen stehen, als auch eine Vielzahl unterschiedlich gruppierter Gehölze verschiedenen Alters. Diese reichen von Gebüsch bis hin zu Bäumen höheren Alters. Vorzufinden sind unter anderem folgende Baumarten: Eschenahorn, Esche, Sandbirke, Winterlinde, Bergahorn, Spätblühende Traubeneiche, Gemeine Kiefer, Pappel, Weide mit teilweise beigemischten Obstgehölzen wie Apfel und Kirsche. Die übrigen unversiegelten Flächen sind mit Landreitgras bestanden, welcher teilweise einen Jungaufwuchs von Gehölzen aufweist. Nach Osten hin zweigt der Geltungsbereich vom früheren ZBE-Gelände ab und verläuft entlang eines unbefestigten Weges sowie dem nördlich angrenzenden Ackerrandbereich in Richtung Beiersdorfer Straße.

Beim Landesbetrieb Forst wurde eine Anfrage zur Waldbetroffenheit im Geltungsbereich gestellt. Nach Auskunft der Oberförsterei Eberswalde liegt für eine 1,9 ha große Teilfläche des Plangebietes eine Waldbetroffenheit im Sinne des § 2 des LWaldG Brandenburg vor. Auf den Waldflächen des B-Planes sind keine kompensationserhöhenden Waldfunktionen ausgewiesen, das Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt somit 1:1 (Grundkompensation). Der Erhalt der vorhandenen Waldfläche ist mit Umsetzung der Planung nicht möglich. Die hierfür erforderliche Waldumwandlung erfolgt durch die walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 6) gemäß dem „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne“.

Zusätzlich zur Waldfläche finden sich im Plangebiet Solitärbäume, die teilweise nach Barnimer Baumschutzverordnung<sup>1</sup> (BarBaumSchV) geschützt sind. Folgende Bäume sind nach BarBaumSchV geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen *Pinus* (Kiefer) oder *Larix* (Lärche) handelt;
2. mit einem Stammumfang von mindestens 30 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 9 Zentimetern), sofern es sich um die Bäume der Gattungen *Taxus* (Eibe), *Crataegus* (Rotdorn, Weißdorn), *Sorbus* (Mehlbeere, Eberesche) handelt;
3. mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Da-

—

<sup>1</sup> Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 14.02.2014

von eingeschlossen sind Pflanzungen, die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 4 gepflanzt wurden.

Die Verordnung findet keine Anwendung

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

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 BarBaumSchV). Bei einer notwendigen Fällung von geschützten Bäumen ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten. Zudem ist gemäß BarBaumSchV für jeden gefälltten geschützten Baum bis zu einem Stammumfang von 125 cm als Kompensation ein Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mDb, Stammumfang 12–14 cm zu pflanzen. Bei einem Stammumfang von mehr als 125 cm ist gemäß § 7 Abs. 3 BarBaumSchV für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen (§ 7 Abs. 2 BarBaumSchV).

Im Geltungsbereich befinden sich 30 nach BarBaumSchV geschützte Bäume. Nachfolgend sind diese entsprechend der ihnen in der Biotopkarte zugewiesenen Baumnummer tabellarisch dargestellt. Zusätzlich wird die notwendige Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume bei Fällung angegeben.

<b>Baumnummer (Biotopkarte)</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammdurchmesser</b>	<b>Stammumfang (gesamt)</b>	<b>Ersatzbäume bei Fällung</b>
1	Ulme	40 cm	126 cm	2
2	Ahorn	5 × 40 cm	630 cm	6
3	Kastanie	40 cm	126 cm	2
4	Kastanie	40 cm	126 cm	2
5	Ahorn	60 cm	188 cm	2
6	Ahorn	40 cm	126 cm	2
7	Ahorn	2×30 cm	188 cm	2
8	Linde	2×60 cm	377 cm	4
9	Linde	50 cm	157 cm	2
10	Linde	20 cm	63 cm	1
11	Linde	50 cm	157 cm	2
12	Ahorn	50 cm	157 cm	2
13	Ahorn	50 cm	157 cm	2
14	Ahorn	30 cm	94 cm	1
15	Birke	30 cm	94 cm	1
16	Birke	70 cm	220 cm	2
17	Birke	50 cm	157 cm	2

### Legende Bebauungsplangebiet "Wohngebiet Weißdornweg"

- 032102** Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- 07153** einschichtige oder kleine Baumgruppe
- 082818** sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten
- 09130** intensiv genutzte Äcker
- 12612** Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 12651** unbefestigter Weg
- 12654** versiegelter Weg
- 12740** Lagerfläche (versiegelt)
- 12830** sonstige Bauwerke (v.a. Hallen und Baracken, teilweise Fundamente/Bodenplatten von Rückbauten)

#### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Waldfläche, festgelegt durch OBF Eberswalde
- Solitärbäume (gemäß Vermessungsbüro E. Schmidt):
  - nach BarBaumSchV geschützte Bäume Einzelbäume
  - sonstige erfasste Einzelbäume



**Werneuchen**

### Bebauungsplan "Wohngebiet Weißdornweg"

Biotopkartierung  
Stand: März 2018

1:1.500

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



<b>Baumnummer (Biotopkarte)</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammdurchmesser</b>	<b>Stammumfang (gesamt)</b>	<b>Ersatzbäume bei Fällung</b>
18	Birke	50 cm	157 cm	2
19	Birke	20 cm	63 cm	1
20	Birke	20 cm	63 cm	1
21	Birke	20 cm	63 cm	1
22	Ahorn	50 cm	157 cm	2
23	Birke	2×30 cm	188 cm	2
24	Birke	40 cm	126 cm	2
25	Birke	40 cm	126 cm	2
26	Birke	40 cm	126 cm	2
27	Ahorn	30 cm	94 cm	1
28	Linde	4×40 cm	503 cm	5
29	Ahorn	80 cm	251 cm	3
30	Ahorn	60 cm	188 cm	2

Tab. 3: Liste der im Plangebiet nach BarBaumSchV geschützten Bäume

Als Ersatzpflanzungen können die im Plangebiet neu zu pflanzenden Bäume berücksichtigt werden.

## 2.3.6 FAUNA

### Grundlagen

Die hier zitierten Rechtsgrundlagen entsprechen dem Stand des Bundesnaturschutzgesetzes in der VOR dem 29. September 2017 geltenden Fassung, da dieser Gesetzesstand bei der Bearbeitung des Artenschutzgutachtens galt. Der seit 29. September 2017 geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen NICHT von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, z.B. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten. Die im Artenschutzgutachten getroffenen Konsequenzen und Maßnahmen sind auch nach der neuen Rechtslage angemessen und ausreichend.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

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

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

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Das Plangebiet weist in Form von Hallen, Baracken, Betonplatten sowie Fundamentresten von Gebäuden, Versorgungs- und Kanalbauten einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände ist in vielen Bereichen im Zuge der Sukzession durch das Aufkommen junger Gehölze wie Eschenahorn, Birke, Spätblühende Traubenkirsche, Esche u.a. geprägt und hat insgesamt einen halboffenen Charakter. Auch einige ältere Bäume wie Birken, Winterlinden, Blaufichten, Kiefern, Weiden, Espen und Eschenahorne sind vorhanden. Die Krautschicht besteht aus ruderal getönten Gras- und Staudenfluren mit Arten wie Landreitgras, Glatthafer und Kanadischer Goldrute.

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt, im Plangebiet eine Kartierung der Arten/Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Ameisen und Weinbergschnecke durchzuführen. Zudem sollte auf Hinweise eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen geachtet werden. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Es erfolgten in der Zeit vom 30.04.2016 bis 17.08.2016 insgesamt elf Begehungen.

Die nachfolgenden Aussagen sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung basieren auf den Ergebnissen des Artenschutzbeitrags von Grewe vom August 2016. Die Ausweisung notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG erfolgt in Kapitel 4.9.2.

## Brutvögel

### Bestandsdarstellung

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 37 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzten 21 Arten das Gelände zur Reproduktion. Das halboffene Gelände des Plangebietes mit seinen Offenbereichen, Gehölzen und alten Gebäuden bietet Habitate für Boden-, Gebüsch-, Baum- und Gebäudebrüter.

Größtenteils weist das Gelände ein Spektrum aus verbreiteten und häufigen Vogelarten wie Amsel, Fitis, Nachtigall und Ringeltaube auf. Mit dem Bluthänfling, dem Gartenrotschwanz und der Schleiereule sind insgesamt drei Arten vertreten, die jeweils in der Roten Liste Brandenburgs geführt werden. Der Bluthänfling wurde mit einem Brutrevier in dem von Gehölzen durchsetzten halboffenen Nordwestbereich des Geländes nachgewiesen. Der Gartenrotschwanz wurde mit einer Nischenbrut in einer der auffälligen Baracken festgestellt. Die Schleiereule wurde mit einem älteren Brutplatz in der Lagerhalle im äußersten nordöstlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Gewölle, Federn und Kotsuren der Jungen weisen auf die Anwesenheit der Art in den letzten Jahren hin. Ob das Revier möglicherweise noch besetzt ist, konnte im Rahmen der Untersuchung nicht abschließend geklärt werden.

Die Offenlandbereiche, Gebäude und Gehölze werden aber auch von weiteren Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die die Flächen des Plangebietes lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie den Mäusebussard, die Nebelkrähe oder den Star, deren Brutplätze z.T. in weiter Entfernung außerhalb des Plangebietes liegen. In der nachfolgenden Tabelle werden die erfassten Brutvögel und Nahrungsgäste dargestellt. Die kartographische Darstellung ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Grewe, August 2016) zu entnehmen.

Deutsch	Artnamen	Wissenschaftlich	Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	VSchRL Anhang I
<b>Brutvögel im Plangebiet</b>								
Amsel	<i>Turdus merula</i>		6	Ba, Bu, Gb	A 02 – E 08	*	*	-
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		1	Ba, Bu	M 04 – A 09	V	3	-
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		1	H	E 02 – A 08	*	*	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		1	Bu	E 04 – E 08	*	*	-
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		1	Ba	E 02 – A 09	*	*	-
Elster	<i>Pica pica</i>		1	Ba	A 01 – m 09	*	*	-
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>		6	B	E 04 – E 08	*	*	-
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoeni-</i>		1	H, N	E 04 – E 08	*	V	-

Deutsch	Artnamen Wissenschaftlich	Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	VSchRL Anhang I
<i>curus</i>							
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	2	Bu	E 03 – E 08	*	*	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	Ba	M 04 – m 09	*	*	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	2	Gb, N	M 03 – A 09	*	*	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	2	Bu	E 04 – E 08	*	*	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1	H	A 04 – E 08	*	*	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2	B, Bu	E 04 – A 09	*	*	-
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	3	B, Bu	E 04 – m 08	*	*	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	3	Ba	A 03 – E 10	*	*	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	B, N	E 03 – A 09	*	*	-
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	1	H, Gb	A 04 – m 12	*	3	-
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1	Ba, Bu	E 03 – m 07	*	*	-
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2	Ba, Bu	M 03 – A 09	*	*	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1	B, Bu	E 04 – A 08	*	*	-

#### Nahrungsgäste

Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	-
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>				*	*	-
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>				3	*	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	-
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>				*	*	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	-
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	-
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				*	*	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				V	*	-
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				*	3	-
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>				*	3	X
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>				*	*	X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				*	*	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>				*	V	-

---

Boden-, Baum-, Busch-, Gebäude, Höhlen-, Kolonie-, Nischen-, Schilfbrüter; Nestflüchter

Brutzeiten nach ABBO (2001)

RLD: Rote Liste Deutschland (2007)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; R: extrem selten;  
V: Art der Vorwarnliste, \*: ungefährdet

VSchRL Anhang I: Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

Tab. 4: Liste der im Plangebiet erfassten Brutvögel (Grewe, 2016)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Artenschutzrecht nicht die Lebensräume schützt, sondern trotz des Populationsbezugs in § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eindeutig auf den individuellen Schutz abhebt und hierfür lediglich den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Wohn- und Zufluchtsstätte einfordert. Bruthabitate von Vogelarten, deren Brutstätten wie bei Amsel, Fitis, Bluthänfling und Nachtigall jährlich neu angelegt werden müssen, unterliegen nach der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG. Dass das Vorkommen geschützter Singvögel den Einfluss des Artenschutzrechts dennoch nicht allein darauf beschränkt, Eingriffe auf einen Zeitpunkt nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben, begründet sich in der Annahme, dass das engere Umfeld eines Bruthabitats auch als individuelle Ruhestätte adulter Individuen fungiert, was von Art zu Art allerdings stark differiert. Je enger die Bindung einer Vogelart an eine fest umrissene Habitatstruktur, desto eher ist für diese im Eingriffsfall auch ein Verlust ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG anzunehmen.

Alle 37 im Plangebiet nachgewiesenen Brut- oder Gastvögel gelten als besonders oder streng geschützt, wobei der unterschiedliche Schutzstatus im Rahmen von Eingriffsplanungen nur dann relevant ist, wenn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die Gefahr einer erheblichen Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit besteht. Artenschutzrechtlich wären die nachgewiesenen Vogelarten betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung gefährdet würden. Dies ist für die nachgewiesenen Gastvögel bzw. Nahrungsgäste aber durchweg auszuschließen, zumal sie im von der Planung erfassten Gebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktional eng gebunden wären. Von den Brutvogelarten sind die meisten häufig bis sehr häufig, ungefährdet und besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Sie finden in der Umgebung, im Siedlungs- und Siedlungsrandbereich von Werneuchen aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden bei den Erfassungen 2016 drei Arten der Roten Liste Deutschlands und Brandenburgs mit je einer Brut nachgewiesen: Schleiereule, Gartenrotschwanz und Bluthänfling. Zwei dieser Arten, Schleiereule und Gartenrotschwanz, sind im Plangebiet Gebäudebrüter. Ihre Brutstätten werden mit dem Abriss der bau-fälligen Baracken und der Hallen zerstört, was auch für weitere (ungefährdete) Ge-bäudebrüter wie den Hausrotschwanz und die Kohlmeise im Plangebiet gilt. Weiterhin wurde ein Höhlenbaum mit einer aktuellen Brut des Buntspechts gefunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel werden in Kapitel 4.9.2 der Begründung ausgeführt. Werden diese Maßnahmen im Siedlungsraum/Siedlungsrandbereich von Werneuchen fachgerecht umgesetzt, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhe-stätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Brutvogelarten im Gebiet fallen somit unter die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

## Reptilien

### Bestandsdarstellung

Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Begehungen nur sehr vereinzelt im äußeren östlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes nachgewiesen. Viele Be-reiche des Geländes sind mit Betonplatten versiegelt, was einen wesentlichen limitie-renden Faktor für die Besiedlung durch die Zauneidechse darstellt. Lediglich der Nordwesten und Südwesten des Plangebietes sowie die Ränder des Geltungsberei-ches sind unversiegelt. Die dort vorhandenen Altgrasbestände bieten potentielle Habitatbedingungen für die Art. Eine Besiedlung durch die Art in geringer Dichte ist somit in diesen Bereichen des Plangebiets nicht auszuschließen. Allerdings konnten im zentralen und westlichen Bereich des Plangebietes keine Individuen der Zau-neidechse nachgewiesen werden.

Als weitere Reptilienart wurde die Blindschleiche mehrfach im Gebiet bestätigt. Hin-sichtlich der Lebensraumsprüche gilt die Blindschleiche als eurytop, d.h. sie nutzt ohne besondere Spezialisierung eine Vielzahl unterschiedlicher Biotop. Grundsätz-lich bevorzugt sie als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit Biotopstrukturen wie Totholz, Steinhaufen u.a.m. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Plangebiet erfassten Reptilien darge-stellt. Die kartographische Darstellung ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Grewe, August 2016) zu entnehmen.

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH- RL
Deutsch	wissenschaftlich				
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Vorkommen potentiell im gesamten Plangebiet	*	*	-
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Vorkommen nur in sehr geringer Dichte im Osten des Plangebietes	V	3	IV

RL D: Rote Liste Deutschland (2009)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (2001)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;  
R: extrem selten; V: Art der Vorwarnliste, \*: ungefährdet

FFH-RL: Anhang IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Tab. 5: Liste der im Plangebiet erfassten Reptilien (Grewe, 2016)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nur in sehr geringer Zahl im östlichen Randbereich nachgewiesen. Da es im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu einem Verlust von (potentiellen) Habitatbestandteilen der Art kommt, ist dennoch von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Reptilien werden in Kapitel 4.9.2 der Begründung ausgeführt.

## Ameisen

### Bestandsdarstellung

Im Plangebiet sind mehrere Ameisenarten vorgefunden worden. Von diesen ist eine Art – die Rote Waldameise (*Formica rufa*) – nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Der Nestkern befindet sich zwischen Schutt- und Müllresten im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, unmittelbar östlich der dortigen Blaufichtenreihe.

Alle anderen festgestellten Ameisenarten besitzen keinen besonderen Schutzstatus. Am häufigsten ist die Schwarze Wegameise (*Lasius niger*) im Gebiet anzutreffen. Die Art ist nahezu im gesamten Gebiet in hoher Siedlungsdichte verbreitet. Auffällig sind die kleinen, für die Art typischen Erdhügel. Weitere Arten, wie die Rotbärtige Sklavenameise (*Formica rufibarbis*), die Gemeine Rasenameise (*Tetramorium caespitum*) und die Gelbe Wiesenameise (*Lasius flavus*) sind mit jeweils mehreren Nestern verstreut im Gebiet vorhanden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Plangebiet erfassten Ameisen dargestellt. Der Neststandort der Roten Waldameise ist in der Fundpunktkarte der Reptilien (Grewe, August 2016) mit dargestellt.

Artname		Bemerkungen	RL D	BArtSchV
Deutsch	Wissenschaftlich			
<u>Gattung: Formica</u>				
Rote Waldameise	<i>Formica rufa</i>	Ein Nest im Nordostbereich des Plangebiets	V	§
Rotbärtige Sklavenameise	<i>Formica rufibarbis</i>	mehrere Nester im Plangebiet	V	
<u>Gattung: Lasius</u>				
Gelbe Wiesenameise	<i>Lasius flavus</i>	mehrere Nester im Plangebiet	*	
Schwarze Wegameise	<i>Lasius niger</i>	sehr hohe Siedlungsdichte im Plangebiet	*	
<u>Gattung: Tetramorium</u>				
Gemeine Rasenameise	<i>Tetramorium caespitum</i>	mehrere Nester im Plangebiet	*	

RL D: Rote Liste Deutschland (1996)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;  
R: extrem selten; V: Art der Vorwarnliste, \*: ungefährdet

BArtSchV: §: nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt

Tab. 6: Liste der im Plangebiet erfassten Ameisen (Grewe, 2016)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Da mit der Roten Waldameise eine gesetzlich geschützte Ameisenart im Gebiet festgestellt wurde, ist von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Ameisen werden in Kapitel 4.9.2 der Begründung ausgeführt.

### Weinbergschnecke

#### Bestandsdarstellung

Die Weinbergschnecke ist im gesamten Plangebiet in geringer Dichte verbreitet. Bei der Begehung bei feuchter Witterung am 25.05.2016 sind auf dem gesamten Gelände insgesamt 18 Tiere nachgewiesen worden.

Die Weinbergschnecke kommt in lichten Wäldern, Gebüschern und offenen Lebensräumen, vor allem auf kalkreichen, nicht zu trockenen Böden vor, teils auch kulturfördernd in nicht zu intensiv genutztem Kulturland. Sie ist wärmeliebend und standorttreu. Im Gegensatz zu anderen Schneckenarten ist sie fähig, sich verschiedenen Lebensräumen anzupassen.

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH- RL	BArtSchV
Deutsch	wissenschaftlich					
Weinbergschnecke	<i>Helix pomatia</i>	Vorkommen im gesamten Plangebiet in geringer Dichte	*	*	V	§

RL D: Rote Liste Deutschland (1994)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (1992)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;  
R: extrem selten; V: Art der Vorwarnliste, \*: ungefährdet

FFH-RL: Anhang V: Tier- und Pflanzenarten, für deren Entnahme aus der Natur besondere Regelungen getroffen werden können

BArtSchV: §: nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt

Tab. 7: Liste der im Plangebiet erfassten Weinbergschnecken (Grewe, 2016)

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Die Weinbergschnecke ist besonders geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung. Da die Art vereinzelt im Gebiet vorkommt, ist von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken werden in Kapitel 4.9.2 der Begründung ausgeführt.

## Fledermäuse

### Bestandsdarstellung

Im Rahmen der Artenerfassungen wurden im Plangebiet keine Individuen von Fledermäusen beobachtet. Während der Begehungen wurden zudem keine Anzeichen einer Besiedelung (bspw. Futter, Kot, Totfunde etc.) im Plangebiet vorgefunden. Die vorhandenen Hallen haben keine Zwischendecke, so dass eine Nutzung als Wochenstube / Sommerquartier nicht zu erwarten ist. Aufgrund der fehlenden Unterkellerung ist zudem eine Nutzung als Winterquartier sehr unwahrscheinlich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von Lebensstätten von Fledermäusen vor.

### Artenschutzfachliche Beurteilung

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

### 2.3.7 LUFTHYGIENE/ KLIMA

Der Geltungsbereich gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Auf Grundlage der Wasserhaushaltsmodellierung wird für das Plangebiet für die Jahre 1991–2010 ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 635 mm/a angegeben, was für die Region vergleichsweise hoch ist.

Die durch Versiegelung überprägten Flächen im Plangebiet bewirken eine geringere Luftfeuchtigkeit; gleichzeitig erwärmen sie sich schneller und geben diese Wärme nur langsam wieder ab. Sie besitzen somit durchschnittlich eine höhere Temperatur.

Etwa 30 m südlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Wriezener Bahn. Diese wird vom Regionalverkehr bedient, der stündlich am Bahnhof Werneuchen startet bzw. endet. Das Werksgelände der Berger Bau GmbH besitzt einen Gleisanschluss, von dem aus Güterzüge diese Bahnstrecke befahren können.

Von den Anliegerstraßen (Weißdornweg, Rotdornweg) sowie der nahegelegenen Beiersdorfer Straße geht eine siedlungstypische Verkehrsnutzung mit geringer Immissionsbelastung aus. Übergeordnete Straße wie die L 235 (220 m westlich) sowie die B 158 (450 m südöstlich) führen aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung zu keiner wahrnehmbaren Beeinträchtigung im Plangebiet.

Potentielle Emittenten gewerblichen Ursprungs finden sich entlang der Bahnstrecke in Form eines 400 m südwestlich entfernten Getreidesilos der HaGe Kiel, einer 700 m südwestlich gelegenen Betriebsstätte des Entsorgungsunternehmens Remondis sowie eines 900 m südöstlich entfernten Betriebsgeländes der Firma Berger Bau. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet wird der Störgrad durch die benannten Betriebe als vernachlässigbar eingeschätzt.

### 2.3.8 LANDSCHAFTS-/ ORTSBILD

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Hauptsiedlungsbereiches von Werneuchen. Im Westen schließt sich die Wohnsiedlung Amselhain an, im Nordosten befindet sich die Wohnsiedlung Stienitzaue. Im Umfeld der Wohnsiedlungen schließen sich weitläufige Agrarflächen an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. vier Hektar großen, mit Lagerhallen und Baracken bebauten ehemaligen Standort der ZBE Abwasser- und Gülleverwertung. Das Gelände liegt seit vielen Jahren brach. Die baulichen Anlagen sind überwiegend baufällig und zum Teil nur noch als Fundamente/Bodenplatten vorhanden. Auf dem Gelände finden sich zahlreiche Gehölze, die im Laufe der Sukzession eine starke Ausbreitung erfahren haben und teilweise einen waldartigen Charakter aufweisen. Das Gelände vermittelt dem Betrachter einen stark verwilderten und verlassenen Eindruck.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen, im Westen an Siedlungsbauten und im Süden an einen unbefestigten Weg sowie einen Graben. Rund 30 m südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Wriezener Bahn, welche den Übergang zur Altstadt von Werneuchen darstellt. Die nächste übergeordnete Straße ist die L 235 rund 220 m westlich des Plangebietes.

## **2.4. Kampfmittel**

Für das ehemalige Gewerbegelande hat der Kampfmittelbeseitigungsdienstes Schreiben vom 07.09.2016 eine Freigabe erteilt.

## **2.5. Bau- und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Das Bodendenkmal „Altstadt Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Altstadt deutsches Mittelalter (40739)“ befindet sich etwa 500 m südlich des Plangebietes.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

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

## **3. ENTWICKLUNG DES PLANUNGSKONZEPTES**

Für den Bebauungsplan wurden zunächst drei variierende städtebauliche Konzepte erstellt, deren mögliche Wohnungszahl zwischen ca. 90 WE und maximal 220 WE lag. Im Sommer 2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung (Vorentwurf vom Juli 2016) statt. Dabei wurde von der Öffentlichkeit insbesondere die hohe Anzahl der Wohnungen in der Maximalvariante sowie eine alleinige Erschließung des Plangebietes über den Weißdornweg kritisiert.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden der Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen im Dezember 2016 vorgelegt, die dazu folgende Beschlüsse gefasst hat:

Der Vorhabenträger wird aufgefordert,

- die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Beiersdorfer Weg zu prüfen,
- im Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz auszuweisen,
- die Baustellenerschließung über den Beiersdorfer Weg anstelle des Rot- bzw. Weißdornwegs vorzunehmen

Diese Forderungen wurden in ein städtebauliches Konzept eingearbeitet, das die Stadtverordnetenversammlung im März 2017 als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes beschlossen hat und zudem Konkretisierungen, die sich insbesondere aus der zwischenzeitlich erstellten Straßen- und Entwässerungsplanung ergeben haben, enthält.

Danach sieht die Planung nach einer vollständigen Neuordnung des Geländes die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 90 Wohneinheiten vor. Angesichts der vergleichsweise zentralen Lage im Stadtgebiet von Werneuchen in der Nähe zum Bahnhof sollen unterschiedliche Haustypen geschaffen werden, wodurch auch verschiedene Nachfragegruppen angesprochen werden können:

- Im Norden und Osten des Plangebietes sind 36 bis 40 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen, die die kleinteilige offene Baustruktur entlang des Weißdornweges und des Rotdornweges fortführen. Die Bandbreite der Grundstücksgrößen beträgt zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 1.040 m<sup>2</sup>.
- In dem südlichen Bereich unmittelbar gegenüber der Bahntrasse sind Mehrfamilienhäuser geplant, die als 3- bis 4-geschossige Zeilen mit insgesamt ca. 42 Wohneinheiten sowie einer Stadtvilla (ca. 8 Wohneinheiten) am östlichen Gebietsrand errichtet werden. Die für diese Gebäude erforderlichen Stellplätze werden teilweise in Tiefgaragen untergebracht.

Für die verkehrliche Erschließung wird der Weißdornweg in das Plangebiet verlängert. Daran bindet eine Ringstraße an, die den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt. Während im Vorentwurf des Bebauungsplanes für die äußere Erschließung nur der Weißdornweg vorgesehen war, soll nun zusätzlich im Südosten des Plangebietes entlang der Bahntrasse eine Anbindung zum Beiersdorfer Weg entstehen. Über sie wer-

den die Erreichbarkeit des Stadtkerns und der B 158 verbessert sowie die Ziel- und Quellverkehre stärker verteilt.

Eine weitere Zielsetzung ist es, an den Gebietsrändern zum Landschaftsraum eine offene Bebauung herzustellen, die durch Gehölzpflanzungen eingegrünt wird. Insbesondere der nördliche Rand des Plangebietes ist von der Weesower Chaussee kommend weithin sichtbar und soll als behutsamer Übergang zum Landschaftsraum ausgebildet werden. Überdies wird damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Ein ca. 1.010 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz ist am westlichen Rand des Plangebietes an der Schnittstelle von Bestandsbebauung und neuem Quartier vorgesehen. Dieser soll sowohl den bereits ansässigen als auch den künftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.



Abb. 4: Planungskonzept

## **4. PLANINHALT**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das in § 4 BauNVO beschriebene allgemeine Wohngebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um einerseits dem vorrangigen Ziel des § 13b BauGB – Begründung von Wohnnutzung – möglichst zu entsprechen und andererseits Einrichtungen, welche potentiell dauerhaft Zielverkehr über ein allgemein verträgliches Maß hinaus generieren, in Hinblick auf die Vermeidung von Verkehrsbelastungen auszuschließen:

#### Textliche Festsetzung 1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### BEGRÜNDUNG

Da es vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, Wohnraum zu schaffen, werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen. Die angeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für die Versorgung und die infrastrukturelle Ausstattung des geplanten Wohngebietes nur von untergeordneter Bedeutung. Sie sind im vorliegenden Fall verzichtbar, da entsprechende Angebote in dem nur wenige 100 m entfernten Kernbereich von Werneuchen vorhanden sind oder angesiedelt werden können. Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen i.d.R. mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, das unverträgliche Immissionen sowohl innerhalb des geplanten Wohngebietes als auch in dem bestehenden Wohngebiet am Weißdornweg und Rotdornweg hervorrufen kann.

Zusammenfassend stellen sich die Zulässigkeiten in den allgemeinen Wohngebieten wie folgt dar:

#### ZULÄSSIG SIND

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## NICHT ZULÄSSIG SIND

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Für die Bereiche, in denen viergeschossige Mehrfamilienhäuser geplant sind, wird darüber hinaus auch die Geschossflächenzahl (GFZ gemäß § 20 BauNVO) festgesetzt, um sicherzustellen, dass die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert in Abhängigkeit der jeweils beabsichtigten Gebäudetypen und wird für die Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser unterschiedlich festgesetzt. Hieraus ergeben sich die Typen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1–WA 3).

#### **4.2.1 WA 1: EINFAMILIENHÄUSER**

Für die Einfamilienhäuser (mit WA 1 bezeichnete Bereiche in den Planzeichnungen) werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die im Planungskonzept dargestellten Grundstücksgrößen liegen i.d.R. zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>; im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind auch Grundstücksgrößen mit ca. 800 m<sup>2</sup> bis 1.040 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Damit wird eine Errichtung von Gebäuden ermöglicht, welche ähnliche Dimensionen wie die der bestehenden Bebauung entlang des Weißdornweges aufweist.

## 4.2.2 WA 2 / WA 3: MEHRFAMILIENHÄUSER

Die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern soll durch zwei verschiedene Gebäudetypologien erfolgen, welche unterschiedliche Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung stellen. Um eine städtebauliche Struktur zu ermöglichen, die dem erarbeiteten städtebaulichen Konzept grundsätzlich entspricht, werden im Bebauungsplan dahingehend weiter differenzierte Festsetzungen getroffen.

### WA 2

Das Baugebiet, welches gegenüber der Bahnstrecke liegt und an den offenen Landschaftsraum angrenzt, bietet die Gelegenheit zur Ausbildung einer städtebaulichen Dominante, welche den Eingang des Plangebietes markiert; gleichzeitig aber Rücksicht auf die angrenzende Bebauung aus Einfamilienhäusern nimmt. Hier wird eine GRZ von 0,3 bei maximal drei Geschossen festgesetzt.

### WA 3

Die ebenfalls gegenüber der Bahntrasse gelegenen Gebiete innerhalb des Plangebietes können maximal vier Geschosse aufweisen. Für diese, mit WA 3 gekennzeichneten Bereiche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei voller Ausschöpfung dieser Nutzungsmaße würde sich jedoch eine zu hohe bauliche Dichte ergeben. So könnte die GFZ bis zu 1,6 betragen und damit über der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO liegen. Aus diesem Grunde ist hier im Gegensatz zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 auch eine GFZ festgesetzt, welche auf 1,2 begrenzt wird.

## 4.2.3 INSGESAMT ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen sowie der zulässigen Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen lässt sich die zulässige Grundfläche (GR) für das gesamte Plangebiet ermitteln:

	<b>Fläche</b>	<b>Grundflächenzahl</b>	<b>zulässige Grundfläche</b>
WA 1	23.296 m <sup>2</sup>	0,3	6.989 m <sup>2</sup>
WA 2	1.141 m <sup>2</sup>	0,3	342 m <sup>2</sup>
WA 3	6.367 m <sup>2</sup>	0,4	2.547 m <sup>2</sup>
insgesamt zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO			<b>9.878 m<sup>2</sup></b>
insgesamt zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO			4.939 m <sup>2</sup>
Summe			<b>14.817 m<sup>2</sup></b>

Tab. 8: Zulässige Grundflächen gemäß § 19 BauNVO

Wie die Tabelle 8 zeigt, beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ist damit erfüllt.

### **4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen werden Baufelder gebildet, die den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Zu den Baugebietsgrenzen halten die Baufelder in der Regel einen Abstand von 3 m, was der Mindestabstandsfläche gem. § 6 Abs. 5 BbgBO entspricht. Davon abweichend wird aus Immissionsschutzgründen entlang der vorgesehenen Haupterschließung (Planstraßen A, C und D) ein größerer Vorgartenbereich von 5 m festgesetzt. In den dem Landschaftsraum zugewandten Baugebieten endet die überbaubare Grundstücksfläche in der Regel 5 m vor der hinteren Baugebietsgrenze. Diese Festsetzung dient der Vorhaltung von Flächen für die gemäß Flächennutzungsplan vorgesehene Eingrünung des Siedlungsrandes.

In den für Einfamilienhäuser vorgesehenen Teilen des Plangebietes (mit WA 1 gekennzeichnet) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m und die der Doppelhäuser maximal 20,0 m betragen.

Für die Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser geplant sind (WA 2 und WA 3) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Auch hier sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf jedoch bis zu 50 m betragen.

#### **4.4. Mindestgröße von Baugrundstücken**

Im Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete, deren Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 1), eine Mindestgröße der Baugebiete festgesetzt.

##### Textliche Festsetzung 1.2

Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 beträgt 600 m<sup>2</sup>.

##### BEGRÜNDUNG

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine dem Siedlungsrand angemessene Bebauungsdichte entsteht. Nachträgliche Teilungen und Hinterlandbebauungen sollen so vermieden werden. Eine unverhältnismäßig hohe Bewohnerzahl und daraus resultierende Verkehrsmengen werden so vermieden.

#### **4.5. Erschließung**

##### 4.5.1 ÄÜßERE ERSCHLIEßUNG / VERKEHRS-AUFKOMMEN

Hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Anbindung wurde zunächst eine ausschließliche Erschließung des Plangebietes über den Weißdornweg und weiter über die Weesower Chaussee (Landesstraße L 235) geprüft. Dazu wurde auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2016 ein Verkehrsuntergutachten<sup>2</sup> erstellt, in dem u.a. die Leistungsfähigkeit des Weißdornweges sowie des Knotenpunktes Weißdornweg / Weesower Chaussee untersucht wurde.

Dem Verkehrsgutachten lagen die drei Planungsvarianten des Vorentwurfs vom Juli 2016 zu Grunde, in denen sich die Anzahl der entwickelbaren Wohnungen zwischen ca. 90 WE in der Variante 1 und bis zu 220 WE in der Variante 3 bewegte.

—

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen“; Dr. Brenner Ingenieuresellschaft mbH; Juli 2016

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine alleinige äußere Erschließung des Plangebietes über den Weißdornweg selbst in der Maximal-Variante 3 mit einem Verkehrsaufkommen von zusätzlich maximal 2011 Kfz-Fahrten pro Tag (im Mittel 1.446 Kfz/24h) unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsablaufqualität der Knotenpunkte Weesower Chaussee / Weißdornweg, Weesower Chaussee / Hindenbergstraße, und Weesower Chaussee / Lindenstraße / Rotdornweg machbar ist und dem Neubauvorhaben aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen steht.

Jedoch wurden gegen eine ausschließliche äußere Erschließung über den Weißdornweg im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von den Anwohnern des Weißdornweges aufgrund der befürchteten Verkehrs- und Immissionszunahme erhebliche Bedenken vorgetragen. Stattdessen solle die Erschließung in östlicher Richtung mit einer Anbindung an den Beiersdorfer Weg erfolgen. Auch die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorhabenträger mit Beschluss vom 15.12.2016 aufgefordert, die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Beiersdorfer Weg zu favorisieren.

Diesen Einwendungen folgend wird die Herstellung einer neuen Straße vorgesehen, die das Plangebiet an den Beiersdorfer Weg anschließt. Diese verläuft entlang der Bahntrasse anstelle eines bestehenden unbefestigten Weges über Teile der Flurstücke 2663, 2664 und 1044. Die für die Realisierung der Straße notwendigen Teilflächen der Flurstücke 2663 und 2664 wurden durch den Vorhabenträger erworben. Das Flurstück 1044 steht im Eigentum der Stadt Werneuchen. Um die geplante Straße planungsrechtlich zu sichern, wurden die zu ihrer Verwirklichung notwendigen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Durch die Anbindung an den Beiersdorfer Weg ist neben dem Weißdornweg ein zweiter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben, wodurch eine bessere Verteilung der gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre ermöglicht wird. So können über den Beiersdorfer Weg die Werneuchener Innenstadt sowie die B 158 Richtung Berlin bzw. Bad Freienwalde erreicht werden, auf die der überwiegende Anteil des Verkehrsaufkommens des Plangebietes ausgerichtet sein wird. Die Verbindung über den Weißdornweg / L 235 in Richtung Innenstadt / B 158 dürfte dagegen weniger genutzt werden, da hier die Querung des beschränkten Bahnübergangs über die Bahntrasse Werneuchen – Berlin mit möglichen Wartezeiten erforderlich ist. Der Straßenzug Weißdornweg / L 235 wird dann vorrangig dem Verkehr Richtung Bernau dienen.

Weiterhin soll vermieden werden, dass Ziel- und Quellverkehre aus dem südlichen Teil des Plangebietes WA3 den Rotdornweg nutzen. Vielmehr soll das Wohngebiet WA3 nur über die Planstraße C erschlossen und der Verkehr von dort zum Beiersdorfer Weg und ggf. zum Weißdornweg abgeleitet werden. Um dies zu sichern, wird an dem Teil des WA3, der an die Verbindungsstraße zwischen Rotdorn- und Weißdornweg angrenzt ein Bereich ohne Zu- und Einfahrten festgesetzt.

Das dem Bebauungsplan nunmehr zu Grunde gelegte Planungskonzept entspricht in Bezug auf die Anzahl der realisierbaren Wohnungen der Variante 1 des Vorentwurfs, für die im Verkehrsgutachten ein zusätzliches mittleres Kfz-Aufkommen von ca. 592 Kfz/24h (Minimum 317 Kfz/24h, Maximum 823 Kfz/24h) ermittelt wurde. Diese Verkehrsbelegung kann sich durch den neu geplanten Anschluss an den Beiersdorfer Weg auf zwei Anbindungen verteilen, so dass für den Weißdornweg von einer deutlichen Verkehrsentslastung im Vergleich zu den Planungsüberlegungen des Vorentwurfs auszugehen ist. Zudem lässt sich über die Anbindung an den Beiersdorfer Weg auch der Baustellenverkehr abwickeln, so dass die Beeinträchtigung der Anwohner des Weißdornweges während der Bauphase vermindert wird.

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass durch den Anschluss des Plangebiets an den Beiersdorfer Weg eine neue Straßenverbindung geschaffen wird, die Durchgangsverkehre zwischen dem Wohngebiet Stienitzau und dem Weißdornweg / L 235 in Richtung Bernau hervorrufen kann. Sollten sich daraus zukünftig unverträgliche Verkehrsbelastungen ergeben, kann diesen durch bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie z.B. Temposchwellen begegnet werden. Zudem ist das innere Straßennetz des Plangebietes so konzipiert, die Verbindung zum Weißdornweg unterbrochen werden kann und der Verkehr nur über den Beiersdorfer Weg abgeleitet wird (siehe Kapitel 4.5.2).

Eine Verkehrszunahme auf dem Rotdornweg ist nicht zu erwarten, da er keine unmittelbare Anbindung an das innere Erschließungsnetz des Plangebietes erhält.

#### 4.5.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Für die Herstellung der inneren Erschließung ist ein neues Straßennetz zu errichten, das im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

Als HAUPTERSCHLIEßUNG dient der Straßenzug Planstraße A–C–D, der den Weißdornweg mit dem Beiersdorfer Weg verbindet. Der Straßenzug wird mit zwei rechtwinkligen Abbiegungen ausgebildet, um die Attraktivität für etwaige Durchgangsverkehre zu mindern. Mit diesem Ziel wird auch bewusst von einer direkten Verlängerung der Planstraße D entlang der Bahntrasse zum Rot- und Weißdornweg abgesehen. Der hier befindliche unbefestigte Weg auf dem in Privatbesitz befindlichen Flurstück 1041 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

An die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Planstraße A) bindet eine Ringstraße an (Planstraße B), die den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt. Dadurch wird innerhalb des Plangebietes ein eigenständiges Straßennetz geschaffen, das ggf. auch bei einer ausschließlichen Anbindung an den Beiersdorfer Weg funktionsfähig ist. Somit bestünde die Möglichkeit im Falle unverträglicher Durchgangsverkehre die Verbindung zwischen der Planstraße A und dem Weißdornweg für den allgemeinen Kfz-

Verkehr zu unterbrechen und nur auf Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer zu beschränken.

Die grundsätzliche Überlegung zur Dimensionierung der Straßenquerschnitte folgt der begleitenden Bebauungstypologie. Es werden dabei folgende Straßentypen unterschieden:

- 8,10 m bei Straßen, die beidseitig von Einfamilienhäusern begleitet sind (ausgenommen ist die HAUPTerschließung);
- 9,60 m, wenn auf einer Straßenseite Geschosswohnungsbauten stehen;

Basierend auf diesem Grundgedanken ist eine konkretisierende Erschließungsplanung durch die PST GmbH, 12529 Schönefeld, erarbeitet worden. Die Fahrbahn ist mit 5,10 m (Planstraße B) bzw. 6,00 m Breite (Planstraßen A, C, D) bemessen. Der Begegnungsfall PKW/LKW ist somit in allen Straßen gewährleistet; eine Begegnung von zwei LKW ist entlang der HAUPTerschließung möglich.

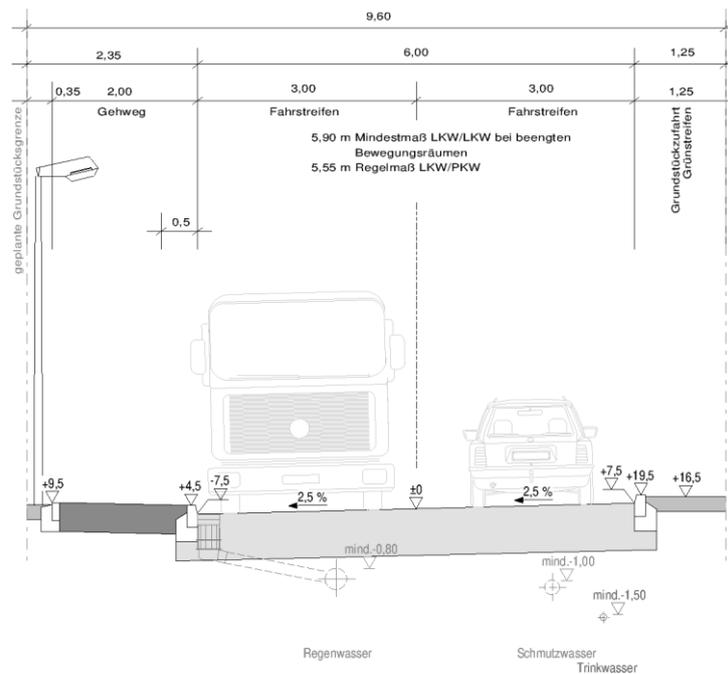


Abb. 5: Regelquerschnitt der Planstraßen A und C

Der Straßenraum der Planstraße A ist geringfügig breiter als durch die Straßenplanung benötigt, um eine konsequente Fortführung der Flurstücksgrenzen zu ermöglichen.

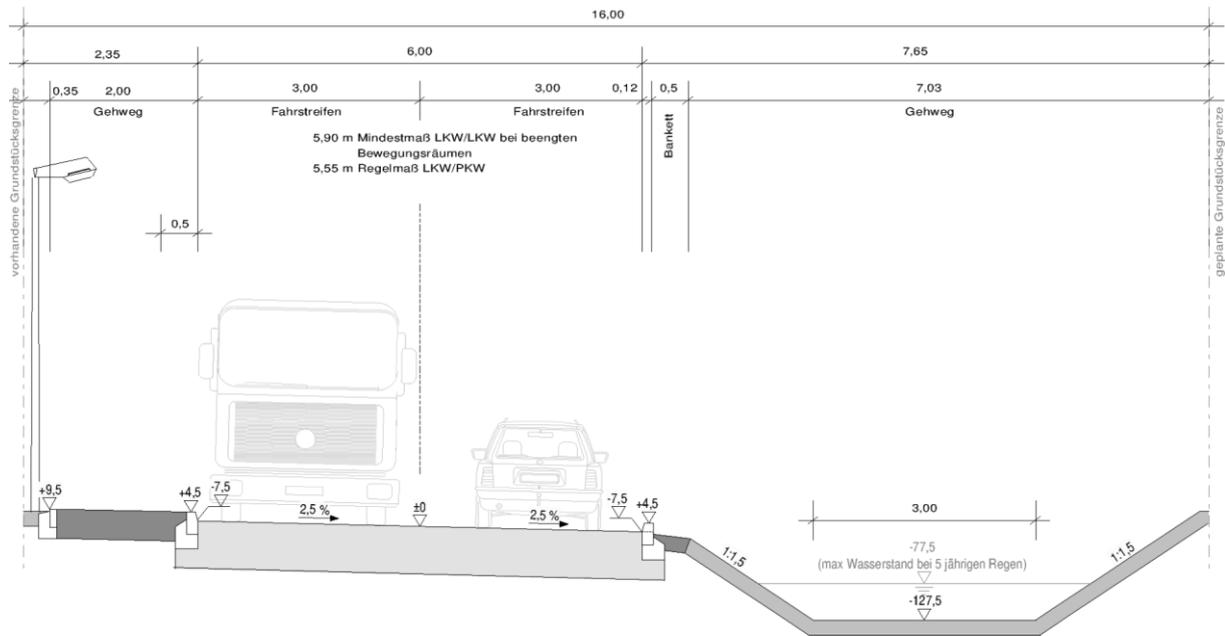


Abb. 6: Regelquerschnitt der Planstraße D

Die Planstraße D ist durch Aufnahme einer Sickermulde für Niederschlagswasser mit insgesamt 16 m dimensioniert, stellt prinzipiell aber eine abgewandelte Form des 9,60 m-Typus dar.

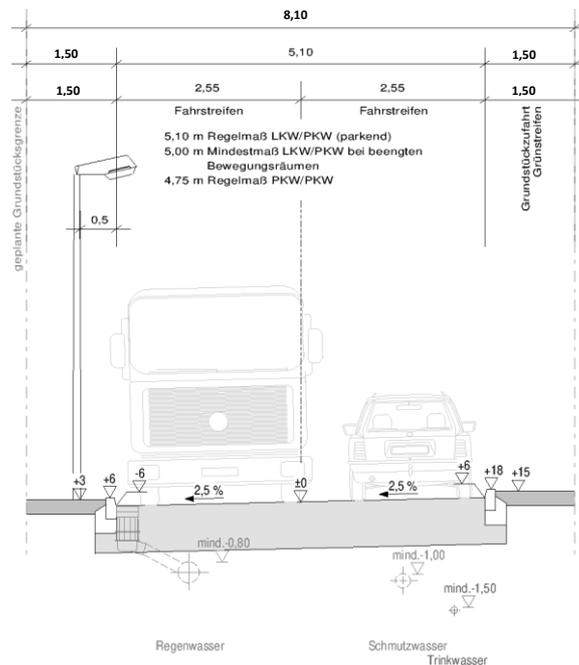


Abb. 7: Regelquerschnitt der Planstraße B

Der Fußgängerverkehr in der Planstraße B soll von der Mischverkehrsfläche aufgenommen werden.

Die geplanten Straßen einschließlich der Anbindung an den Beiersdorfer Weg werden durch den Vorhabenträger errichtet und nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt Werneuchen übertragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Werneuchen abgeschlossen.

#### 4.5.3 RUHENDER VERKEHR

Gemäß der Stellplatzsatzung Werneuchen in Fassung der 1. Änderung, bekannt gemacht am 18.03.2016 sind für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser Stellplätze für PKW nach folgendem Schlüssel vorzusehen:

- 1 je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche,*
- 2 je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche,*
- 3 je Wohnung über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.*

In den Baugebieten mit Einfamilienhausbebauung sind die Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für die Baufelder mit den Geschosswohnungsbauten ergibt sich daraus ein Erfordernis von insgesamt 77 Stellplätzen.

Diese Stellplätze müssen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Die Obergrenze der maximal zulässigen Versiegelung von 0,6 (GRZ 0,4 inkl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen) kann dabei nur unter Verwendung von Tiefgaragen unter den Mehrfamilienhäusern eingehalten werden. Eine Integration von bis zu 50 % der notwendigen Stellplätze in die geplante Bebauung ist somit möglich. Die restlichen Stellplätze sind oberirdisch innerhalb des Baufeldes des WA 3 zwischen geplanter Bebauung und Bahnstrecke verortet.

### **4.6. Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### 4.6.1 TRINKWASSER

Trinkwasserleitungen der Dimension DN 80 sind im angrenzenden Straßenraum des Weiß- und Rotdornweges verlegt; diese dienen jedoch ausschließlich der Versorgung des vorhandenen Wohngebietes und sind für eine weitere Bebauung in der geplanten Größenordnung nicht ausgelegt.

Für die Bebauung ist daher eine neue Trinkwasserversorgungsleitung zu errichten. Dabei ist nach Auskunft der Stadtwerke Werneuchen eine Anbindung am Ende der nordwestlichen Bebauung der Kastanienallee (Wohnplatz Stienitzau) erforderlich. Für den voraussichtlichen Verlauf der Trinkwasserleitung über die in Privatbesitz befindlichen Flurstücke 960, 958, 106/4, 1042 zum Flurstück 104/3 ist eine dingliche Sicherung in den Grundbüchern zugunsten der Stadt Werneuchen mit einem Schutzstrei-

fen von 4 m vorzunehmen. Der betroffene Grundstückseigentümer der Flurstücke hat signalisiert, dass die Eintragung einer solchen Dienstbarkeit grundsätzlich möglich ist.

Der Anschluss dieser Versorgungsleitung an das neu zu errichtende Trinkwassernetz wird innerhalb des Plangebietes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgers gesichert:

### Textliche Festsetzung 2.1:

Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trink- und Löschwasserversorgung zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### BEGRÜNDUNG

Da der Anschluss der Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb des Plangebietes über die vorgesehene Wohnbaufläche führt, ist zur Sicherung der Leitungstrasse sowie für die Wartung selbiger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4 Metern vorgesehen. Die Geh- und Fahrrechte sind für die Kontrolle der Leitungen erforderlich.

Die Lage der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche stellt sicher, dass die Leitung direkt in die Verkehrsfläche der Planstraße B übergehen kann, wo im nördlichen Bereich die Leitungen der Ver- und Entsorgung vorgesehen sind. Von dort aus soll die weitere Trinkwassererschließung des Plangebietes erfolgen. Innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche ist durch die zu erwartende Grundstücksteilung gemäß städtebaulichem Konzept ohnehin eine Zufahrt für das nördlich befindliche Eckgrundstück vorgesehen.

### 4.6.2 ABWASSER

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Bereich der vorhandenen Kanalisation im Weißdornweg, welche über ein Pumpwerk zur Kläranlage über nachgeordnete Kanalnetze sichergestellt ist.

### 4.6.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Plangebiet besteht kein Anschluss an Anlagen der Regenentwässerung. Aufgrund der gutachterlich festgestellten teils stark eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden (hier insbesondere im Norden; vgl. Kapitel 2.3.3) ist im Zuge der Erschließungsplanung auch eine Konzeption zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet worden.

Diese sieht die Errichtung einer Versickerungsanlage auf der nördlichen Seite der Planstraße D (verlängerter Beiersdorfer Weg) vor, die der Aufnahme des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen dient. In diesem Bereich stehen in den für die Versickerung relevanten Tiefenlagen vorwiegend Sande mit gutem Versickerungsvermögen an, zudem besitzt das Plangebiet ein günstiges Gefälle von Nordwesten (ca. 81,0 m ü. NHN) in Richtung Südosten und erreicht am Standort der vorgesehenen Versickerungsanlagen seinen niedrigsten Höhenwert (ca. 77,0 m ü. NHN) im Plangebiet.

Zudem ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Ableitung des Regenwassers aus den Baugrundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes (Baufelder 1, 2 und nördlicher Teil des Baufeldes 3) in die Versickerungsanlage erforderlich. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der nördlichen Baugrundstücke ist ein Kanalsystem innerhalb der Dimensionen DN 300 und DN 400 bei einem Gefälle zwischen 1:100 und 1:200 mit insgesamt 10 Schächten sowie einer Sedimentationsanlage vorgesehen.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde auf Grundlage der o.g. Entwässerungskonzeption mit Schreiben vom 30.01.2019 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Oberflächenentwässerung von Verkehrsflächen und Wohngrundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes mit Einleitung in das Grundwasser erteilt.

Auf den südlich gelegenen Baufeldern ist von guter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen, so dass dort unter der Annahme weitgehend konstanter Bodenverhältnisse eine lokale Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist. Dabei sind die Maßgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen zu beachten, nach der nur das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik von dem hier geltenden Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers ausgenommen ist.

#### 4.6.4 LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung muss ebenso wie die Trinkwasserversorgung neu errichtet werden.

#### 4.6.5 ELEKTRIZITÄT

Leitungen der Mittelspannung liegen südlich entlang des Plangebietes und schließen an die Trafo-Station am östlichen Ende des Rotdornweges an, von wo aus die Weiterverteilung über das Niederspannungsnetz zur vorhandenen Bebauung am Weiß- und Rotdornweg erfolgt. Im Plangebiet selbst führt eine Mittelspannungsleitung auf

Höhe des südöstlichen Grenzpunktes der Flurstücke 104/3 und 1034 in Richtung Nordosten.

#### 4.6.6 GAS

Gas-Versorgungsleitungen verlaufen teilweise im Plangebiet ausgehend von der Kreuzung Beiersdorfer Straße / Beiersdorfer Weg parallel zur Bahnstrecke weiter entlang der Grenze des Geltungsbereiches und werden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße D überplant. Sie dienen der Versorgung des westlich befindlichen Wohngebietes „Amselhain“.

#### 4.6.7 MÜLL

Gemäß allgemeiner Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE) sind gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örE beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Satzungsgemäß erfolgt am Tag der Abholung die Bereitstellung der Behälter im öffentlichen Straßenraum (festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche).

### 4.7. Grünflächen

#### 4.7.1 ÖFFENTLICH – ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

Im Plangebiet wird ein 1.009 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. Der Standort befindet sich am Übergang der Planstraße A in den Weißdornweg und ist sowohl für die Bewohner des bestehenden als auch des neu geplanten Wohngebietes gut erreichbar. Südlich und westlich schließen unbebaute Flächen an den Spielplatz an, so dass dem Ruhebedürfnis der Nachbarschaft hinreichend Rechnung getragen wird.

#### 4.7.2 PRIVAT

Die Fläche zur Eingrünung des Ortsrandes (vgl. Kapitel 1.3.2) wird aufgrund der künftigen Zugehörigkeit zu den Baugrundstücken als private Grünfläche festgesetzt. Nur so kann die Vorgabe des Flächennutzungsplanes hinreichend erfüllt werden. Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist durch die überlagernde Fläche zum Anpflanzen von Bäumen bzw. die textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 hinreichend konkretisiert.

## 4.8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erstellt, in der folgende Geräuschquellen untersucht wurden:

- der Straßenverkehrslärm der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufen wird und auf den Weißdornweg sowie das Plangebiet selbst einwirken kann.
- der Schienenverkehrslärm, der von der Bahnstrecke Werneuchen-Berlin unmittelbar südlich des Plangebiets ausgehen kann,

### 4.8.1 STRAßENVERKEHRSLÄRM

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung waren die drei Planungsvarianten des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2016. Dabei erfolgte die Ermittlung des Straßenverkehrslärm auf Grundlage des im Rahmen eines Verkehrsgutachtens<sup>4</sup> prognostizierten Kfz-Aufkommens (siehe auch Kapitel 4.5.1). In diesem ist noch davon ausgegangen worden, dass der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über den Weißdornweg abgeleitet wird. Die nunmehr vorliegende Planung sieht eine zusätzliche Straßenanbindung an den Beiersdorfer Weg vor, wodurch sich die Ziel- und Querverkehre verteilen und sich somit auch der Straßenverkehrslärm im Weißdornweg verringert. Zudem wurde die Anzahl der geplanten Wohnungen (ca. 90) gegenüber den ursprünglichen Überlegungen des Vorentwurfs deutlich reduziert, so dass sie nur noch der Minimal-Variante 1 mit einem mittleren Verkehrsaufkommen von ca. 590 Kfz/24h entsprechen. Auch wenn dadurch insgesamt von einer günstigeren Immissionssituation auszugehen ist, können die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als „worst-case-szenario“ für die Einschätzung der planungsbedingten Verkehrslärmauswirkungen weiter verwendet werden.

Als Maßstab für die Beurteilung der ermittelten Lärmpegel werden in der schalltechnischen Untersuchung für die bereits bestehende Bebauung entlang des Weißdornweges sowie für die künftige Bebauung des geplanten Wohngebietes jeweils unterschiedliche Regelwerke herangezogen.

—

3 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen“; Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; August 2016

4 Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“ der Stadt Werneuchen“; Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH; Juli 2016

## Auswirkungen auf den Weißdornweg

Für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes werden als Beurteilungspegel die Auslösewerte für eine Lärmsanierung gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) in Ansatz gebracht. Im Land Brandenburg wird die Anwendung der Richtlinie auch für kommunale Straßen empfohlen. Danach sollen an kommunalen Straßen für allgemeine Wohngebiete folgende Obergrenzen eingehalten werden:

tags: 70 dB(A) / nachts: 60 dB(A)

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden diese Obergrenzen im Weißdornweg selbst in der früheren Maximalvariante 3 des Vorentwurfs noch deutlich unterschritten (max. 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts). Allerdings ergeben sich im Vergleich zum Status Quo je nach Variante Pegelzunahmen von 3,9 dB(A) bis zu 10,7 dB(A). Aus diesem Grunde empfahl das Gutachten – insbesondere im Falle der verkehrintensiven Variante 3 – eine Erweiterung der Erschließungsmöglichkeiten zur Umverteilung des Verkehrs. Diese Empfehlung wird mit der geplanten Anbindung an den Beiersdorfer Weg umgesetzt, so dass unverträgliche Verkehrslärmzunahmen im Weißdornweg vermieden werden.

## Auswirkungen auf das Plangebiet

Als Grundlage zur Beurteilung der auf die geplante Neubebauung einwirkenden Lärmpegel wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) betragen:

tags: 55 dB(A) / nachts: 45 dB(A)

Darüber hinaus wird zur weiteren Beurteilung auch auf die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) abgestellt, die u.a. für den hier geplanten Neubau von Straßen maßgeblich ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 und betragen in Wohngebieten:

tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das geplante Wohngebiet anhand der Variante 2 des Vorentwurfs (ca. 140 WE) mit einem mittleren Verkehrsaufkommen von 920 Kfz/24h exemplarisch untersucht. Dabei ergaben sich die höchsten Immissionswerte an der Bebauung entlang der Planstraße A (verlängerter Weißdornweg), die mit einem angenommenen Verkehrsanteil von 60 % auch das höchste KFZ-Aufkommen (ca. 550 Kfz/24 h) im Gebiet auf-

wies. So lagen hier die Beurteilungspegel bei maximal 58,9 dB(A) am Tage und 48,1 dB(A) in der Nacht. Damit wurden zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 um 3,9 dB(A) bzw. 3,1 dB(A) überschritten; die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden jedoch eingehalten. Schädliche Immissionseinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung konnten damit grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das nunmehr dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Planungskonzept mit nur noch ca. 90 WE und einem mittleren Verkehrsaufkommen von ca. 590 Kfz/24h führt insgesamt zu einer deutlichen Verringerung der Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich mit der geplanten Anbindung an den Beiersdorfer Weg auch die Verkehrsströme anders verteilen, so dass u.U. anstelle der Planstraße A nun die Planstraßen C und D stärker belastet werden. Selbst wenn es dabei zu vereinzelt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, ist aufgrund des insgesamt geringeren Verkehrsaufkommens eine schlechtere Situation als in der untersuchten Variante 2 bzw. eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht zu erwarten. Insofern kommt es an der geplanten Wohnbebauung auch nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche.

Gleichwohl sind aufgrund möglicher Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen zu erwägen. Im Schallschutzgutachten wird für die in der ursprünglichen Variante 2 betroffenen Gebäude empfohlen, die Außenbauteile der lärmzugewandten Fassaden nach dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu bemessen. Das heißt, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von 35 dB aufweisen müssen. Dieses Luftschalldämmmaß wird aufgrund des nach deutschen Standards erforderlichen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) im Gebäudeinneren ohnehin erreicht. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

#### 4.8.2 SCHIENENVERKEHRSLÄRM

Schienenverkehrslärm geht von der unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse mit dem dort befindlichen Bahnhof Werneuchen aus. Die Regionalbahntrasse RB 25 Werneuchen–Berlin Ostkreuz endet am Bahnhof Werneuchen. Die östlich des Bahnhofs gelegenen Gleise sind stillgelegt und werden nicht mehr genutzt. Für den Güterverkehr führt ein Industriegleis in östlicher Richtung vom Bahnhof Werneuchen zum nahegelegenen Betonwerk, das wöchentlich von einem Güterverkehrszug angefahren wird.

Die Lärmauswirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet wurden im Lärmschutzgutachten anhand der städtebaulichen Konzeption der Variante 2 des Vorentwurfs ermittelt.

Danach wurden die höchsten Pegelwerte an dem der Bahntrasse unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude festgestellt. Diese betragen 49,2 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. In den dahinterliegenden Bereichen nehmen die Werte immer weiter ab, so dass in der untersuchten Variante 2 der Bahnverkehr mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde im Vergleich zur Variante 2 die geplante Bebauung um ca. 15 m weiter von der Bahntrasse abgerückt, so dass sich die Immissionseinwirkungen noch weiter reduzieren. Die Auswirkungen der Schiene auf das Untersuchungsgebiet können somit vernachlässigt werden.

#### **4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des dem Bebauungsplans zu Grunde liegenden Planungskonzepts erfordert die großflächige Beräumung von Hochbauten (Hallen, Baracken), Fundamenten und Bodenplatten sowie versiegelten Wegen und Lagerflächen (Betonplatten, Walzbeton). Im Gegenzug erfolgt eine Neuversiegelung von Böden durch Straßen und Wohnhäuser. Darüber hinaus kommt es zu einer überwiegenden Beseitigung der im Plangebiet vorkommenden Gehölz- und Vegetationsbestände. Mit der Planung können für einzelne Schutzgüter erhebliche Eingriffe hervorgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Rodung von Waldflächen. Die Kompensation wird im Zuge einer walddrechtlichen Qualifizierung des B-Plans in Kapitel 6 abgearbeitet. Im Plangebiet befinden sich überdies zahlreiche Solitäräume, die nach BarBaumSchV geschützt sind. Es werden textliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen.

Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgten durch einen externen Fachgutachter Untersuchungen der Arten/Artengruppen Brutvögel, Zauneidechse, Rote Waldameise, Weinbergschnecke und Fledermäuse. Die Erfassung von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen erbrachten keine Hinweise auf ein Vorkommen. Um für die übrigen Arten/Artengruppen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Bau- und Vegetationsberäumung zu verhindern, wurden Maßnahmen ausgewiesen. Dazu zählen die Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel, eine Bauzeitenregelung, die Umsetzung eines Ameisenvolkes, von Weinbergschnecken und von Zauneidechsen. Mit den genannten Maßnahmen können die vorgesehenen Eingriffe soweit gemindert werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von wildlebenden Tieren verbleiben.

Für das Ortsbild ergeben sich dahingehend Veränderungen, dass die brach gefallene Konversionsfläche der ehemaligen ZBE Abwasser- und Gülleverwertung zurückgebaut wird und der Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwick-

lung zugeführt wird. Es wird eingeschätzt, dass sich die Beseitigung des vorhandenen Gebäudebestands positiv auf das Ortsbild auswirken wird.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als „... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Gleichwohl sollen durch die nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen die Bodenversiegelung gemindert, den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden.

#### 4.9.1 BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

##### Textliche Festsetzung 3.1

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### BEGRÜNDUNG

Im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in der Zone III des Wasserschutzgebietes Werneuchen soll die Versickerung des Niederschlagswassers über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit nicht unnötig einschränken.

#### 4.9.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch das Bauvorhaben kann es für die Arten / Artengruppen Brutvögel, Zauneidechse, Rote Waldameise und Weinbergschnecke zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommen (siehe Kapitel 2.3.6). Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ausgewiesen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kann das für die genannten Arten / Artengruppen verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen sehr wahrscheinlich **nicht zu erwarten** ist. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 14.01.2019 den Maßnahmen zugestimmt.

## Textliche Festsetzung 3.2

An der Ostseite der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt 8 Halbhöhlenkästen, 2 Spechthöhlen, 3 Meisen-Nistkästen und 6 Staren-Nistkästen vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### BEGRÜNDUNG:

Mit dem Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Gebäuden und Gehölzen, die von Vögeln mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten zur Brut genutzt werden (Fortpflanzungs- und Ruhestätte). Um die Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten Nistkästen für die genannten Arten anzubringen. Die Kästen dienen als Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton von Fachfirmen (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt) zu verwenden. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Für die fachgerechte Anbringung der Nistkästen ist folgendes zu beachten:

- Anbringungshöhe mindestens 4 m,
- Freien Anflug ist immer zu gewährleisten,
- Einflugöffnungen nach Osten,
- Nistkästen möglichst senkrecht anbringen.

## Textliche Festsetzung 3.3

Das im Plangebiet vorhandene Ameisenvolk der Roten Waldameise (*Formica rufa*) ist vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet außerhalb der Frostperiode vorzugsweise im Frühjahr umzusetzen. Die Ansiedlung des Ameisenvolkes hat innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit dem Kennbuchstaben A zu erfolgen.

### BEGRÜNDUNG

Mit der Umsiedlung des Ameisenvolkes können in Verbindung mit der Bauzeitenregelung artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vermieden werden.

Grundsätzlich werden Umsiedlungen von Ameisenvölkern im Frühjahr (März / April) oder im Herbst (September / Oktober) bei gemäßigter Witterung vorgenommen. In diesem Zeitraum – außerhalb der Frostperiode – sind die Tiere erst (Frühjahr) bzw. nur noch (Herbst) wenig aktiv sind. Das im Plangebiet vorhandene Ameisenvolk der Roten Waldameise ist vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet umzusiedeln. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit dem Kennbuchstaben A ist aufgrund der Größe, Lage und Besonnung hierzu besonders geeignet.

Das neu angesiedelte Ameisennest ist geeignet zu kennzeichnen. Über den genauen zeitlichen Rahmen der Umsiedlung entscheidet ein Fachmann. Die Umsiedlung kann nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und von Fachkräften vorgenommen werden.

## Hinweis 1

Gehölzfällungen und Gebäudeabriss erfolgen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

## BEGRÜNDUNG

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen umfangreiche Eingriffe in Gebäude- und Vegetationsbestände einher. Sofern diese Arbeiten während der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege kommen. Die Brutzeit der Vögel wird i.d.R. mit der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres gleichgesetzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher auf den Fällverbotszeitraum nach § 39 BNatSchG verwiesen.

## Hinweis 2

Als Ersatz für den Verlust einer Niststätte der Schleiereule ist vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar auf dem Flurstück 291, Flur 3 sowie dem Flurstück 565, Flur 2 der Gemarkung Werneuchen je ein Schleiereulen-Kasten anzubringen.

## BEGRÜNDUNG

Die Schleiereule wurde mit einem älteren Brutplatz in der Lagerhalle im äußersten nordöstlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Gewölle, Federn und Kotspuren der Jungen weisen auf die Anwesenheit der Art in den letzten Jahren hin.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sind als Ersatz für den Verlust dieser Niststätte zwei Schleiereulen-Kästen anzubringen.

Die Eigentümer der Flächen der im Hinweis genannten Flurstücke erklären sich zur Anbringung der Schleiereulen-Kästen bereit. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Es ist je eine dauerhaft haltbare Nisthilfe aus Holzbeton einer Fachfirma (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt) zu verwenden. Die Anbringung der Nisthilfe ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

### Hinweis 3

Die Zauneidechsen im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in für Reptilien aufgewertete Bereiche innerhalb des Flurstückes 21, Flur 5, Gemarkung Werneuchen umzusiedeln.

#### BEGRÜNDUNG

Es werden Habitatflächen von Zauneidechsen vom Bauvorhaben in Anspruch genommen. Insbesondere betrifft dies die östlichen Randbereiche des Plangebietes. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (Tötung und Verletzung) müssen zuvor auf der betroffenen Fläche vorhandene Individuen durch einen Fachmann abgefangen und auf die zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Bereiche umgesetzt werden. Mit dem Eigentümer der Flächen, der Stadt Werneuchen, wird diesbezüglich bis zur Satzungsfassung eine Vereinbarung angestrebt.

Die Anzahl erforderlicher Fangtage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abzustimmen. Das Fangen der Tiere sollte über eine gesamte Aktivitätsphase (März bis Mitte Oktober) durchgeführt werden, um auch Schlüpflinge umzusetzen. Der Beginn der Bauarbeiten darf erst nach erfolgreich abgeschlossener Umsetzung der Zauneidechsen erfolgen.

### Hinweis 4

Die im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet fachgerecht abzusammeln und in geeignete Bereiche zu verbringen.

#### BEGRÜNDUNG

Mit dem Absammeln und Umsetzen der Weinbergschnecken können artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Tötung von Individuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Die Tiere sind bei milder, feuchter Witterung am Tage und ggf. während einer zusätzlichen Nachtbegehung von fachlich versierten Kräften einzusammeln und in geeigneten Biotopen mit gut ausgebildeter Krautschicht (Brachland, Waldränder, lichte Gehölzbestände) im Raum Werneuchen, außerhalb der Baufläche freizusetzen. Hierzu bieten sich vordergründig Bereiche entlang des Stienitzfließes bzw. Teilflächen des bereits genannten Flurstückes 21, der Flur 5 in der Gemarkung Werneuchen an.

## Hinweis 5

Fäll- und Abrissarbeiten sowie alle Folgearbeiten sind erst nach der Umsetzung von Weinbergschnecken und Roten Waldameisen durchzuführen, um eine Tötung von Tieren und die Zerstörung des Nestkerns der Roten Waldameise zu vermeiden.

### BEGRÜNDUNG

Aufgrund der Standortgebundenheit (Ameisennest) bzw. der geringen Mobilität (Weinbergschnecke) der bodengebundenen Arten Weinbergschnecken und Roten Waldameise wäre bei zuvor durchgeführten Fäll- und Abrissarbeiten eine Betroffenheit bspw. durch Fahrzeugbewegungen nicht auszuschließen. Durch Einhaltung des benannten Zeitablaufs können artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz

Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits eine ökologische Baubegleitung der Minderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen beauftragt. Dies beinhaltet die Begleitung und Koordination

- der Realisierung der Ersatzniststätten für die Schleiereule,
- die Anbringung von Nistkästen an Bäumen innerhalb des Plangebietes,
- den Abfang und die Umsiedlung von Zauneidechsen in das ausgewählte Ersatzquartier,
- die Umsetzung des Nestes der roten Waldameise,
- das Absammeln und Umsetzen der Weinbergschnecken,
- die Beantragung von erforderlichen Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verboten für die konkrete Umsetzung der Maßnahmen.

### 4.9.3 VEGETATION

Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein i.d.R. 5 m tiefer Streifen für die Pflanzung mit Feldgehölzen vorgesehen.

### Textliche Festsetzung 3.4

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit den Kennbuchstaben A und B sind pro angefangene 550 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche des jeweils angrenzenden Baugrundstücks mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden die Arten bzw. Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Textliche Festsetzung 3.5

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1–WA 3 sind auf jedem Baugrundstück pro angefangene 550 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens zwei Bäume in Form kleinkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 12–14 cm bzw. hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu pflanzen. Es werden die Arten bzw. Sorten der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden sowie gemäß textlicher Festsetzung 3.4 neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### BEGRÜNDUNG

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes ist laut Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen der Siedlungsrand in diesem Bereich einzugrünen. Zudem schafft der Pflanzstreifen einen natürlichen Abstand zwischen dem Siedlungsbereich und dem Schutz vor möglichen Staubemissionen aus den sich unmittelbar anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Bebauungsplan nimmt diese Maßgabe auf und setzt entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze einen 5,0 m breiten Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

### Pflanzliste I: kleinkronige Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

### Pflanzliste II: hochstämmige Obstbäume

Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne', 'Champagnerrenette', 'Altländer Pfannkuchenapfel'	
Birnen	<i>Pyrus communis</i>
in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	

Süß- und Sauerkirschen *Prunus avium/cerasus*  
in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer',  
'Schneiders Späte Knorpel', 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen *Prunus domestica*  
in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans Reneklude', 'Hauszwetsche',  
'Herman', 'Katinka', 'Wangenheim'

## BEGRÜNDUNG

Um eine natürliche, siedlungstypische und Landschaftsbild adäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze neu- oder nachgepflanzt werden. Nadelgehölze sind nicht vorgesehen, da sie siedlungsuntypisch sind und in Bezug auf die vorkommende Fauna keine hochwertigen Biotopstrukturen ausbilden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich jedoch nur auf die in der textlichen Festsetzung genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Baugrundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden.

### **4.10. Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften können auch als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da die Gestalt baulicher Anlagen mit den Instrumentarien der BauNVO bei speziellen städtebaulichen Erfordernissen nur unzureichend regulatorisch greifen können, wird mit diesem Bebauungsplan von den Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO Gebrauch gemacht.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes soll das oberste Geschoss der Mehrfamilienhäuser als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden, die Dachform der Einfamilienhäuser wird auf bestimmte Typen eingegrenzt.

#### Örtliche Bauvorschrift 1

Das oberste zulässige Vollgeschoss von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dessen Fläche darf maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### BEGRÜNDUNG:

Die geplanten Mehrfamilienhäuser weisen eine höhere Geschossigkeit auf, als in der näheren Umgebung vorzufinden ist. Zur Vermeidung von Maßstabssprüngen wird geregelt, dass das oberste **zulässige** Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist,

um durch die damit einhergehende Begrenzung der Traufhöhe auf ein städtebaulich angemessenes Maß massiv wirkender Baukörper zu vermeiden.

## Örtliche Bauvorschrift 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2-4 BbgBO. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

### BEGRÜNDUNG

Zum Schutz des Ortsbildes sollen nur die in der Umgebung bereits vorhandenen, ortsbildprägenden Dachformen zugelassen werden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen, da von ihnen nur eine untergeordnete Wirkung auf das Ortsbild ausgeht.

## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

allgemeines Wohngebiet	30.803 m <sup>2</sup>	73 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	7.948 m <sup>2</sup>	19 %
Grünfläche (öffentlich)	1.009 m <sup>2</sup>	2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.580 m <sup>2</sup>	6 %
	<b>42.340 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 6. WALDUMWANDLUNG

### 6.1. Verfahren zur Waldumwandlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan weicht mit der beabsichtigten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes von diesem Entwicklungsgebot ab. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht für diesen Fall jedoch die Möglichkeit, den FNP im Zuge der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes anzupassen. Eine Darstellung als Waldfläche ist im FNP

nicht erfolgt, da die Waldeigenschaft erst im Zuge des Verfahrens festgestellt wurde und es sich dabei vorrangig um Vorwald handelt.

Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger die kommunalen Planungsziele zu beachten, was sich auch im „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG auf Bebauungspläne“ vom 14.08.2008 wiederfindet.

Nach Einschätzung der unteren Forstbehörde ist eine Fläche von 1,90 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wald i.S.d. LWaldG zu beurteilen. 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 Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen.

Die vorgesehene Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfordert ab der Größe von 1 ha bis 5 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG (siehe Kapitel 6.4). Die standortbezogene Vorprüfung beinhaltet vordergründig die Betroffenheit von Schutzgebieten, geschützten Biotopen, geschützten Landschaftsbestandteilen nach dem Naturschutzrecht, Natura-2000-Gebieten sowie Schutzgebieten entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und Denkmalrecht. Im Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass sich mit der Waldrodung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. Artenschutzrechtliche Belange, die innerhalb des vorliegenden B-Plan-Verfahrens geprüft wurden, sind im Zuge der Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird „waldrechtlich qualifiziert“. Hierzu sind Abstimmungen mit der Oberförsterei Eberswalde zum Umfang des Kompensationsbedarfs und dem Dienstleister Brandenburgischen Flächen und Umwelt GmbH (BFU) zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgt. Am 02.02.2018 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der BFU ein Vertrag über die Bereitstellung von Flächen zur Durchführung von Erstaufforstungsmaßnahmen zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die Umwandlung von Wald im Umfang von 1,90 ha geschlossen.

## **6.2. Bestandsdarstellung der Waldflächen**

Für eine 1,90 ha große Fläche des ca. 4,23 ha großen Bebauungsplangebietes wurde durch die Oberförsterei Eberswalde eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG festgestellt. Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche.

Bei einer Begehung des B-Plangebietes durch den Werneuchener Revierförster Herr Voigt und den Funktionsförster Herr Schmidt von der Oberförsterei Eberswalde am

05.07.2016 wurde der Bestand der Waldfläche im Plangebiet erfasst: Im Wesentlichen handelt es sich um Sukzessionen aus Eschenahorn, Esche, Sandbirke, Winterlinde, Bergahorn, Spätblühender Traubenkirsche, Gemeiner Kiefer, Pappel, Weide etc. mit teilweise beigemischten Obstgehölzen wie Apfel und Kirsche. Die momentan festgestellte Waldfläche hat eine Größe von ca. 1,90 ha und befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes (siehe Karte mit Waldbetroffenheit). Die Bestandshöhe des Waldes beträgt 0,5 m bis ca. 15 m.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine industrielle Konversionsfläche der ehemaligen ZBE Abwasser- und Gülleverwertung mit nur sehr vereinzelt Altbaumbestand. Ein flächiger Gehölzbestand hat sich erst nach der Nutzungsaufgabe herausgebildet. Aus diesem Grund hat die Forstbehörde keine kompensationserhöhenden Waldfunktionen ausgewiesen.

### **6.3. Kompensation der Eingriffe in Waldflächen**

Die Festlegung des erforderlichen Kompensationsfaktors erfolgte durch die Forstbehörde. Auf den Waldflächen des B-Planes sind keine kompensationserhöhenden Waldfunktionen ausgewiesen, das Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt somit 1:1 (Grundkompensation). Daraus ergibt sich ein Gesamtkompensationserfordernis von 19.000 m<sup>2</sup> (1,90 ha).

Die waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erfordert die vertragliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Waldverlust. Hierzu wurde am 02.02.2018 ein Vertrag zwischen der Brandenburgischen Flächen und Umwelt GmbH (BFU) und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Ersatzflächen und die erforderliche Sicherheitsleistung sind zudem Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

#### **Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt in Form einer Erstaufforstung auf der Fläche „EA-332 / Groß Muckrow-2-221 / 4,0902 ha“. Für den B-Plan „Wohngebiet Weißdornweg“ werden anteilig 1,90 ha gesichert. Die Arbeiten zur Kulturbegründung und Pflanzung wurden im Herbst 2017 durchgeführt und abgeschlossen. Dies wurde der für die Gemarkung Groß Muckrow zuständigen Oberförsterei Briesen mit Schreiben vom 29.01.2018 mitgeteilt.

Die Fläche befindet sich im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und somit in Nachbarschaft zum betroffenen Naturraum Barnim-Lebus. Unter Beachtung des „Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ akzeptierte die für das vorliegende Planverfahren zuständige untere Forstbehörde, die Oberförsterei Eberswalde, mit Schreiben vom 08.03.2017 die Erstaufforstung in der Gemarkung Groß Muckrow, Flur 2, Flurstück 221 als A+E-Maßnahme für die Waldumwandlung (1,90 ha) im vorliegenden Planverfahren.

Werneuchen, Flur 2, Flurstücke 104/3, 2405  
Waldfläche im B-Plangebiet per 05.07.2016:  
ca. 1,9 ha (grün schraffiert)  
Entstehungsart: mehrheitlich aus Sukzession  
BA: ESAH, ES, GBI, BAH, WLI, STKI, PA, WEI, GKI...

 Wald-BP-Weissdornweg



## Maßnahmenbeschreibung

Die Aufforstung sowie die Umsetzung von Schutz-, Pflege- und Nachbesserungsmaßnahmen wurden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächendienstleister BFU gesichert.

Die Fläche wurde als Nadelwald mit Waldrand auf einer Gesamtfläche von 4,0902 ha hergestellt. Es wurden 34.825 St. Kiefer 2/0 auf 3,4802 ha eingebracht sowie ein Waldrand auf 0,6100 ha geschaffen. Für den Waldrand wurden folgende Pflanzungen durchgeführt:

300 St.	Hundsrose
je 275 St.	Eberesche, Weinrose
je 150 St.	Spitzahorn, Pfaffenhütchen
je 125 St.	Haselnuss, Weißdorn, Kreuzdorn, Winterlinde, Hainbuche, Trauben-Eiche, Schlehe
100 St.	Wildapfel
75 St.	Feldahorn

Anteilig von der Gesamtfläche (4,0902 ha) werden für die vorliegende Planung 1,90 ha verwendet (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abb. 8: „Pflanzplanung zur EA-332 von 4,0902 ha Nadelwald mit Waldrand“ (BFU Cottbus).



Abb. 9: „Lage der Flächenkulisse zur EA-332 / Flächenverteilung für B-Plan Weißdornweg in Werneuchen anteilig 1,9000 ha“ (BFU Cottbus)

Folgende Maßnahmen und Nachweise zur walddrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans sind/waren dabei zu beachten bzw. wurden bereits erbracht:

- Die Aufforstung ist spätestens 2 Jahre (Frist) nach Vollzug der Waldumwandlung anzulegen.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muss so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft gewährleistet ist.
- Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Bestandeszieltypenerlass), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.
- Die Baumartenwahl unterliegt den Einschränkungen des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur.
- Es ist ausschließlich zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i.S.d. Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden.
- Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden.
- Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen.
- Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Der Begüns-

tigte hat die Bestätigung der durchgängigen Herkunftssicherung für die Herkunftsgebiete 2.1 und 1.2 nach Erlass vom 18.09.2013, angefangen von der Ernte, über die Gehölzanzucht bis hin zum Vertrieb durch Angabe der Gehölzindexnummer nachzuweisen.

- Die aufgeforstete Fläche ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung gem. § 4 LWaldG wirksam vor Wildverbiss zu schützen, insofern die örtlich bestehende Wilddichte die Endabnahme als gesicherte Kultur gefährdet.
- Die Vollzüge sind der zuständigen Oberförsterei anzuzeigen.

## Sicherheitsleistung

Mit Schreiben vom 07.08.2018 wurde durch die Oberförsterei Eberswalde eine „Sicherheitsleistung der Kompensationsmaßnahme (1,9 ha Erstaufforstung Gemarkung Groß Muckrow) aus der Waldumwandlung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Weißdornweg" (Werneuchen)" festgelegt. Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung durch den Vorhabenträger wird durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## Besondere Genehmigungstatbestände

Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Bestandteil von Schutzgebietsflächen. Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Die Erstaufforstungsgenehmigung für die benannte Fläche der Erstaufforstung in Groß Muckrow liegt vor.

## Flächenverfügbarkeit

Gemäß dem Vertrag zur Erstaufforstung erfolgt die „Flächensicherung gegenüber Eigentümer und aktuellem Landnutzer durch frühzeitige Pachtaufhebung mit Agrarbetrieb / Fördermittelausfall sowie Entschädigungen an Flächeneigentümer, Einmalabfindung“.

### **6.4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für die geplante Waldumwandlung**

<b>Kriterien</b>	<b>Beschreibung/ Bewertung</b>
1.	Merkmale des Vorhabens
1.1	Größe des Vorhabens Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,2 ha.
1.2	Nutzung und Gestalt von Boden, Natur und Landschaft Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit öffentlichen Verkehrsflächen und einem Spielplatz vor.

<b>Kriterien</b>		<b>Beschreibung/ Bewertung</b>
1.3	Abfallerzeugung	Es wird ausschließlich Hausmüll erzeugt.
1.4	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	Es entstehen ausschließlich bau- und nutzungsbedingte Immissionen in Form von Siedlungsverkehr. Mit der Entstehung von gebietsinternem Verkehr entsprechend den vorgesehenen Wohneinheiten kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Der Verkehr wird v.a. über die Planstraße D auf die Beiersdorfer Straße östlich des Plangebietes abgeleitet. Erhebliche Umweltverschmutzungen oder Belästigungen sind daher nicht zu erwarten.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein mögliches Unfallrisiko besteht während der Bauphase durch mögliche Einträge, die aus einem unsachgemäßen Umgang bzw. nicht ordnungsgemäßer Lagerung von schädlichen Stoffen resultieren.
<b>2. Standort des Vorhabens</b>		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Industriebrache. Das Gelände wurde früher als „Zwischenbetriebliche Einrichtung zur Abwasser- und Gülleverwertung“ (ZBE) genutzt. Es sind zahlreiche Gebäude vorzufinden, die zum Großteil verfallen und durch Vandalismus geprägt sind. Das seit vielen Jahren brach liegende Gelände weist in weiten Bereichen einen dicht aufkommenden Gehölzbestand auf und ist ansonsten durch krautige Ruderalfluren geprägt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Das Gelände stellt sich als Industriebrache mit starker anthropogener Beeinträchtigung dar. Aufgrund der großflächigen vorhandenen Versiegelungen und der Nutzungshistorie besitzt das Gebiet im derzeitigen Zustand hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Landschaft nur ein geringes Maß an Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit. Lediglich die Schutzgüter Flora und Fauna besitzen aufgrund der zahlreichen Gehölze und Gebäude unterschiedlicher Ausprägung sowie der Nutzungsauffassung der letzten Jahre eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der benannten Parameter.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete:	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	nicht vorhanden
2.3.2	Naturschutzgebiete § 23 des BNatSchG	nicht vorhanden
2.3.3	Nationalparke und nationale Naturmonumente § 24 BNatSchG	nicht vorhanden
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht vorhanden
2.3.5	Naturdenkmäler § 28 BNatSchG	nicht vorhanden

	<b>Kriterien</b>	<b>Beschreibung/ Bewertung</b>
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile (inkl. Alleen) § 29 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG	nicht vorhanden
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG	nicht vorhanden
2.3.8	Wasserschutzgebiete Heilquellenschutzgebiete Risikogebiete Überschwemmungsgebiete §§ 51, 53, 73, 76 WHG	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, Beschluss des Kreistages Barnim Nr. 271-22/19 vom 6. März 2019, Bekanntmachung vom 20. März 2019 im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019). Eine Gefährdung des Schutzzwecks durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten (siehe Kapitel 1.3.3).
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	nicht vorhanden
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. zentrale Orte im Sinne des § 2 ROG	Werneuchen ist weder als Zentraler Ort im LEP gekennzeichnet, noch liegt es in dem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung, in welchem die Entwicklung von Siedlungsflächen unbegrenzt möglich wäre.
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden	nicht vorhanden
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	... bezüglich des geographischen Gebiets und der betroffenen Bevölkerung	Das Gelände befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Werneuchener Hauptsiedlungsbereiches. Es grenzt an die Bebauung im Weißdorn- und Rotdornweg und ist aufgrund seines verwilderten Zustands und seiner unzulässigen Betretung relativ abgeschirmt. Eine negative Auswirkung auf das Ortsbild durch die Waldrodung ist nicht ersichtlich, da das Gelände durch die Schaffung einer geordneten Siedlungsentwicklung eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand erfährt.  Innerhalb des Plangebietes kommt es zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit Straßenflächen sowie einem Spielplatz. Auf der anderen Seite werden die vorhandenen baulichen Anlagen entsiegelt, die rund 28 % des Geltungsbereiches umfassen.

Kriterien	Beschreibung/ Bewertung
3.2 ... bezüglich einem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	nicht vorhanden
3.3 ... bezüglich der Schwere und Komplexität der Auswirkungen	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Randbereich des Siedlungsgebietes der Stadt Werneuchen. Es handelt sich dabei eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer industriellen Konversionsfläche, die früher als „Zwischenbetriebliche Einrichtung zur Abwasser- und Gülleverwertung“ diente. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Somit werden die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig bewertet.</p> <p>Im Ergebnis des vorgesehenen Waldumwandlungsverfahrens werden für die durch Rodung betroffenen Waldflächen Ersatzaufforstungen in Höhe von 19.000 m<sup>2</sup> entsprechend dem von der Forstbehörde festgelegten Kompensationsfaktor 1:1 vorgesehen. Baumfällungen außerhalb von Waldflächen erfordern die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 6 BarBaumSchV einschließlich der Umsetzung von Ersatzpflanzungen bzw. der Entrichtung einer Ausgleichszahlung.</p> <p>Mit der Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gesichert.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht und Maßnahmen ausgewiesen, mit denen ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden kann.</p>
3.4 ... bezüglich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens	hoch, da die prognostizierten Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreffen.
3.5 ... bezüglich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<p>Die Auswirkungen am Standort bleiben mit der vorgesehenen Nutzung dauerhaft bestehen.</p> <p>Bezogen auf den Wald und die Solitäräume, die den Regelungen des LWaldG und der BarBaumSchV unterliegen, wird eine Kompensation erbracht.</p> <p>Für den Fall einer Aufgabe der geplanten Nutzung sind die vorgesehenen Eingriffe weitgehend reversibel.</p>

Im Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG kann festgestellt werden, dass sich mit Durchführung der Waldrodung insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. Artenschutzrechtliche Belange, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft wurden, sind bei der Waldrodung zu berücksichtigen, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Somit ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** erforderlich.

## **7. VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in der Sitzung am 13.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Informationen über die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB mit der Möglichkeit, Hinweise und Stellungnahmen bis zum 16.09.2016 abzugeben, erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 8/2016 vom 19.08.2016.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2016 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.08.2016 aufgefordert worden.

### Billigungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in der Sitzung am 06.04.2017 geprüft und das daraus erarbeitete, als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes dienende, städtebaulichen Konzept gebilligt.

### Verfahrenswechsel

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2018 von einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in ein Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geändert.

### Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2018 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in der Sitzung am 31.05.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Dabei erfolgte die Maßgabe, die Planstraße B von 7,60 m auf 8,10 m zu verbreitern.

### Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und formelle Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplanes

Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses sowie die Information, Hinweise und Stellungnahmen während der Zeit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2018 bis zum 03.08.2018 abzugeben, erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 7/2018 vom 22.06.2018.

### Formelle Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2018 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.07.2018 aufgefordert worden.

### Eingeschränkte Beteiligung der von einer Planänderung des Entwurfes Betroffener

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde durch eine Änderung des Entwurfes nach dem Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2018 eine eingeschränkte Beteiligung der von dieser Änderung Betroffenen durchgeführt. Diese erhielten Gelegenheit, sich bis zum 21.09.2018 zu den Änderungen zu äußern.

### Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat in ihren Stellungnahmen vom 04.08.2016 und 28.07.2017 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

### Beschluss des städtebaulichen Vertrages

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Weißdornweg“ beschlossen.

### Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf vom April 2018 gefasst und den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.