

# **Stadt Werneuchen**

## **Begründung**

zur

### **15. Änderung des Flächennutzungsplans\*** der Stadt Werneuchen

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
"Am Lindenweg"

ENTWURF

28. Septemeber 2023

#### **Planungsträger**

Stadt Werneuchen

Am Markt 5

16356 Werneuchen

#### **Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

\* Im Vorentwurf lautete der Titel „14. Änderung des Flächennutzungsplans“. Aufgrund einer Neuordnung der laufenden FNP-Verfahren in Werneuchen wurde der Titel zum Entwurf in „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ geändert.

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes	4
1.3 Planerische Ausgangssituation	5
<b>2. Planinhalt</b>	<b>7</b>
2.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung	7
2.2 Immissionsschutz	7
<b>3. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und fachliche Rahmenbedingungen	9
3.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basiszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
3.3 Zusätzliche Angaben	17
<b>4. Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>19</b>
<b>5. Verfahren</b>	<b>20</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>21</b>

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Weide- und Auslauffläche für Pferde des angrenzenden Pferdehofes genutzt. Im Zuge der weiterhin ansteigenden Nachfrage von Wohnraum und eines Eigentümerwechsels des Grundstückes soll die Fläche als Wohngebiet entwickelt werden. Eine bauliche Entwicklung auf dieser zwar im Außenbereich gelegenen, jedoch an Siedlungsflächen angrenzenden und erschließbaren Fläche vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Zudem ist die Fläche nahe der Innenstadt und gleichzeitig von der Umgebungsstraße kommend erschlossen, sodass zwar eine fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt / Bahnhof möglich ist, die Verkehrsbelastung in der Innenstadt jedoch nicht (erheblich) zunehmen wird.

Die Stadt Werneuchen ist wie alle Umlandgemeinden von Berlin einer erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ausgesetzt. Landesplanerisch ist mit der Aufnahme Werneuchens in den Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR im Jahre 2019 eine verstärkte bauliche Entwicklung ermöglicht worden. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Stadtgebiet trägt diesen Umständen Rechnung. Eine stetige Weiterentwicklung liefert neben Wohnraum auch viele andere Vorteile (Kitas, Spielplätze, Schulausbau, Investitionen in die Infrastruktur, Verbesserung des Öffentlichen Nahverkehrs (Bus, Bahn) und der ärztlichen Versorgung durch eine positive Einwohnerentwicklung sowie auch höhere Steuereinnahmen durch neue Einwohner und Gewerbe).

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen in der Fassung vom 18. März 2018 ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Am Lindenweg“ werden planungsrechtlich verbindlichen Voraussetzungen für die Planungsabsicht geschaffen. Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren die geplante Wohnbebauung auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich nördlich der Ahornallee und südlich des Lindenwegs. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5,71 ha.



Abb.: Lage des Plangebietes in der Stadt, o.M.

Im Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung ist keine Bebauung vorhanden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets (Einmündungen der Planstraßen zur Ahornallee) sind im geringfügigen Umfang Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH vorhanden sind. Diese werden im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan zusammen mit den erforderlichen Informations- und Merkblättern des Versorgungsträgers berücksichtigt.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Werneuchen vom 25. April 2023 kann eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für das Vorhaben Am Lindenweg gewährleistet werden. Die dafür notwendigen Investitionen in die Infrastruktur werden bedarfsentsprechend vom Vorhabenträger übernommen, was im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert wird. Diese Weiterentwicklung der Wasserinfrastruktur kommt dabei auch anderen Haushalten in Werneuchen zu Gute.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

#### Landesentwicklungsplan

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

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

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

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete (im Bebauungsplan) bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten. Durch den Erhalt von unversiegelten Freiräumen wird der klimabedingten Erwärmung gegengesteuert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat gemäß Stellungnahme vom 4. Mai 2023 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Regionalplanung

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

Der Ortsteil Werneuchen der Gemeinde Stadt Werneuchen ist gemäß sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 1. Dezember 2020 als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Planung ist damit vereinbar mit der Regionalplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat gemäß Stellungnahme vom 2. Mai 2023 mitgeteilt, dass keine Bedenken zur Planung bestehen.

Für den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) ist derzeit in Aufstellung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein. Gemäß Grunddatz G 4.2 sind zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung und im Berliner Umland ein besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß LEP HR wird im Gestaltungsraum Siedlung eine Baudichte von 40 WE / ha empfohlen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ sind in der aufgelockerten Bauweise je nach Umsetzung etwa 100 bis 200 Wohneinheiten innerhalb der Wohnbaufläche (rund 3,5 ha) möglich. Dies ergibt eine durchschnittlichen Baudichte von rund 42 WE / ha und entspricht damit in etwa der regionalplanerischen empfohlenen Baudichte von 40 WE / ha.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient im Wesentlichen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans "Am Lindenweg" nach § 8 Abs. 2 BauGB. Nähere Inhalte zur Planung sind den entsprechenden Planungsunterlagen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche künftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Rahmen der Abwägung kommt die Stadt Werneuchen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Verlustes der landwirtschaftlichen Fläche (Weide-/Auslauffläche für Pferde) eine Siedlungsentwicklung, welche gemäß des LEP HR in Werneuchen erforderlich ist, ein höheres Gewicht beigemessen werden soll. Dabei ist auch zu beachten, dass für den angrenzende Pferdehof weitere Auslauf- bzw. Weideflächen sowie eine Reithalle östlich der Köpenicker Straße zur Verfügung stehen.

Ein Planzeichen für die geplante Kita in der Wohnbaufläche wird nicht dargestellt, da die planerische Zweckbestimmung „Kita“ i.d.R. für kommunale Gemeinbedarfsflächen bestimmt ist und die hier geplante Kita sowohl in der Umsetzungsart (bspw. Erdgeschossnutzung im Wohngebäude) als auch Lage auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht klar bestimmt werden kann und soll. Die fehlende Darstellung einer Kita im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan stellt keinen Ausschluss dieser Nutzungsart dar. Eine Kindertagesstätte ist sowohl in Wohngebieten als auch Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung immer allgemein zulässig. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ wird die Errichtung einer Kita durch den Vorhabenträger verbindlich gesichert.

Zudem wird in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Bebauungsplans „Am Lindenweg“ im Nordosten des Plangebietes eine Grünfläche dargestellt. Für die Grünfläche werden die Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt.

### 2.2 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ wurden ein Geruchsgutachten zum angrenzenden Pferdehof sowie zwei Schallgutachten (Verkehr und Gewerbe) angefertigt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass eine Wohnbebauung an dieser Stelle umsetzbar ist. Auf Grundlage der Gutachten wurden im Bebauungsplan Abstände der künftigen Wohngebäude zu emittierenden Nutzungen (Pferdehof, Gewerbe) in Form von Grünflächen oder Baugrenzen gebildet sowie Anforderungen an die Fassadenbauweise der künftigen Gebäude (gegen Verkehrslärm) getroffen.

Auf Empfehlung des Landesamts für Umwelt (Stellungnahme vom 12. Mai 2023) wird im südlichen Bereich der Wohnbaufläche zur Vermeidung von Konflikten zwischen den südlich angrenzenden Gewerbenutzungen im „Gewerbepark Werneuchen“ und geplanten heranrückender Wohnbebauung eine Maßnahmenfläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) dargestellt. Im Tagzeitraum kann an dieser Stelle ein Konflikt z.B. durch kurzzeitig auftretende einzelne Geräuschspitzen nicht ausgeschlossen werden. *Im Bebauungsplan „Am Lindenweg“ werden mögliche Veränderungen der Festsetzungen oder sonstiger Regelungsmöglichkeiten (bspw. im städtebaulichen Vertrag) in Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in diesem Bereich geprüft.*

Das Landesamt für Umwelt fordert in seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2023 ebenfalls, dass die bestandsgeschützte Betriebsweise der Pferdepension „Western Stable Werneuchen“ rechtlich geprüft und dargelegt werden soll. Im Sommer 2023 fand dazu von Seiten der Bauaufsicht und des Bauamts Werneuchen ein Ortstermin statt. Im Ergebnis muss die Pferdepension nun entsprechende Anträge zur aktuellen Betriebsweise und zum baulichen Bestand nachliefern, um den künftigen Erhalt der Pferdepension zu gewährleisten.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und fachliche Rahmenbedingungen**

##### **3.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich nördlich der Ahornallee und südlich des Lindenwegs. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5,71 ha.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen in der Fassung vom 18. März 2018 ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Am Lindenweg“ werden planungsrechtlich verbindlichen Voraussetzungen für die Planungsabsicht geschaffen. Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren die geplante Wohnbebauung auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Lindenweg" wird zweistufigem Regelverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt.

##### **3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

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

###### **Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 3.2.1.5, 3.2.1.6 und 3.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans ein, sondern erst, wenn der aus der FNP-Änderung folgende 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.

###### **Landschaftsrahmenplan**

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

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

#### **3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)**

##### **3.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Die nächst gelegenen Natura 2000 Gebiete liegen in einer Entfernung von mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Die Allee entlang des Lindenwegs ist nach § 29 BNatSchG geschützt. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopie vorhanden.

##### **3.2.1.2 Fläche**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

##### **3.2.1.3 Boden**

Gemäß des Bodengutachtens zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ wurden entsprechend der Lage des Untersuchungsgebietes auf der Barnim-Hochfläche weichselkaltzeitlich abgelagerte Grundmoränensedimente angetroffen.

Im mittleren und westlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegen künstlich umgelagerte Ackerböden vor, die keine oder nur geringe Fremdstoffanteile aufweisen. Diese bestehen im Allgemeinen aus schwach schluffigen und schwach humosen Feinsanden mit geringen bis sehr geringen Kiesanteilen. Im tiefer gelegenen nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegen teilweise fremdstoffreiche, vermutlich künstlich aufgefüllte Böden vor. Sie enthalten Bauschutt und Schotter. Unter den künstlich aufgefüllten oder umgelagerten Böden wurden bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) im westlichen Teil der Fläche überwiegend Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel angetroffen. Im östlichen Teil wurden Schmelzwassersande erbohrt. Die Erosionsgefährdung durch Wind ist sehr hoch.

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

##### **3.2.1.4 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Spree Havel 4 (DE\_GB\_DEBB\_HAV\_US\_3). Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem guten Zustand.

Im Plangebiet sind weitgehend trockene Sande auf einem Grundwassergeringleiter vorhanden. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 10 – 20 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein mittleres Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Gemäß des Bodengutachtens wurden an 16 Ansatzpunkten Rammkernsondierungen (RKS) bis maximal 6 m Tiefe durchgeführt. Bei keiner Bohrung wurde der Grundwasserspiegel erreicht.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### **3.2.1.5 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. Mai 2021 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 ist im westlichen Bereich eine Pferdeweide vorhanden (Biotoptyp 05111), der östliche Bereich wird als Frischwiese (Biotoptyp 0511201) genutzt. Als Gräser sind größtenteils Wiesenschwingel, Weidelgras, Wiesenknäuelgras und Landreitgras vorhanden. Als Kräuter kommen u. a. Schafgarbe, Sauerampfer, Natterkopf, Fingerkraut, Rainfarn, Wiesenbockbart und Wiesenflockenblume vorhanden.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotopverbund. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Allee entlang des Lindenwegs ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

### **Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

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

#### **3.2.1.6 Tiere**

Um die geschützten Arten auf der Fläche festzustellen, wurde das Untersuchungsgebiet im Sommer 2020 kartiert. In diesem Zusammenhang wurde ein faunistisches Gutachten mit Ergänzungen (vgl. Anhang zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“) erstellt, welches als Grundlage für dieses Kapitel herangezogen wird.

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

#### *Brutvögel*

Für Brutvögel bietet das Untersuchungsgebiet ein gutes Nahrungs- und Brutplatzangebot. Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden 31 Brutvogelarten mit 82 Brutpaaren und Nistplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus wurden bei der Begehung die sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Gebäudebrüter berücksichtigt. Dazu zählen Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschnalbe. Das Untersuchungsgebiet ist integraler Bestandteil ihres Lebensraumes. Neben Rauchschnalbe (ca. 12 Brutpaare) und Haussperling (ca. 10 BP) sind Nachtigall (6 BP), Mönchsgrasmücke (5 BP), Zilpzalp (5 BP) und Feldlerche (3-5 BP) die häufigsten Brutvögel im Untersuchungsgebiet. Nicht bei allen nachgewiesenen Brutvögeln ist vollkommen sicher, dass der Neststandort in der Planfläche liegt. Das Plangebiet ist aber zumindest wesentlicher Teil des Brutrevieres, so dass ohne diese Fläche die Brutvögel nicht auftreten könnten. Die Bestände von Bluthänfling (1 BP) und Feldlerche (3-5 BP) gelten in Brandenburg und deutschlandweit als gefährdet. Der Starenbestand (2 BP) und der Bestand des Kuckucks (1 BP) gelten in Deutschland als gefährdet. Vier weitere Arten werden zumindest in einer Vorwarnliste aufgeführt (Deutschland und Brandenburg: Rauchschnalbe ca. 12 BP; Deutschland: Grauammer 2 BP, Haussperling ca. 10 BP; Brandenburg: Girlitz 1 BP, Mäusebussard 1 BP). Grauammer, Grünspecht und Mäusebussard sind streng geschützte Arten. Durch den Nachweis von sechs in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren

(Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Kohlmeise, Star) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen worden. Sie werden als geschützte Fortpflanzungsstätten bewertet.

#### *Fledermäuse*

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich sehr deutlich durch eine für Fledermäuse günstige Struktur und Vernetzung aus: An den Gehölzbeständen des Lindenwegs können Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse Nahrung finden. Offensichtlich existiert im Siedlungsbereich ein passendes Quartierangebot. Die Ränder des Gehölzbestandes am Lindenweg werden regelmäßig von Breitflügelfledermäusen bejagt, temporär ist die Jagdaktivität hoch. Zu jeder Begehung wurden jagende Zwergfledermäuse an den Gehölzen im Randbereich des Untersuchungsgebietes und in der Umgebung beobachtet. Sicher ist mit der Nutzung von Verstecken an Gebäuden in der Umgebung zu rechnen. Die Existenz von Wochenstubenquartieren ist in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wahrscheinlich. Jagende Abendsegler in großer Höhe haben keinen direkten Bezug zur untersuchten Fläche. Sie beuten aber das Insektenangebot über dem Untersuchungsgebiet aus und profitieren zumindest temporär von der Entwicklung großer Käfer im Untersuchungsraum. Auf der Untersuchungsfläche konnten in allen Beobachtungsnächten Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*), einzeln und in kleinen Gruppen nachgewiesen und beobachtet werden. Darüber hinaus konnten regelmäßig einzelne Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus srotinus*) beim Überflug sowie temporär mehrere Breitflügelfledermäuse bei der intensiven und ausdauernden Jagd nachgewiesen und beobachtet werden. Zudem konnte der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) bei der Jagd in großer Höhe nachgewiesen und beobachtet werden. Die Auswertung aufgezeichneter Fledermausrufe erbrachte keine Hinweise auf eine Nutzung des Untersuchungsgebietes durch weitere Arten.

#### *Reptilien und Amphibien*

Strukturen, die auf ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet schließen lassen sind nicht vorhanden. Die Biotopstruktur erscheint auf einem Teil des Untersuchungsgebietes für Zauneidechsen geeignet: Es existieren sonnenexponierte Bereiche für Sonnenbäder. Grabbare Bereiche sind an vielen Stellen vorhanden und auch sonnenexponiert, so dass geeignete Plätze für die Eiablage existieren. Dennoch gelang an sechs Beobachtungstagen kein Zauneidechsennachweis. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird daher ausgeschlossen.

### **3.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

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

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

### **3.2.1.8 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.

### **3.2.1.9 Landschaftsbild**

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

### **3.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

### **3.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Werneuchen. Beeinträchtigungen entstehen durch den benachbarten Pferdehof sowie Gewerbegebiet (vgl. Kap. 2.2)

### **3.2.1.12 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.

## **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **3.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

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

### **3.2.2.2 Fläche**

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt, befindet sich jedoch in Anbindung an die vorhandene Bebauung. Diese Flächen stehen planungsrechtlich nach Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.

### **3.2.2.3 Boden**

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

Tab.: Bilanzierung der Versiegelung im Bebauungsplan „Am Lindenweg“

Größe des Plangebietes:		57.020 m <sup>2</sup>	
<b>Bestand</b>			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Bo- den	Versiegelt Gebäude	Versiegelt Wege und Nebenanlagen
Größe in m <sup>2</sup>	57.020	0	0
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Versiegelung m <sup>2</sup>	0	0	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	0		

<b>Planung</b>			
Nutzungsart	Baugebiet WA -1	Baugebiet WA-2	Verkehrsfläche
Größe in m <sup>2</sup>	12.380	22.540	9.870
Versiegelungsgrad in % GRZ 0,25 / 0,3	25	30	80
Versiegelungsgrad in % GRZ 0,125 / 0,15 (Überschreitung Nebenanlagen)	12,5	15	
anrechenbare Versiegelung je Nut- zungsart in m <sup>2</sup>	4.650	10.140	7.900
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	22.700		

<b>Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzun- gen des Bebauungsplans</b>	<b>22.700 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Insgesamt ist durch die Flächennutzungsplan-Änderung bzw. die Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen für beide Varianten eine zusätzliche Versiegelung von rund 2,3 ha möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

### 3.2.2.4 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 rund 2,3 ha erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus.

### 3.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

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

### 3.2.2.6 Tiere

Mit der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitats von Fledermäusen sowie Nahungshabitats von Vögeln beeinträchtigt.

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

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

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

### **3.2.2.7 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.

### **3.2.2.8 Klima und Luft**

Es 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 0,25 / 0,3) ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

### **3.2.2.9 Landschaftsbild**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt eine mittlere bis geringe Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Bei der vorgesehenen Versiegelung im Bebauungsplan 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.

### **3.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

### **3.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

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

### **3.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. des nachgelagerten 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 nicht betroffen.

Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum 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.

### **3.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

#### **3.2.3.1 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

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.

##### 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.

#### **3.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

##### **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 zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

##### Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Da vor Durchführung der Baumaßnahme noch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären, ob Bäume mit Baumhöhlen, die ein Potential als Quartier für Fledermäuse oder Brutvögel haben, gefällt

werden müssen. Bei einer Fällung von solchen Bäumen sind diese im Verhältnis von 1 : 2 durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermausquartieren zu kompensieren.

### **3.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB**

Zum Ausgleich der künftigen Flächenversiegelungen im Bereiche der Flächennutzungsplan-Änderung kann auf die externe Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes verwiesen werden, welche vor Satzungsbeschluss verbindlich im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ausgleich der Eingriffe in den besonderen Artenschutz werden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes vielfältige Maßnahmen (Heckenpflanzungen, Baumerhalt und -pflanzungen, Nistkästen, Verstecke, Lehmputzen, Blühstreifen) festgelegt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

### **3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist durch die Nutzung und angrenzende Bebauung bereits strukturell vorgeprägt und befindet sich in räumlicher Nähe zum Siedlungsgebiet. Eine Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Mit der Umsetzung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Siedlungsbereich von Werneuchen Wohnraum geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen.

### **3.2.7 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **3.2.8 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j**

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

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Verwendete technische Verfahren und Bewertungsgrundlagen**

#### **3.3.1.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

### 3.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

Geländebegehung; Biotoptypenkartierung; Vermessung; Landschaftsprogramm; Flächennutzungsplan; Landschaftsplan; Kartendienst zu Schutzgebieten; Geoportal Brandenburg

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

### 3.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

#### 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
----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

### 3.3.2 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.

## **4. Auswirkungen der Planänderung**

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung bringt die Stadt Werneuchen ihre veränderte städtebauliche Entwicklungsvorstellung zum Ausdruck. Gegenüber der bisherigen Darstellung verdeutlicht die Darstellung „Wohnbaufläche“, die sich veränderten öffentlichen Belange und geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt, den Standort planungsrechtlich langfristig für das Wohnen zu sichern. Durch die Schaffung der genannten planungsrechtlichen Voraussetzung verbessert sich die Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Die Zunahme des Verkehrs wurde schalltechnisch auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft und bestätigt, dass die rechtlichen Orientierungswerte eingehalten werden.

### **Auswirkungen der Planung auf die Natur / Umwelt und Landschaft**

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel 3) erläutert worden. Eingriffe in die Planung werden vermieden oder kompensiert.

Der Alleebäumebestand des Lindenwegs sowie der Ahomallee wird durch die Planung nicht gefährdet. Die Zufahrten bzw. Wege können zwischen den Bäumen errichtet werden.

## 5. Verfahren

### **Einleitungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 15. Juni 2023 den Einleitungsbeschluss zur „14. Änderung Flächennutzungsplans im Bereich Am Lindenberg“ gefasst den Vorentwurf Flächennutzungsplan-Änderung gebilligt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Lindenberg“ mit den dazugehörigen Unterlagen wurde in der Zeit vom 1. August 2023 bis einschließlich 1. September 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 24. März 2023 sind 25 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 5. Mai 2023 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_\_ Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden**

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

### **Feststellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am \_\_\_\_\_ den Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gefasst.

### **Genehmigung**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ der oberen Verwaltungsbehörde wurde die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

## 6. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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]).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

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

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.