

**Bebauungsplan
„Wohngebiet Berliner Allee“
der Stadt Werneuchen
Landkreis Barnim**

Begründung

Vorentwurf
19.04.2023

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	BESTAND	3
2.1	Städtebauliche Situation	3
4		
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten	4
2.2.1	Biotopstruktur	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
4	PLANINHALT	5
4.1	Städtebauliche Zielstellung	5
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	6
4.2.4	Verkehrerschließung	6
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
4.2.6	Erhalt von Bäumen	6
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	7
6.2	Bericht zur Umwelt	7
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	9

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt Werneuchen die zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen (ca. 100 WE) an. Es gibt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Vorhabengebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgezeichnet.

Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke südlich der Berliner Allee B158 gestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 82/2 83/1 ,86 tlv, 87/2, 87/1, 496 tlv. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Siedlung (Innenbereichssetzung) und ist planrechtlich dem Außenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Siedlungsgebietes von Werneuchen. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist über den Lindenweg, sowie die Berliner Allee B158 an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Im Süden der Planfläche befindet sich ein Gewerbegebiet, intensiv genutzter Acker, Frisch- und Frischweiden, sowie ein Radweg (Lindenweg) der von Alleebäumen begrenzt ist. Im Westen der Fläche befinden sich intensiv genutzte Äcker, Wohn- und Mischgebiet, sowie ein Reiterhof mit Frischwiesen. Im Norden des Vorhabengebietes liegen Wohn- und Mischgebiet und im Osten liegt eine Kindertagesstätte, Gärten, sowie Wohn- und Mischgebiet.

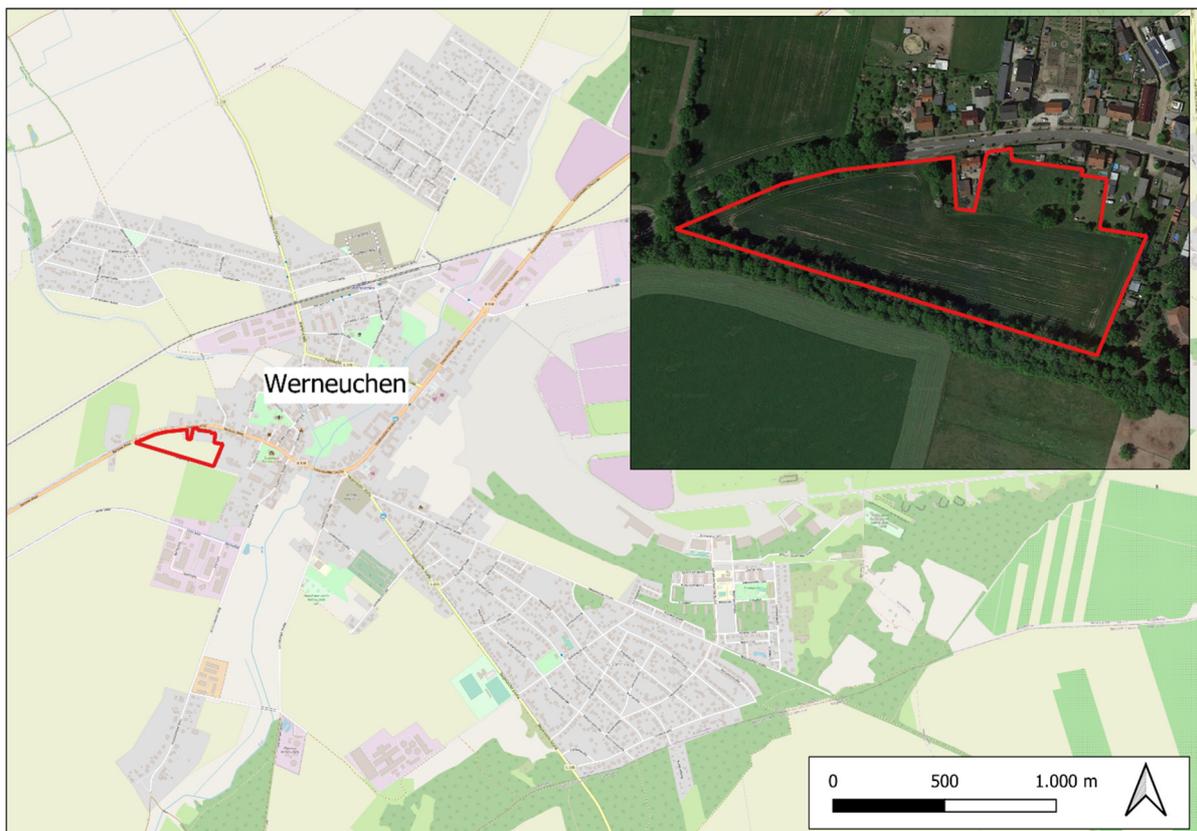


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Übersicht

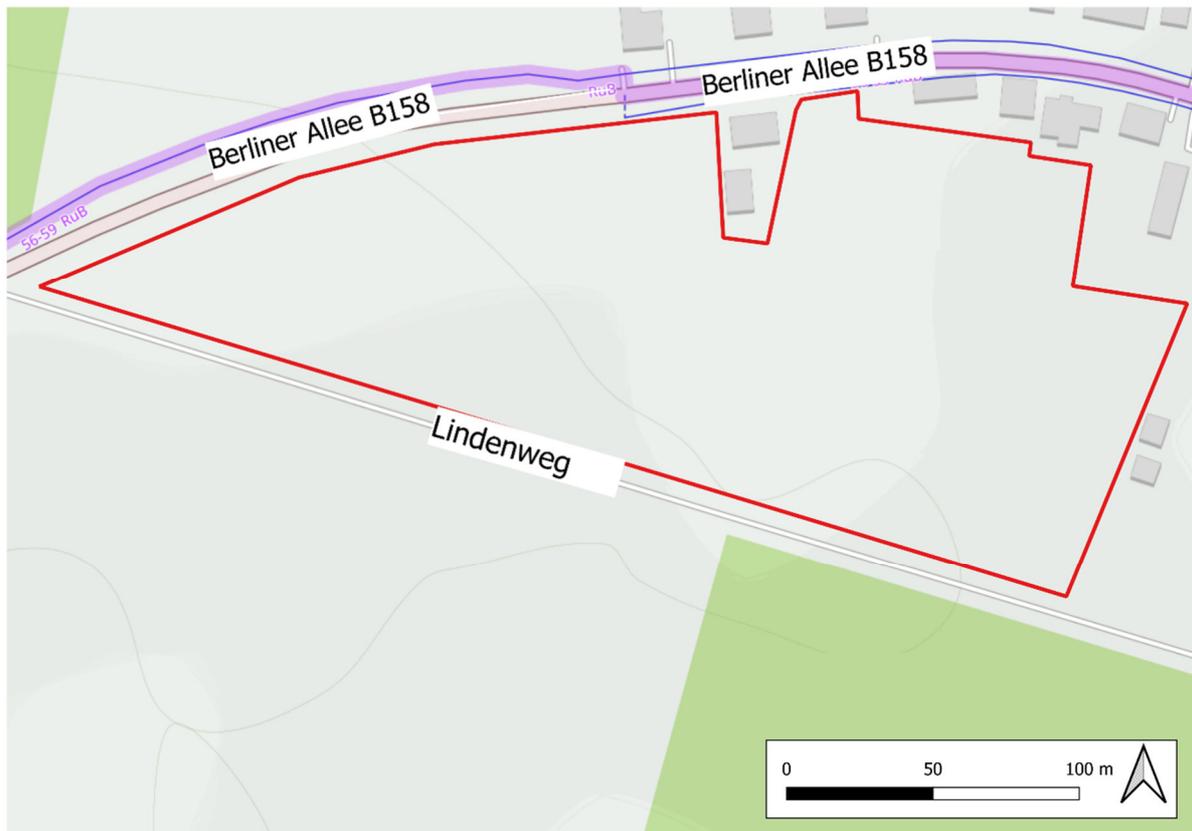


Abb. 2: Lage des Plangebietes im ALKIS, sowie Planvorhaben

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna, die im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht dargestellt werden. Auf der Fläche gibt es die Möglichkeiten für ein Vorkommen von bodenbrütenden Arten. Außerdem können in den Randbereichen Zauneidechsen vorkommen.

2.2.1 Biotopstruktur

Die Fläche besteht laut dem CIR-Biotopen Brandenburg aus Frischwiesen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, Wohn- und Mischgebiete, sowie Grünlandbrachen frischer Standorte.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Das Plangebiet liegt nördlich des Landschaftsschutzgebietes Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter (Entfernung: > 4000 m). Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV vom 12.02.2014 geschützt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 02.12.2021 zu berücksichtigen. Die Gemeinsame Landesplanung gab auf Voranfrage vom 10.03.2021 zu den Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

„Die Flächen im Geltungsbereich der IBS (Innenbereichsatzung) sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der IBS betrachten wir nicht als Innenentwicklung im raumordnerischen Sinne. Sie sind deshalb auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.“

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z. 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und somit ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Geltungsbereich befinden sich die Ruinen von ehemaligen Wohnhäusern sowie zahlreichen Nebengebäuden (Garagen, Bootshaus, Schuppen etc.). Der Dorfkern grenzt von Westen und Norden an den Geltungsbereich an. Im Süden wird ein B-Plan (Entwurf) mit Wohnentwicklung an. Im Osten ist Wasser. Die Nachnutzung ist damit städtebaulich geordnet und dadurch wird auch keine „Zersiedelung durch Konversion“ betrieben. Durch die Lenkung solcher Vorhaben auf Konversionsflächen soll gemäß LEP HR die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen vermieden werden. Aus meinem Verständnis sind diese Siedlungsflächen gemäß Z 5.2 LEP HR zu betrachten, da diese unabhängig von der derzeitigen Nutzung flächig hochbaulich geprägt sind. Gemäß Z 5.2 LEP HR stellen solche Flächen keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen dar, egal ob sie nach- oder umgenutzt bzw. abgerissen oder neubebaut werden. Die Frage, ob das Vorhaben damit auch keine Entwicklungsoption gemäß Z 5.5 LEP HR der Stadt Teupitz beansprucht wird muss noch abschließend geklärt werden.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung der Bebauungen an der Berliner Allee zu schaffen. Es werden dadurch etwa 56 neue Wohngrundstücke entstehen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" mit Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Tankstelle sind im Plangebiet ausgeschlossen. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,3. Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse: 2

Kommentar: Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein bzw. verdichtet diese ab. Ebenso fügt sich die festgesetzte Zweigeschossigkeit und Bebauungsdichte mit der GRZ 0,3 in den umgebenen baulichen Bestand ein. Neben der Wohnnutzung soll auch eine umgebungsverträgliche Gewerbenutzung bei Bedarf ermöglicht werden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte u.a. Bezüglich der Zufahrt unterbunden werden.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufelder darstellen. Die Ausrichtung der Baufelder orientieren sich an der Berliner Allee B158, sowie dem Lindenweg. Nach Außen legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m fest zu den benachbarten Grundstücken fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Kommentar: Die Festsetzungen sollen eine städtebaulich angepasste Bebauungsdichte gewährleisten. Der dörfliche durchgrünte Siedlungscharakter soll so erhalten bleiben.

4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die zweispurig befahrbar sein soll und jeweils die Berliner Allee B158 kreuzt. Eine Befahrung mit einem 3-Achsigem Fahrzeug wird so ermöglicht. Zusätzlich werden von der zweispurigen Straße, einspurige Einbahnstraßen abgehen, um das gesamte Wohngebiet zu erschließen.

4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfangs von Flächenversiegelungen, sowie dem Erhalt der Alleebäume in dem Lindenweg, zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur für wasser-durchlässige Beläge zulässig.“

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

4.2.6 Erhalt von Bäumen

Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BaBaumSchV vom 12.02.2014 geschützt und müssen danach kompensiert werden. In dem Lindenweg stehen Alleebäume, die einem Schutz unterliegen. Wenn der B-Plan rechtskräftig ist, kommt der Bereich in die Satzung der Stadt Werneuchen zum Schutz der Bäume vom 15.03.2021.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Berliner Allee B158, sowie den Lindenweg an das Stromnetz angeschlossen. Die Hinweise der Leitungsträger werden in der Beteiligung zum Entwurf abgefragt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist über die Berliner Allee B158, sowie den Lindenweg an das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an die örtliche Abwasserleitung ist nach Auskunft des Betreibers möglich.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die Berliner Allee B158, sowie den Lindenweg.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets von Werneuchen eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von 56 Einfamilienhäusern geschaffen.

6.2 Bericht zur Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Die vollständige Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt zum Entwurf. Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern bereits absehbar sind und andere ausgeschlossen werden können:

Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes an einer geplanten störungsarmen Anliegerstraßen. Der Einwirkungsbereich der B158 liegt direkt neben der geplanten Wohnbebauung und wird von dem Lärmschutzstreifen abgeschirmt. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen. Die Wohnnutzung mit beschränkter Gewerbenutzung produziert keine erheblichen zusätzlichen Immissionen gegenüber der bestehenden Siedlung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Teilweise können in dem Flurstück 87/1 Bodendenkmäler vorkommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen außerhalb des Flurstückes 87/1 sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche von 18.681 m² (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt.

Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Die Bebauung wurde so geplant, dass der Gehölzbestand zum Teil erhalten bleiben kann. Die brachgefallenen Grundstücke werden durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Für den Verlust der Bäume und deren Höhlen müssen Maßnahmen ergriffen werden. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietem gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen, Grundstücksgrößen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		36.271 m²
Wohnbaugebiet:		31.134 m ²
Überbaubare Grundflächen (0,3):		9.340 m ²
+50 % Nebenanlagen		6.227 m ²
	Summe:	18.681 m ²
zulässige Geschosse	zwei	
privat Verkehrsfläche:		
- Straße		4365 m ²
- Radweg		79 m ²
Grünfläche (Lärmschutzstreifen)		639 m ²