

Stadt Werneuchen

Begründung

zum

Bebauungsplan "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße"

vom 31. März 2021

Planungsträger

Stadt Werneuchen

Am Markt 5, 16356 Werneuchen

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

Maaßenstr. 9 10777 Berlin

Planungsträger:

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

Planverfasser:

Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Jannis Gimber

Landschaftsplanung

Bacher Landschaftsarchitekten,
Dr.-Ing. Siegfried Bacher,
Landschaftsarchitekt AKB
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
1.3 Planverfahren	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	9
3.4 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie	10
3.5 Stellplatzsatzung	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Machbarkeitsstudie	11
5. Planinhalt	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise	14
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.5 Verkehrliche Erschließung	14
5.6 Technisches Erschließung	15
5.7 Lärmschutz	16
5.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	17
5.9 Flächenbilanz	18
6. Umweltbelange	19

6.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	19
6.1.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	19
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	19
6.2	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
6.2.1.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte	22
6.2.1.2	Fläche	23
6.2.1.3	Boden	23
6.2.1.4	Wasser	23
6.2.1.5	Pflanzen und Biotoptypen	23
6.2.1.6	Tiere	24
6.2.1.9	Landschaftsbild	26
6.2.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
6.2.1.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	26
6.2.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	26
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
6.2.2.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte	26
6.2.2.2	Fläche	26
6.2.2.3	Boden	27
6.2.2.4	Wasser	27
6.2.2.5	Pflanzen und Biotoptypen	28
6.2.2.6	Tiere	28
6.2.2.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	28
6.2.2.8	Klima und Luft	28
6.2.2.9	Landschaftsbild	28
6.2.2.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
6.2.2.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	29
6.2.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	29
6.2.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen	29
6.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB	29

6.2.3.2	Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	30
6.2.4	Ausgleich aufgrund des BauGB	31
6.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
6.2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
6.2.7	Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j	31
6.3	Zusätzliche Angaben	32
6.3.1	Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen	32
6.3.1.1	Untersuchungsraum	32
6.3.1.2	Datengrundlage	32
6.3.1.3	Wesentliche Wirkungen	32
6.3.1.4	Bewertung und Kompensation	33
6.3.2	Maßnahmen zur Überwachung	34
6.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
7.	Verfahren	37
	Aufstellungsbeschluss	37
	Billigungsbeschluss Entwurf	37
	Beteiligung der Behörden	37
	Beteiligung der Öffentlichkeit	37
	Erneute Beteiligung der Behörden	37
	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	37
	Satzungsbeschluss	37
	Rechtsgrundlagen	38
	Textliche Festsetzung	39
	Hinweise	40
	Pflanzliste	40
	Ergänzende Planunterlagen	41
	Quellen	41

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Werneuchen, rund 500 m südöstlich des Stadtzentrums an der Wegendorfer Straße (Landesstraße 235). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 759 und 776 der Flur 4 in der Gemarkung Werneuchen mit einer Größe von rund 1,32 ha.

Angrenzend befinden sich,

- im Nordwesten ein mehrgeschossiges Wohngebäude sowie Weidegrünflächen,
- im Südwesten Garagen sowie weitgehend unbebaute Grünflächen mit Kleintierhaltung,
- im Südosten ein zweigeschossiges Einfamilienhaus und
- im Nordosten wird das Plangebiet durch die Wegendorfer Straße begrenzt, gegenüber befinden sich zweigeschossige Wohngebäude.

Das Plangebiet schließt zwei zusammenhängende Flurstücke ein, die nördlich mit einer Zeile bebaut sowie südlich ohne Bebauung sind und eine städtebauliche Lücke in der Bestandsbebauung darstellen.

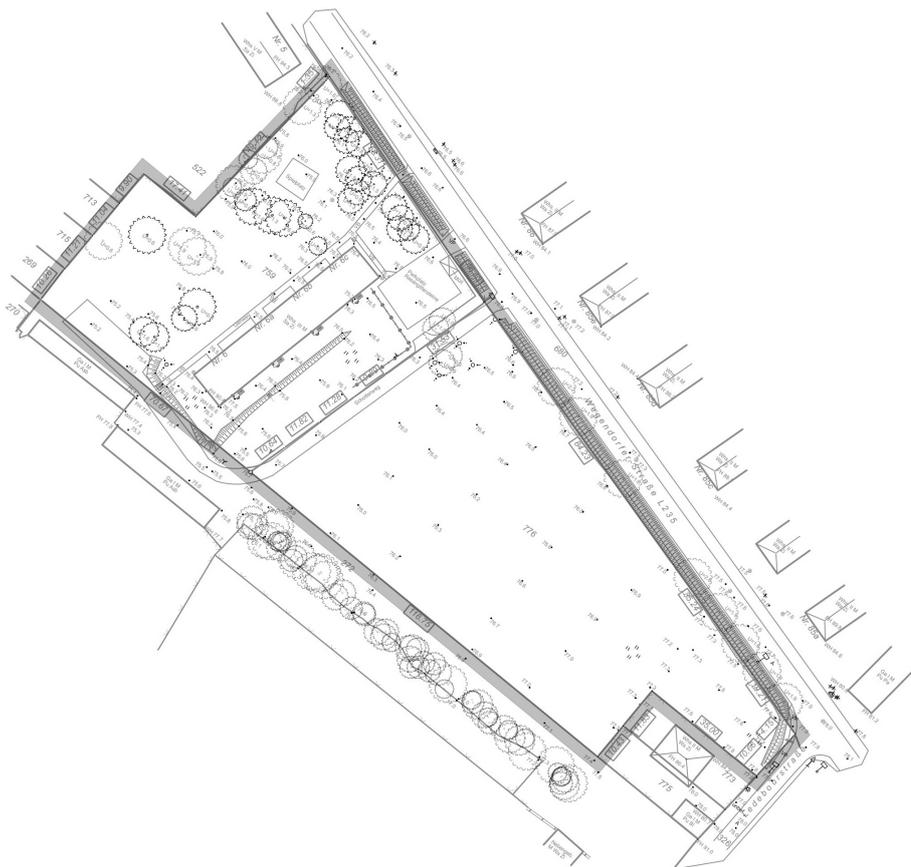


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße", Plangrundlage Vermessungsbüro Gebbert 2. Mai 2019

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die Fläche im räumlichen Geltungsbereich sollen sozialverträgliche Wohnungen entwickelt werden. Das Vorhaben soll die Bestandsbebauung sinnvoll ergänzen und die bisher baulich weitgehend ungenutzte Plangebietsfläche baulich entwickeln.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser nicht bebauten Fläche dar.

Es wird mit dem Bebauungsplan beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Mit einer Bebauung wird der steigenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich für den Bereich der bebauten nordwestlichen Teilfläche gemäß § 34 BauGB, für die übrigen Teilflächen gemäß § 35 BauGB, da sie nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" dient der Nachverdichtung einer Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

In dem nur 1,32 ha großen Plangebiet wird der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maßgeblich Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Es lagen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Zu Beginn der Planung befindet sich im nördlichen Teil des Plangebiets eine dreigeschossige Wohnbebauung mit rund 24 Wohneinheiten (im folgenden Bestandsgebäude Wegendorfer Str. 6, 6a, 6b, 6c), eine Erschließung zum hinteren westlichen Bereich des Plangebietes, Stellplatzanlagen sowie ein Spielplatz. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Wegendorfer Straße (Landstraße 235) und die Ledebourstraße. Über das Flurstück 776 erschließt von der Wegendorfer Straße aus ein Schotterweg die westlich des Plangebietes befindlichen Garagen.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind in den Erschließungsstraßen vorhanden oder können hergestellt werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flurstücke 759 und 776 befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht vollständig im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Stadt Werneuchen ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und nach der Festlegungskarte LEP HR in der Fassung vom 29. April 2019 liegt die Stadt Werneuchen teilweise im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs.1).

- Ziel 5.6. Abs.1: Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen
- Grundsatz 5.1: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- LEPro 2017 §5: Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Priorität von Umgestaltung des Bestandes und Siedlungsbrachflächen

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1 und Z 5.6). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim stellte am 11. April 2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" als Satzung fest. Es bestehen keine Festsetzungen für das Plangebiet.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 befindet sich in Aufstellung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom Juli 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

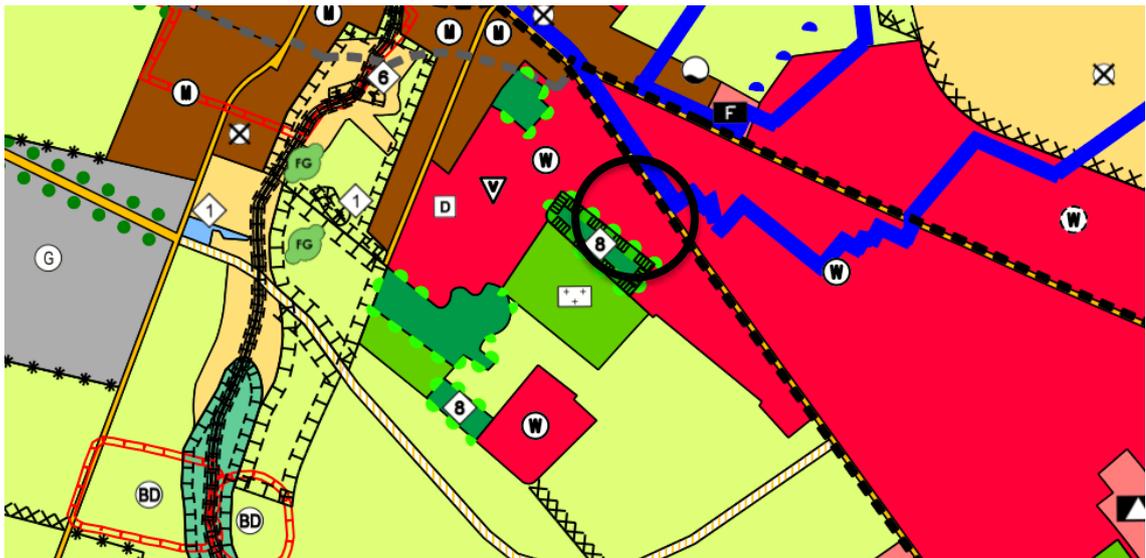


Abb. 3: Flächennutzungsplan (Geoportal Brandenburg, Abruf: 14.05.2019); das Plangebiet ist schwarz umkreist

3.4 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie

In der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) in der Fassung vom 14. Mai 2019 wird das Plangebiet als Wohnvorranggebiet und damit potenzieller Standort für den Geschosswohnungsbau mit sozialen Wohnungen dargestellt.

3.5 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung vom 10. September 2004 mit Änderung vom 29. Februar 2016. Danach müssen Stellplätze gebaut oder abgelöst werden. Die Richtzahl für Stellplätze liegt für Wohngebäude bei 1 Stellplatz je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche, 2 Stellplätzen je Wohnung über 60 qm Wohnfläche und 3 Stellplätze je Wohnung über 150 qm Wohnfläche.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Arrondierung der Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung durch die Entwicklung eines Allgemeinern Wohngebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von nicht störenden der Versorgung des Gebietes dienenden Gewerbeeinheiten unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung bedeutet nicht zwangsläufig, dass im Plangebiet eine gleichwertige Bebauung wie im Umfeld umgesetzt wird. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung im überwiegenden Maße in die umliegende Nutzungs- und Baustruktur einfügen und so erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarn vermieden werden.

4.2 Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Auf dieser Grundlage basiert folgende städtebauliche Darstellung. Danach wird von 54 neuen Wohneinheiten mit 66 erforderlichen Stellplätzen ausgegangen. Mit 77 Stellplätzen in dieser Darstellung können die Anforderungen der Stellplatzsatzung (vom 10. September 2004, Änderung vom 29. Februar 2016) erfüllt werden.



5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gemäß § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zudem auch Räume für freie Berufe, d. h. die Nutzung einzelner Räume für Bürozwecke, Kanzleien o. ä. zulässig. Ausnahmsweise können hier zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die sonst ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen (Verkehrserzeugung, Lärmentwicklung) nicht zugelassen werden. Für diese Nutzungen stehen andere Flächen in der Stadt Werneuchen zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).“

Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB abzuschließen mit dem Ziel, dass 25 % der Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Dies stellt für diesen Bereich eine angemessene Dichte dar. Die GRZ im Plangebiet liegt insgesamt unter den Höchstwerten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete 0,4 vorsieht. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß in Hinsicht auf die umliegende Bebauung einzuschränken, aber dennoch den erhöhten Wohnraumbedarf so abzudecken, dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB Folge geleistet wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Die Verkehrs- und Stellplatzflächen sind sparsam und in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Reduzierung der versiegelten Stellplatzflächen durch die Anlage von bspw. Garagengeschossen unter der Wohnbebauung wird empfohlen.

Desweiteren sollten Dächer bei einer Dachneigung unter 15 % begrünt oder mit Solaranlagen gedeckt werden.

Die Versickerung des Niederschlagswasser wird in der Einschätzung Regenwasserversickerung des Büro Bacher vom 1.12.2020 in Verbindung mit der Geotechnischen Untersuchung des Büro ARLT vom 26.10.2020 als auf dem Grundstück grundsätzlich möglich eingestuft. Die genaue Planung der Rigolen und Freiflächen obliegt der sich anschließenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit entsprechendem Nachweis.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind als Mindestmaß zwei und als Höchstmaß drei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in die bestehende dreigeschossige Bebauung im nördlichen Teil des Plangebiets und der nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung ein und vermeidet ein mögliches Nebeneinander von eingeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden. Durch den Ausschluss von eingeschossigen Gebäuden wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt (§ 1a BauGB).

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen gemäß § 6 BbgBO einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleiben.

5.3 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich eine offene Bebauung zulässig, da die offene Bauweise im Umfeld des Plangebietes ortsbildprägend ist. Die Gebäudelänge darf dabei maximal 50 m betragen. Mit der Festsetzung wird eine dem nördlichen Bestand (über 50 m Gebäudelänge) abweichende Festsetzung getroffen, die zukünftige bauliche Vorhaben in das Ortsbild einfügen soll.

Das Bestandsgebäude Wegendorfer Str. 6, 6a,6b, 6c überschreitet mit einer Gebäudelänge von rund 53 m die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise geringfügig und hat Bestandsschutz. Für weitere Anpassungen an den Bestand, z. B. Aufzüge, Balkone etc., wird für das Gebäude Wegendorfer Str.. 6, 6a,6b, 6c eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierzu regelt die textliche Festsetzung Nr. 2 folgendes:

"In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Für das Gebäude Wegendorfer Str. 6, 6a,6b, 6c, gekennzeichnet als Fläche IJKLI wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Gebäudelänge bis zu 60 m betragen darf." (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine straßenbegleitende Baugrenze im Abstand von 3,0 Meter zur Wegendorfer Straße und 3,0 Meter bis 7,8 Metern zur Ledebourstraße gemäß § 23 BauNVO Abs. 3 festgesetzt. Dies fügt die künftige Bebauung in die umgebende ortsbildprägende Bauflucht ein. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Zur Sicherung der Planungsziele ist die Festsetzung der Erschließung nicht erforderlich, da die an das Plangebiet angrenzende Wegendorfer Straße und Ledebourstraße gewidmete Straße sind.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten von der Wegendorfer Straße (Landesstraße 235) aus erschlossen. Bei rund 50 neuen Wohneinheiten ist bei drei Fahrbewegungen pro Tag und Wohneinheit mit rund 150 zusätzlichen Fahrten pro Tag über die bestehenden Zufahrten zu rechnen. Die Gegebenheiten auf der Wegendorfer Straße sind für diese Fahrbewegungen ausreichend.

Die Wegendorfer Straße kann mit derzeit 6.440 angenommenen KfZ/Tag DTV die rund 150 weiteren zu erwartenden Fahrten aufnehmen. Konflikte durch Rückstau sind nicht zu erwarten. Eine Erschließung über die Ledebourstraße, ist mit fachgerechter Anbindung denkbar und mit der Straßenbehörde abzustimmen.

Die Herstellung weiterer Grundstückszufahrten an der Wegendorfer Straße mit einer Querung der Versickerungsgräben ist möglich. Dies muss mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Die Hinweise des Landesbetrieb Straßenwesen müssen berücksichtigt werden. Eine Ausführungsplanung ist zur Bestätigung vorzulegen. Zwei junge Alleebäume müssen nach dem Konzept vom 13. April 2020 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen um- oder neugepflanzt werden. Eine Festsetzung der inneren Erschließung im Plangebiet ist nicht erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Stellplatz- und Verkehrsflächen gering zu halten. Die mögliche Bautiefe von rund 70 Metern erfordert für den mehrgeschossigen Wohnungsbau keine rückwärtige Erschließung.. Die innere Erschließung wird im Rahmen des Bauvorhabens geplant.

Mit der Herstellung der Wohngebäude müssen Stellplätze nach Maßgabe der gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. In einer Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit der Anordnung dieser Stellplätze entsprechend der aktuellen Satzung nachgewiesen. Eine weitere Ausweisung von Stellplätzen ist nicht erforderlich.

Die Herstellung der Fahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie hinreichende Löschwasserentnahmestellen werden im Rahmen des Bauvorhabens geprüft.

Die Erschließung des südwestlich angrenzenden Flurstücks 272, Flur 4, Gemarkung Werneuchen ist über die Ledebourstraße gesichert.

Der Hausmüll wird aktuell in einer Müllsammelsammelstelle, die mit einem 3-achsigen Wertstoffsammelfahrzeuge für den Entsorgungsträger erreichbar ist, gesammelt. Eine weitere Regelung ist nicht erforderlich.

Gemäß dem "Klimaschutzplan 2050" der Bundesregierung ist eine weitgehende Treibhausgasneutralität bis 2050 vorgesehen (siehe <http://bmub.bund.de>). Insbesondere im Neubau sollten die Möglichkeiten energieeffizienten Bauens und der Erneuerbaren Energien über die Mindeststandards hinaus Berücksichtigung finden.

5.6 Technisches Erschließung

Es befinden sich im Plangebiet Wasserleitungen, Gasleitungen sowie Stromleitungen. Es sind u. a. die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Zur Sicherung oder Änderung dieser Leitungen wird es diesbezüglich eine privat-rechtliche Einigung zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen geben, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Auf dem Flurstück 776, Flur 4 in der Gemarkung Werneuchen befinden sich auf einer rund 30 qm großen Teilfläche bereits hergestellte Anlagen (Versickerungsgraben und Fußweg) der Verkehrsfläche, die sich überwiegend auf den angrenzenden Flurstücken 327 und 680, Flur 4 in der Gemarkung Werneuchen befindet. Diese Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an der Wegendorfer Straße. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe ergänzende Planunterlage: Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm, Bericht Nr. 2538_1, Bearbeitung: Acouplan GmbH, 25.03.2020) Die Berechnungen für die Verkehrsverlärnung ergeben für das gesamte Plangebiet Beurteilungspegel am Tage von $L_{r,Tag} = 53 - 67 \text{ dB(A)}$ und zur Nachtzeit von $L_{r,Nacht} = 46 - 60 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte werden im westlichen Drittel des Plangebiet eingehalten. Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten. Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche möglich.

Zum Schutz vor Lärm wird eine Abschirmung durch Gebäuderiegel und/oder geeignete Lärmbarrieren ausdrücklich empfohlen, die die Lärmimmissionen für Wohn- und Außenwohnbereiche für das Gesamtgebiet reduzieren sowie eine lärmabgewandte Gebäudeseite für jede Wohnung bereitstellt.

Die Festsetzung einer Abschirmung durch einen Gebäuderiegel wird nicht festgesetzt, da die Richtwerte für Lärmimmissionen ohne diese Regelung eingehalten werden können und im Sinne einer zurückhaltenden Planung ein städtebauliches Einfügen der Baukörper in den im Plangebiet liegenden und umliegenden heterogenen Bestand damit umfänglicher möglich bleibt.

Desweiteren werden insbesondere nordöstlich der Linie AB Grundrissregelungen für die geplanten Gebäude empfohlen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume sollen zu der lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein. Sollte dies nicht möglich sein, werden Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" mit der erforderlichen Wirkung dafür empfohlen:

- schließbare Außenwohnbereiche (z. B. Schöneberger Wintergarten)
- besondere Fensterkonstruktionen (z. B. Hafen-City-Fenster)

Es werden folgende Regelungen zum Schutz vor Lärm auf Grundlage der Beurteilung des Lärmschutzgutachtens textlich festgesetzt:

"Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen nordöstlich der Linie AB an einem Fenster von 50% der Aufenthaltsräumen entweder

- *mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Fassade mit einem Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N} \leq 50 \text{ dB(A)}$ angeordnet sein,*
- *oder bauliche Maßnahmen realisiert werden, sodass ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird,*
- *oder besondere Fensterkonstruktionen realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von $L_{r,N,Innen} = 30 \text{ dB(A)}$ bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (Die Berechnungen hierzu sind gemäß VDI 2719 ¹in Verbindung mit dem Berliner Leitfaden ²zur durchzuführen, wobei die Korrektursummanden K für das Frequenzspektrum und die Winkelkorrektur W mit 0 dB anzusetzen sind),*
oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden,

¹ VDI 2719 August 1987

² Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017

sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen mit ausreichender Lüftungsleistung eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen.

Zum Schutz vor Lärm müssen für Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnungen ein Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1) aufweisen von:

- *≥ 42 dB in der Fläche nordöstlich der Linie CD*
- *≥ 40 dB in der Fläche zwischen den Linien CD und EF*
- *≥ 35 dB in der Fläche zwischen den Linien EF und GH*
- *≥ 30 dB in der Fläche südwestlich der Linie GH*

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile einschließlich der Fenster sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämmmaße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

An den lärmabgewandten (südwestlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)" (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

5.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

"Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)" (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

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

Die Versickerung des Niederschlagswasser wird in der Einschätzung Regenwasserversickerung des Büro Bacher vom 1.12.2020 in Verbindung mit der Geotechnischen Untersuchung des Büro ARLT vom 26.10.2020 als auf dem Grundstück grundsätzlich möglich eingestuft. Die genaue Planung der Rigolen und Freiflächen obliegt der sich anschließenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit entsprechendem Nachweis.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Da vor Durchführung der Baumaßnahme noch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären, ob Bäume mit Baumhöhlen, die ein Potenzial als Quartier für Fledermäuse oder Brutvögel haben, gefällt werden müssen. Bei einer Fällung von solchen Bäumen sind diese im Verhältnis von 1 : 2 durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermausquartieren zu kompensieren. Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit

beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitate von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung, dass je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein Laub- oder Nadelbaum erhalten oder neu gepflanzt werden muss, kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

"Je 400 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Nadelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)" (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

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

Eine Population von Zauneidechsen wurde nicht gefunden. Eine Ansiedlung bis zum Baubeginn kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nötig. Die Sicherung der Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Eine Kompensation der Zauneidechsenpopulation wäre auf dem Grundstück durch die Herstellung von z. B. Sitzsteinhaufen möglich.

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgD-SchG).

5.9 Flächenbilanz

Fläche	Bestand in ha (gerundet)	Planung in ha (gerundet)
Geltungsbereich	1,32	
Allgemeines Wohngebiet	0,60	1,32
Grünfläche	0,72	0,00
Verkehrsfläche	0,003	0,003

6. Umweltbelange

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" befindet sich im Ortsteil Werneuchen in der Stadt Werneuchen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 759 und 776, Flur 4 in der Gemarkung Werneuchen mit einer Größe von rund 1,32 ha.

Das Gebiet begrenzt

- im Nordosten durch die Wegendorfer Straße,
- im Südosten von einem Wohngebäude und der Ledebourstraße,
- im Südwesten von überwiegend Grünflächen einem heckenartigen Baumbestand und tlw. Garagen und
- im Nordwesten von einem Wohngebäude.

Das Plangebiet schließt zwei zusammenhängende Flurstücke ein, die nördlich mit einem Wohnblock bebaut sind sowie südlich ohne Bebauung sind, und eine städtebauliche Lücke in der Bestandsbebauung darstellen.

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern, die teilweise mehrgeschossig ist. Anteilig befinden sich Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken. Die südwestlich des Plangebietes liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Es ist beabsichtigt, mehrgeschossige Wohngebäude in offener Bauweise zu errichten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Arrondierung der Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von nicht störenden der Versorgung des Gebietes dienenden Gewerbeeinheiten unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen ist möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die nicht vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an diesen angrenzt. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotenzial der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der Flächengröße des Plangebiets von 1,32 Hektar wird der maßgebliche Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Die in § 13a BauGB

genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

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

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der

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

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt. Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim

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

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

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Im Folgenden wird der Planungsstand vom 29. April 2019 zur Grundlage gelegt. Der Landesentwicklungsplan legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Stadt Werneuchen ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und nach der Festlegungskarte LEP HR Entwurf vom 29. April 2019 liegt die Stadt Werneuchen im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs.1).

- Ziel 5.6. Abs.1: Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen
- Grundsatz 5.1: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- LEPro 2017 §5: Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Priorität von Umgestaltung des Bestandes und Siedlungsbrachflächen

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1 und Z 5.6). Das Plangebiet liegt

innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim stellte am 11. April 2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" als Satzung fest. Es bestehen keine Festsetzungen für das Plangebiet. Der Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 befindet sich in Aufstellung.

Landschaftsrahmenplan

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

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom Juli 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

Weitere Satzungen

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie

In der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) in der Fassung vom 14. Mai 2019 wird das Plangebiet als Wohnvorranggebiet und damit potentiellen Standort für den Geschosswohnungsbau mit sozialen Wohnungen dargestellt.

Stellplatzsatzung

Es besteht für das Gebiet die Stellplatzsatzung vom 10. September 2004 sowie die Änderung der Stellplatzsatzung vom 29. Februar 2016. Danach müssen Stellplätze gebaut oder abgelöst werden. Die Richtzahl für Stellplätze liegt für Wohngebäude bei 1 Stellplatz je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche, 2 Stellplätzen je Wohnung über 60 qm Wohnfläche und 3 Stellplätze je Wohnung über 150 qm Wohnfläche. Sie wurde im Planungsprozess berücksichtigt.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

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

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 800 m das FFH-Gebiet "Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ" (DE 3448-301).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstliegende Naturschutzgebiet ist in einer Entfernung von ca. 2,5 km des NSG "Wesower Luch".

Die Allee an der Wegendorfer Straße ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

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

6.2.1.2 Fläche

Die südwestliche Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf der nördlich im Plangebiet befinden sich ein dreigeschossiges Wohngebäude und ein Spielplatz. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Plangebiet sind durch das Wohngebäude und seine Außenlagen (Wege, Parkplätze) sowie durch den Weg zu der westlich liegenden Garagenanlage Versiegelungen vorhanden.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen vorhanden.

Es sind Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten vorhanden. Es kommen überwiegend Braunerde- Fahlerden und Fahlerden sowie gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde- Fahlerden meist lessiviert aus Lehmsand über Lehm, zt. Moränenecarbonatlehm, gering verbreitet Braunerden vor.

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

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt < 30 und verbreitet bei 30 – 50. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Versiegelungen sind durch das Wohngebäude und seine Nebenanlagen im nördlichen Abschnitt vorhanden.

6.2.1.4 Wasser

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

Im Plangebiet besteht ein oberflächennah anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit).

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 10 bis 20 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein hohes Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 5 m. Der Grundwasserleiterkomplex wird durch Wasserentnahmen von 1.000 bis 2.500 m³/d beeinträchtigt. Die Wasserschutzzone III des Wasserwerks Werneuchen grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

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

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 28. Juni 2019 eine Begehung durchgeführt. Die im Gelände differenzierten Biotoptypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt.

Biotoptypen

Im Plangebiet sind im südwestlichen Bereich Frischwiesen (Biototyp 0511201). Als Gräser sind größtenteils Wiesenschwingel, Weidelgras, Wiesenknäuelgras und Landreitgras vorhanden. Als Kräuter kommen u. a. Schafgarbe, Sauerampfer, Natterkopf, Fingerkraut, Rainfarn, Wiesenbockbart und Wiesenflockenblume vorhanden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude. Die darum liegenden Flächen sind im wesentlichen regelmäßig gemähter Zierrasen (01560). Des Weiteren sind einzelne Gehölzgruppen aus Ziersträuchern und Koniferen vorhanden. Der Baumbestand auf dem Grundstück besteht überwiegend aus Fichten. An der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück sind Ahorn sowie eine Kastanie. Insbesondere die beiden Ahornbäume an der Wegendorfer Straße wurden durch die Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück stark geschädigt.

Entlang der Wegendorfer Straße ist eine Allee vorhanden. Die älteren Bäume (Ahorn) weisen starke Schäden auf. In die Lücken wurden Amberbäume nachgepflanzt.

An der südwestlichen Grenze steht außerhalb des Plangebietes eine Baumhecke aus überwiegend Ahorn. Daneben sind einzelne Eichen, Linden, Pflaumen, Weißdorn und Liguster vorhanden.

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

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

Die Allee entlang der Wegendorfer Straße ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

6.2.1.6 Tiere

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

Brutvögel

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

Bruthabitate für diese Arten sind ebenfalls in der Baumhecke, die die Wiesenflächen im Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Die vorhandenen Wiesenflächen besitzen auf Grund ihrer Größe und der Lage im Siedlungsgebiet kein Potential als Bruthabitat für Wiesenbrüter. Des Weiteren bietet das vorhandene Wohngebäude Bruthabitate für Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling und Mauersegler, die ebenfalls als dauerhaft geschützte Lebensstätten zu bewerten sind.

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

Fledermäuse

Die Hecke außerhalb des Plangebietes besitzt als lineare Struktur eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass die Fledermäuse auch die Wiesenfläche als Jagdhabitat nutzen. Ein Quartiersangebot besteht vereinzelt durch Spalten an dem vorhandenen Gebäude sowie durch Baumhöhlen. Winterquartiere in Form von frei zugänglichen Kellern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eintreten, wenn Bäume mit Spaltenquartieren oder Baumhöhlen gefällt werden.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen Pflanzenarten frischer bis trockener Standorte auf. Versteckmöglichkeiten für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen sind auf der Fläche und den angrenzenden Standorten vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Rasterkartierungen für das Land Brandenburg weist für Werneuchen jedoch kein Vorkommen der Zauneidechse aus. Auf benachbarten Flächen des ehemaligen Flugplatzes Werneuchen wurde ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

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

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität². Das Plangebiet wird durch intensiv Frischwiesen gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Werneuchen, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/werneuchen-9404/>)

Temperatur:	Jahresmittel 8,8 °C, Januarmittel -1,3 °C, Aprilmittel 8,3 °C, Julimittel 18,3 °C, Oktobermittel 10 °C Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar
-------------	--

Niederschlag:	Jahresmittel 564 mm, Mittel April bis September 283 mm, Mittel Oktober bis März 238 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (67 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (32 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C: 222 Tage

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

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch eine Wiesenfläche sowie die Außenanlage des Wohngebäudes gekennzeichnet und besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahe Erholungsnutzung eine mittlere Bedeutung. Als für das Landschaftsbild prägender Baumbestand sind die Laubbaumbestände in der Wohnanlage sowie die Baumhecke außerhalb des Plangebietes von Bedeutung.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Werneuchen. Die Wegendorfer Straße ist eine Durchgangsstraße und ermöglicht wie auch die Ledebourstraße die Erschließung des Plangebietes.

Entsprechend der Lärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg sind in der Umgebung des Plangebietes keine berichtspflichtigen Straßen vorhanden, die eine Auswirkung auf das Plangebiet haben.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

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

6.2.2.2 Fläche

Im Plangebiet ist derzeit bereits in einem Teilbereich Wohnbebauung vorhanden. Des Weiteren liegt es in einem bereits bebauten Bereich, so dass eine weitere Bebauung als

Nachverdichtung zu werten ist. Die Erschließung ist über vorhandene Straßen möglich. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu ca. 0,46 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch in geringem Umfang in Anspruch genommen.

6.2.2.3 Boden

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

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes:			13.200 m²
Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Versiegelt Gebäude	Versiegelt Wege und Nebenanlagen
Größe in m ²	11.890	560	750
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	0	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	1.310		

Planung		
Nutzungsart	WR GRZ 0,3	Überschreitung durch Nebenanlagen
Größe in m ²	13.200	13.200
Versiegelungsgrad in %	30	15
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	3.960	1.980
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	5.940	

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	4.630 m²
---	----------------------------

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 4.630 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen

und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 4.630 m² erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,67 ha Frischwiese, 0,03 ha Gehölzfläche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist ein Verlust der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume möglich.

6.2.2.6 Tiere

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

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

Auswirkungen auf Fledermäuse oder Vögel, die das vorhandene Gebäude als Quartier nutzen können ausgeschlossen werden, da Arbeiten an dem vorhandenen Gebäude nicht vorgesehen sind.

Erhebliche Auswirkungen für geschützte Arten sind bezogen auf ein mögliches Vorkommen von Zauneidechsen zu erwarten.

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

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

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

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

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung (GRZ 0,3) ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt eine mittlere bis geringe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Bei der vorgesehenen GRZ bleibt der Anteil

an Flächen, die z. B. mit Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden können noch ausreichend vorhanden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnahe Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Werneuchen neuer Wohnraum insbesondere im sozialen Wohnungsbau geschaffen. Hiermit wird nach § 1 Abs. 5 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen. Hierdurch können auch insbesondere älteren Menschen Wohnraum in Werneuchen zur Verfügung gestellt werden, denen ihre Häuser zu groß werden. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Durch die angrenzende Landesstraße ist für die neu entstehenden Gebäude eine Belastung durch Verkehrslärm gegeben. Hierzu wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Gesundheitsschädliche Lärmimmissionen sind durch die Anordnung der Wohnräume sowie geeignete Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu vermeiden.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

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

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

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

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

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch

werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Naturschutz

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

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgD-SchG)

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

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden³. Die Vermeidungsmaßnahmen verstehen sich als Empfehlungen. Sie bedürfen noch einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

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

Verwendung heimischer Pflanzenarten

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

Maßnahmen für die Zauneidechse

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Da vor Durchführung der Baumaßnahme noch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist im Rahmen dieses Verfahrens nochmals zu prüfen, ob im Plangebiet Zauneidechsen vorkommen. Sollten Zauneidechsen gefunden werden, sind diese abzusammeln und in geeignete Ersatzflächen umzusiedeln. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

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

1 : 2 durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermausquartieren zu kompensieren. Das Kompensationsverhältnis ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitate von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung, dass je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Nadelbäume erhalten oder neu gepflanzt werden muss kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Des Weiteren ist die Fläche im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Wohnzuwachsfläche ausgewiesen. Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) stellt die Fläche als Vorrangfläche für sozialen Wohnungsbau dar.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige

schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

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

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

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

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung 28. Juni 2019
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten⁴
- Geoportal Brandenburg

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend. Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

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

Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagebedingte Wirkungen

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

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

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

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

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

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

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

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

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

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

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" liegt im Ortsteil Werneuchen in der Stadt Werneuchen und hat eine Größe von 1,32 ha. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen festgelegt. Hiermit ist beabsichtigt, mehrgeschossige Wohngebäude in offener Bauweise herzustellen.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 0,46 ha zulässig.

Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können 0,46 ha zusätzlich versiegelt werden.

Wasser

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von ca. 5 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet sind überwiegend Grünlandflächen sowie Gartenflächen vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust dieser Biotopstruktur verbunden.

Tiere

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Europäische Brutvögel

Das Plangebiet ist als Lebensraum für europäische Brutvögel von mittlerer Bedeutung und weist ein geringes Potential an Baumhöhlen auf. Im Plangebiet ist ein mehrgeschossiges Gebäude vorhanden, so dass eine Betroffenheit geschützter Lebensstätten für Gebäudebrüter ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Jagdreviers für Fledermäuse. Das Gebiet weist in Teilbereichen Lebensstätten in Form von Baumhöhlen und Spaltenquartieren auf. Gehölzbestände, die eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellen könnten, befinden sich am Rande, jedoch außerhalb des Plangebietes.

Sonstige Arten

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Klima / Luft

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer höheren Verdunstung sowie einer stärkeren Aufheizung von Flächen

Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Die Entwicklung eines Gebietes mit einer Einzelhausbebauung hat positive Auswirkungen auf das Siedlungs-/Ortsbild.

Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Es sind Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Durch die Schaffung von Wohnraum für Familien wirkt sich die geplante Bebauung positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen aus wasserdurchlässigen Materialien

Maßnahmen zum Ausgleich

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4c BauGB durch die Stadt durchzuführen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 12. September 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" gefasst.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 7. November 2019 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26. September 2019 gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 11. November 2019 sind 20 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 9. Dezember 2019 bis 10. Januar 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" in der Fassung vom 26. September 2019 wurde in der Zeit vom 9. Dezember 2019 bis einschließlich 10. Januar 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 27. Mai 2020 sind 20 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 27. Mai 2020 bis 10. Juli 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 10 eine Stellungnahme abgegeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" in der Fassung vom 30. April 2020 wurde in der Zeit vom 6. Juni 2020 bis einschließlich 10. Juli 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Bebauungsplan "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

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

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

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.F.d. Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S.9).

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

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, [Nr. 5]).

BarBaumSchV (Barnimer Baumschutzverordnung) mit dem Beschluss vom 12.02.2014

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

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

Sachlicher Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“, fortgeschriebene Planfassung vom 11. April 2016

Stellplatzsatzung (Stadt Werneuchen) (Satzung der Stadt Werneuchen über die Herstellung notwendiger Stellplätze) in der Fassung vom 10.09.2004, letzte Änderung vom 29.02.2016.

WUS (Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie) Stand 2020

Textliche Festsetzung

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Für das Gebäude Wegendorfer Straße Nr. 6, 6a,6b, 6c, gekennzeichnet als Fläche IJKLI, wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Gebäudelänge bis zu 60 m betragen darf. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
3. Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4. Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Nadelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen nordöstlich der Linie AB an einem Fenster von 50% der Aufenthaltsräumen entweder
 - mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Fassade mit einem Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N} \leq 50$ dB(A) angeordnet sein,
 - oder bauliche Maßnahmen realisiert werden, sodass ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N} = 50$ dB(A) nicht überschritten wird,
 - oder besondere Fensterkonstruktionen realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von $L_{r,N,Innen} = 30$ dB(A) bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (Die Berechnungen hierzu sind gemäß VDI 2719 in Verbindung mit dem Berliner Leitfaden zur durchzuführen, wobei die Korrektursummanden K für das Frequenzspektrum und die Winkelkorrektur W mit 0 dB anzusetzen sind),
 - oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden,sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen mit ausreichender Lüftungsleistung eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen.

Zum Schutz vor Lärm müssen für Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnungen ein Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1) aufweisen von:

 - ≥ 42 dB in der Fläche nordöstlich der Linie CD,
 - ≥ 40 dB in der Fläche zwischen den Linien CD und EF,
 - ≥ 35 dB in der Fläche zwischen den Linien EF und GH,
 - ≥ 30 dB in der Fläche südwestlich der Linie GH.

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile einschließlich der Fenster sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämmmaße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

An den lärmabgewandten (südwestlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5

dB gemindert werden. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise

Artenschutz

Vor der Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden hat eine erneute Kontrolle auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Niederschlagsentwässerung

Die zur Ausführung vorgesehene Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde spätestens zum Beginn des Bauanzeige-/ Bauantragsverfahrens vorzulegen.

DIN

Die DIN 4109-1:2008-01 sowie 4109-2:2018-1 sind in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen einsehbar.

Pflanzliste

mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Malus domestica	Kulturapfel (in alten Sorten)
Prunus avium	Süßkirsche (in alten Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in alten Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in alten Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in alten Sorten)

Ergänzende Planunterlagen

- Biotopkarte vom 1. Juli 2019, Bacher Landschaftsarchitekten
- Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm vom 25. März 2020, Acouplan
- Geotechnische Stellungnahme vom 26. Oktober 2020, ARLT
- Einschätzung Regenwasserversickerung vom 1. Dezember 2020, Bacher Landschaftsarchitekten

Quellen

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

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

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

⁴ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017

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

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