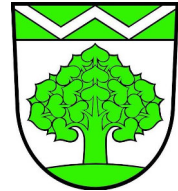
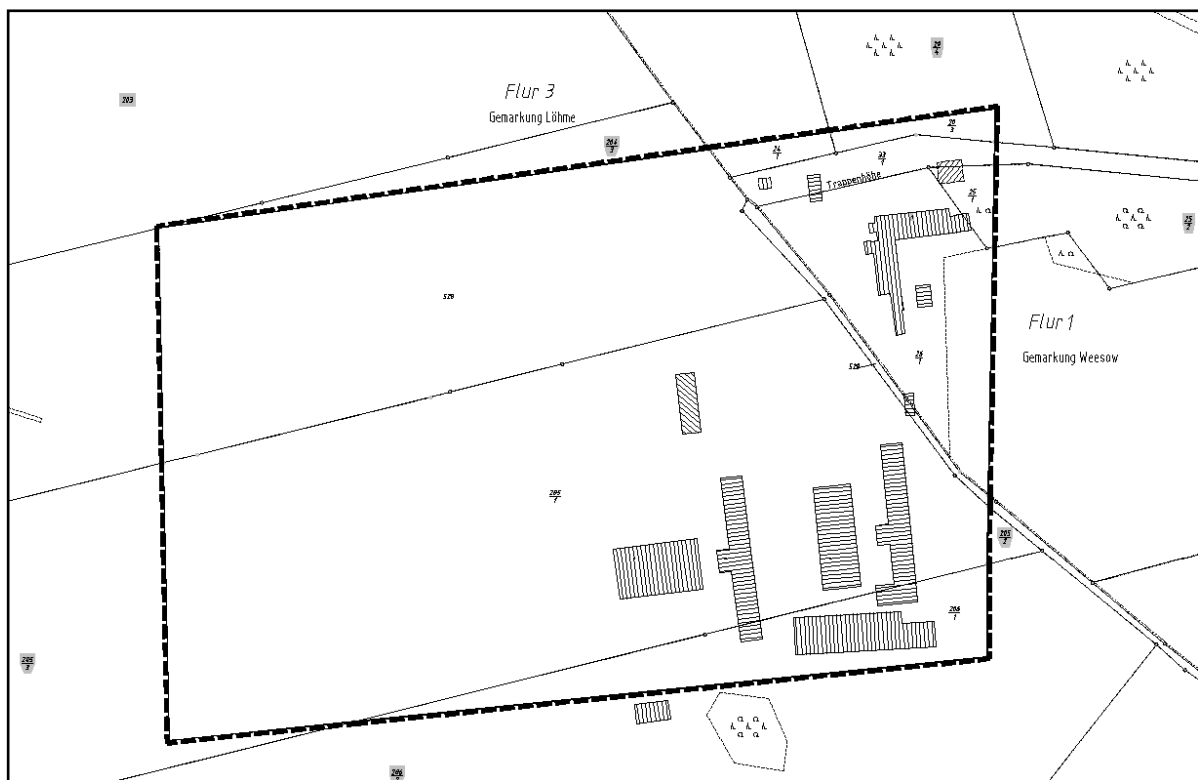


Stadt Werneuchen



Bebauungsplan „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“



Begründung

Satzung

März 2015

Bebauungsplan „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ Stadt Werneuchen OT Seefeld-Löhme

Satzung, März 2015

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

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

Auftraggeber: Ute und Jörg Ksiazkiewicz
Trappenhöhe 1
16356 Werneuchen

Tel.: 033398 / 687774
Fax: -

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

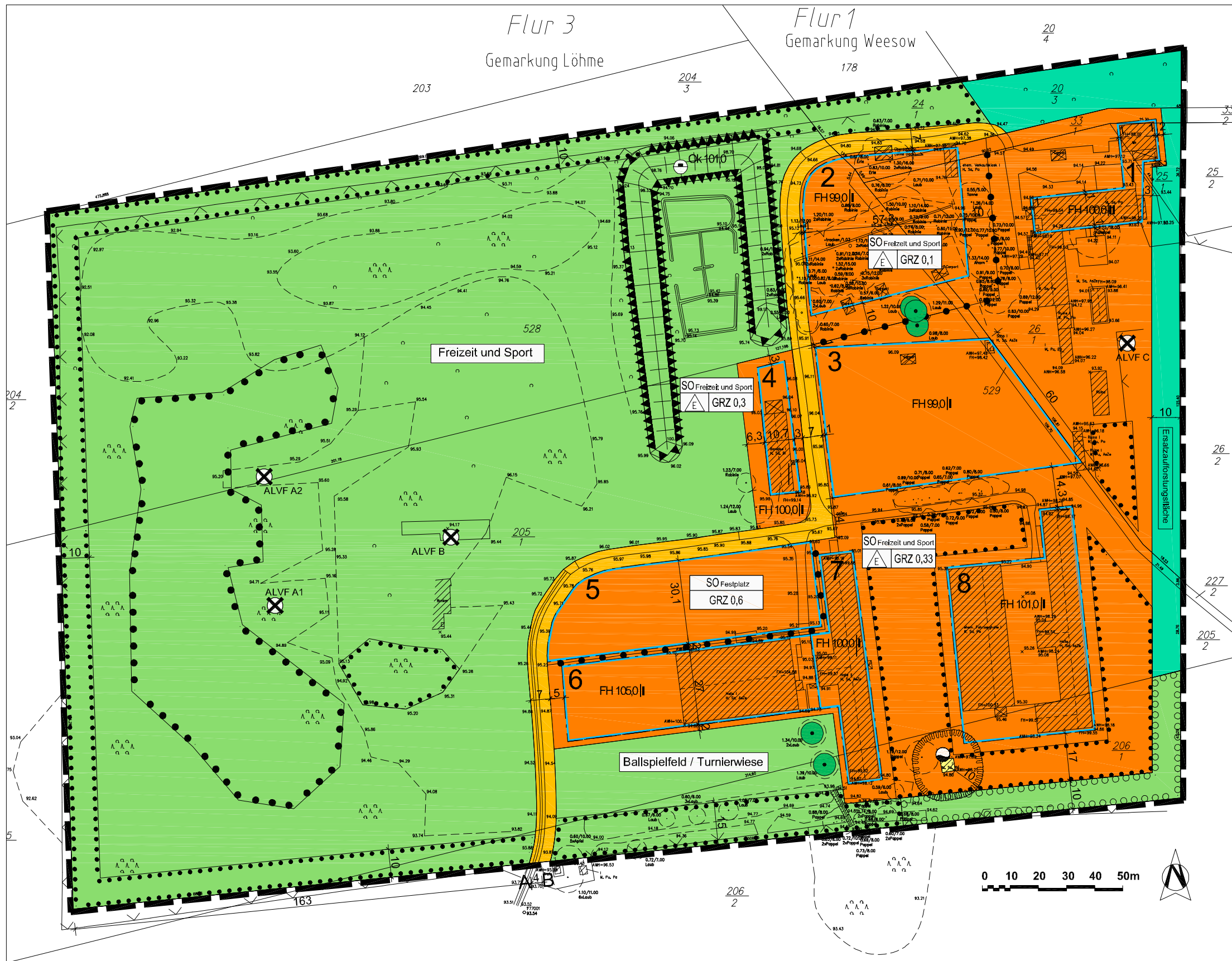
Bearbeiter: Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Susan' Grabsch, Landschaftsplanerin

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Planzeichnung	7
Teil II	Textliche Festsetzungen	9
Teil III	Begründung zum Bebauungsplan „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“	13
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	13
1.1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	13
1.2.	Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	14
1.3.	Planungsbindungen	15
1.3.1	Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	15
1.3.2	Aussagen der Landesplanung, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	15
1.3.4	Baudenkmale und Bodendenkmale	16
1.4.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	17
2.	Ausgangssituation	18
2.1.	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	18
2.2.	Verkehrliche Erschließung	19
2.3.	Ver- und Entsorgung	20
2.4.	Altlastensituation	22
2.5.	Kampfmittelbelastung	26
2.6.	Luftverkehr Flugplatz Werneuchen	27
3.	Planungskonzept	27
4.	Planinhalt	29
4.1.	Art der baulichen Nutzung	29
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	30
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	32
4.4.	Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr	33
4.5.	Flächen für Versorgungsanlagen	34
4.6.	Grünflächen	34
4.7.	Aufschüttungen	36
4.8.	Flächen für Wald / Waldumwandlung	36
4.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
4.10.	Immissionsschutz	39
5.	Flächenbilanz	44
Teil IV	Umweltbericht	45
1.	Einleitung/ Beschreibung der Planung	45
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	45
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	46
1.3	Beschreibung der Wirkfaktoren	47
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
2.1	Darstellung der betroffenen Schutzgüter	48
2.1.1	Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete	48
2.1.2	Schutzgut Mensch	49
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	50
2.1.4	Schutzgut Boden	66
2.1.5	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	67
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	68

2.1.7	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild.....	68
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	69
2.2	Darstellung der Wechselwirkungen	69
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	70
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	70
2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	70
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	71
2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	73
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	75
3.	Zusätzliche Angaben	75
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	75
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	75
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	76
Teil V	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	80
Teil VI	Kartenverzeichnis.....	80

Teil I Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Festplatz
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Freizeit und Sport

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

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- I, II** Zahl der Vollgeschosse
- z.B. FH 99,0 Firsthöhe (FH) in Meter (m) ü.NHN als Höchstmaß
- Ok 101,0 Oberkante (OK) in Meter (m) ü.NHN als Höchstmaß

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

- I-B** Baugrenze mit Nummerierung der Baufelder 1-7 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Private Verkehrsfläche**
- A B** Anschluss der Erschließung über gesicherte Dienstbarkeit zwischen A und B

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche**
- Wasser** Zweckbestimmung: Wasser
- 10m** 10m Schutzradius Grundwasserentnahmestelle

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

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:**
- Ballspielfeld / Turnierwiese**
- Freizeit und Sport**

10. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen**

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

- Waldfläche (nachrichtliche Übernahme)**
- Ersatzaufforstungsfläche** Im Wege der integrierten Waldumwandlung

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

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

13. Sonstige Planzeichen

- 10,2ha** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und des Maßes der Nutzung** (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Planunterlage

Lageplan, Stand der örtlichen Aufnahme vom Mai 2013

- Aufschüttung**
- Gebäudebestand**
- Einzelbäume**
- Wald / Gehölzgruppen**
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer**
- Bemaßung**

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

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

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

Bebauungsplan "Freizeit- und Sportgelände Trappenhof" Ortsteil Seefeld-Löhme

Planzeichnung - Teil A

(bestehend aus Teil A und B)

Satzungsfassung

Stand: März 2015

1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123-0
Fax: 0 33 38 / 60 123-30
e-mail: info@dollinger-architekten.de
www.dollinger-architekten.de

Werneuchen

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet SO "Festplatz" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- ein unbefestigter Festplatz,
- Bühnen und Tribünen,
- Sanitäranlagen,
- Grillplätze,
- Stellplätze.

1.2 Im Sondergebiet SO "Freizeit und Sport" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Freizeit- und Sportbetriebe,
- Pferdesport- und Pferdepensionsbetriebe.

Folgende, dem Nutzungszweck der zulässigen Betriebe dienende unselbständige Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
- bis zu 5 Campinghütten mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 30 m² inklusive Freisitz,
- Beherbergungsgebäude,
- Sanitäranlagen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Indoor-Paintballanlagen,
- bis zu 6 Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m²,
- ein unbefestigter Festplatz im Baufeld 3 mit einer Grundfläche von höchstens 1.500 m² ,
- ein Schwimmbecken bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250 m²,
- Minigolfanlagen,
- zwei Tennisplätze;
- Skate- und Parkourplatz mit einer Grundfläche von höchstens 400 m²,
- Stellplätze.

1.3 Campinghütten sind nur im Baufeld 2 zulässig. Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur im Baufeld 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

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

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielfeld / Turnierwiese“ sind zulässig:

- unbefestigte Ballspielfelder,
- unbefestigte Paintballspielfelder,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m,
- Unterstände mit einer Grundfläche von insgesamt 50 m²,
- sonstige Zubehöranlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 50 m², die dem Nutzungszweck "Ballspielfeld / Turnierwiese" dienen.

Bedarfsstellplätze sind zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

4.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ sind zulässig:

- 2 unbefestigte Ballspielfelder,
- Nutzungen für Paintballspiele,
- Klettergarten,
- Tiergehege und -koppeln,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m,
- bis zu 5 Unterstände ohne Aufenthaltsräume mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m²,
- bis zu 50 Zubehöranlagen, die dem Nutzungszweck "Freizeit und Sport" dienen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 2,5 m².

Bedarfsstellplätze, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

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

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

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 Laubbäumen und 12 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 6 m x 6 m, bei den Sträuchern 2 m x 2 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I und II zu verwenden.

5.3 Bei Pflanzgeboten sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Die Bäume sind in der Qualität Heister 2 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen (ALVF):

Das Planvorhaben ist auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 109 Radarstation Löhme“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

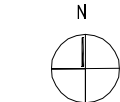
Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs.3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des §31 Abs.1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bebauungsplan "Freizeit- und Sportgelände Trappenhof" Ortsteil Seefeld-Löhme

Planzeichnung - Teil B
(bestehend aus Teil A und B)
Satzungsfassung
Stand: März 2015

1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de



Döblinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doebingerarchitekten.de
www.doebinger-architekten.de

Werneuchen

Teil II Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet SO "Festplatz" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- ein unbefestigter Festplatz,
- Bühnen und Tribünen,
- Sanitäranlagen,
- Grillplätze,
- Stellplätze.

1.2 Im Sondergebiet SO "Freizeit und Sport" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Freizeit- und Sportbetriebe,
- Pferdesport- und Pferdepensionsbetriebe.

Folgende, dem Nutzungszweck der zulässigen Betriebe dienende unselbständige Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
- bis zu 5 Campinghütten mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 30 m² inklusive Freisitz,
- Beherbergungsgebäude,
- Sanitäranlagen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Indoor-Paintballanlagen,
- bis zu 6 Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m²,
- ein unbefestigter Festplatz im Baufeld 3 mit einer Grundfläche von höchstens 1.500 m²,
- ein Schwimmbecken bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250 m²,
- Minigolfanlagen,
- zwei Tennisplätze;
- Skate- und Parkourplatz mit einer Grundfläche von höchstens 400 m²,
- Spielplätze, Abenteuerspielplätze,
- sonstige Zubehöranlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m²
- Stellplätze.

1.3 Campinghütten sind nur im Baufeld 2 zulässig. Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur im Baufeld 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

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

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- 4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielfeld / Turnierwiese“ sind zulässig:

- unbefestigte Ballspielfelder,
- unbefestigte Paintballspielfelder,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0m,
- Unterstände mit einer Grundfläche von insgesamt 50m²,
- sonstige Zubehöranlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 50m², die dem Nutzungszweck "Ballspielfeld / Turnierwiese" dienen.

Bedarfsstellplätze sind zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

- 4.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ sind zulässig:

- 2 unbefestigte Ballspielfelder,
- Nutzungen für Paintballspiele,
- Klettergarten,
- Tiergehege und -koppeln,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0m,
- bis zu 5 Unterstände ohne Aufenthaltsräume mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20m²,
- bis zu 50 Zubehöranlagen, die dem Nutzungszweck "Freizeit und Sport" dienen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 2,5m².

Bedarfsstellplätze, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

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

- 5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten in den Baugebieten und auf den privaten Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Be-

tonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- 5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 Laubbäumen und 12 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 6 m x 6 m, bei den Sträuchern 2 m x 2 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I und II zu verwenden.
- 5.3 Bei Pflanzgeboten sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Die Bäume sind in der Qualität Heister 2 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.

Standortgerechte einheimische Gehölze sind:

I. Bäume I. und II. Ordnung

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

II. Sträucher

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

Teil III Begründung zum Bebauungsplan „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Betreiber des Freizeit- u. Sportgeländes Trappenhof im Ortsteil Seefeld-Löhme von Werneuchen haben mit Schreiben vom 27.08.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Auf dem Gelände finden insbesondere Paintballspiele im Freien sowie in einer Halle statt. Kunden sind neben Privatpersonen auch Firmen, für die vor allem an Wochenenden Veranstaltungen durchgeführt werden, wobei auch gezeltet werden kann. Teile des Grundstücks werden als Fußballplatz, Volleyballfeld oder für Dorffeste genutzt.

Das Gelände diente ursprünglich als militärische Radarstation. Mitte der 1995 wurde die Genehmigung für einen Reiterhof erteilt. Die nunmehr vorliegende Freizeitnutzung haben die Betreiber dem Bauordnungsamt des Landkreises Barnim mitgeteilt. In seiner Stellungnahme vom 23.05.2012 und 16.07.2012 zum Vorhaben hat das Bauordnungsamt darauf hingewiesen, dass eine Freizeitnutzung aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB nicht genehmigt werden kann und für die Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

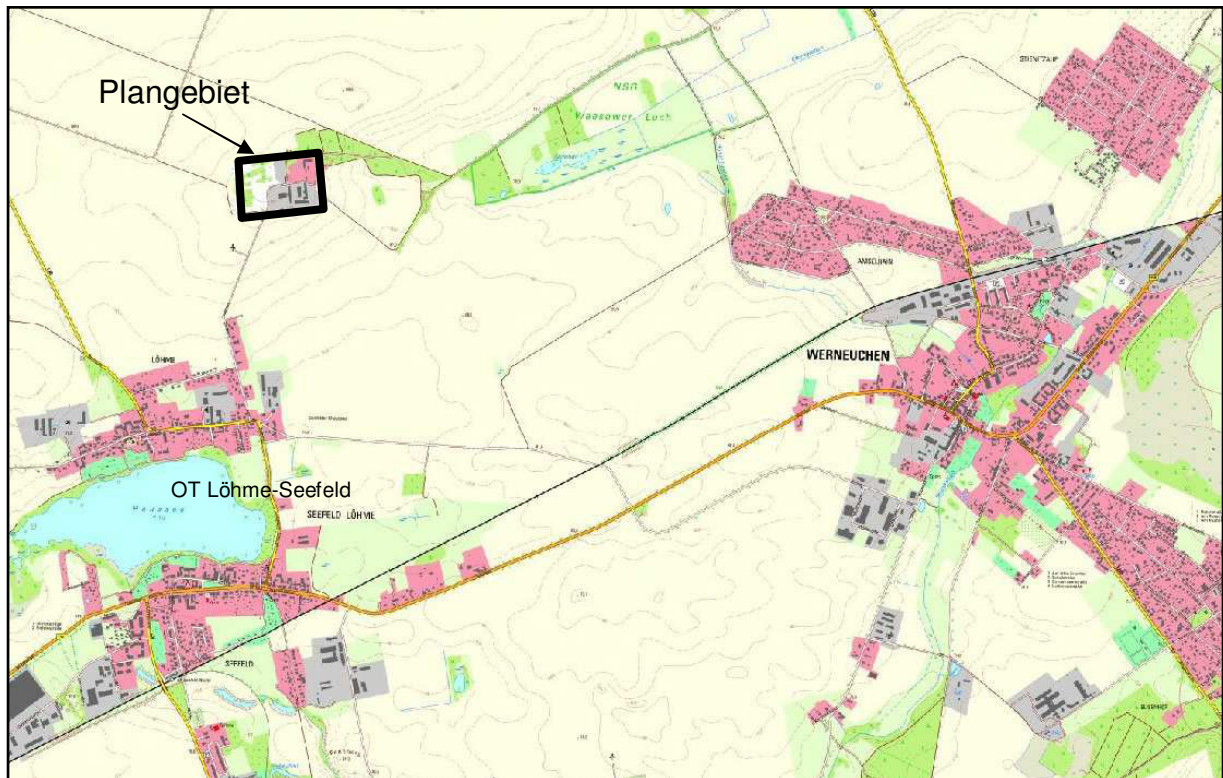
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Gelände ein Sondergebiet „Freizeitzentrum mit Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung basierte auf einem früheren Konzept, in dem neben einem Pferdehof auch eine Vielzahl von Freizeitnutzungen wie Thermalbad, Tennis, Schießen, Gastronomie, etc. vorgesehen waren. Insofern entspricht die von den Antragstellern betriebene Freizeitnutzung auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Normalverfahren werden diese Zielstellungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche geschaffen. Dabei geht es nicht allein darum Baurecht für die gegenwärtige Paintballanlage herzustellen, sondern auch für eventuelle zukünftige Entwicklungen das mögliche Spektrum der zulässigen Freizeitnutzungen nach Art und Umfang zu konkretisieren. Von Bedeutung ist vor allem die Verträglichkeit im Hinblick auf den Natur- und Umweltschutz im Außenbereich, die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung sowie die Einbindung in das Landschaftsbild.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 10,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Trappenhof“ befindet sich etwa 600m nördlich des Ortsteils Seefeld-Löhme und 3 km nordwestlich des Stadtzentrums von Werneuchen. Die ehemalige militärische Radarstation liegt abseits der Siedlungslagen innerhalb offener Landwirtschaftsflächen und einem kleinen Waldgebiet. Die Erschließung erfolgt gegenwärtig über den südlich liegenden Ortsteil Seefeld-Löhme (Siedlerweg und Weg Trappenhöhe) und über die westlich verlaufende Landesstraße L 30. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Windkraftanlage mit 60 m Gesamthöhe.



Übersichtsplan TOP 25 mit Plangebiet (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 205/1, 206/1, 528 und 529 der Flur 3, der Gemarkung Löhme und die Flurstücke 20/3, 24/1, 25/1, 26/1 und 33/1 der Flur 1 der Gemarkung Weesow und wird begrenzt:

- im Norden durch Wald, Grünlandflächen und Intensivacker,
- im Osten durch Wald und Grünlandflächen,
- im Süden durch Intensivacker und die Zufahrtsstraße,
- im Westen durch Intensivacker und einen Landwirtschaftsweg.

Die Flurstücke des Bebauungsplans stehen in Privateigentum.

1.3. Planungsbindungen

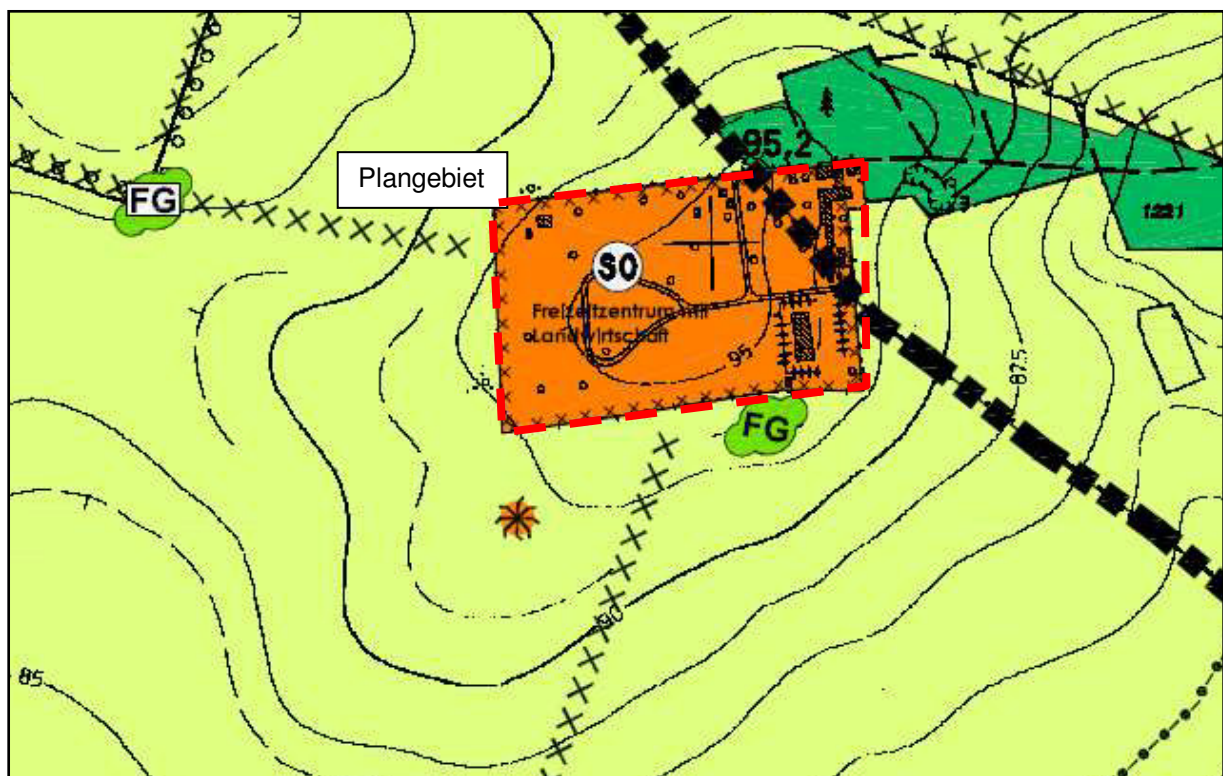
1.3.1 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen mit Planstand November 2005 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum mit Landwirtschaft“ und in einem untergeordneten Teil als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt.

Aufgrund der Nutzungsdifferenzierung und der Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich werden die nicht baulich genutzten Freiflächen entsprechend ihrer angestrebten Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Da die Grünflächen in ihrer Zweckbestimmung den Charakter des Sondergebietes mittragen, besteht eine Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.



Ausschnitt FNP der Gemeinde Werneuchen, Planstand Juni 2005 (ohne Maßstab)

1.3.2 Aussagen der Landesplanung, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Entsprechend(Z) 4.2 des LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

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

Gemäß (G)4.4 Nr. 1(1) LEP B-B sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Des Weiteren sollen nach Nr. (2) auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. ...

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Durch die Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche wird die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden. Die bauliche Entwicklung wird auf die bereits überwiegend bebauten Teile des Plangebietes beschränkt. Aufgrund der geplanten, zum Teil immissionsschutzrechtlich sensiblen Nutzungen, ist eine Ansiedlung außerhalb vorhandener Siedlungsbereiche geboten.

Der gemeindlichen Planungsabsicht liegt eine tragfähige Entwicklungskonzeption zugrunde (siehe unter Punkt 3 der Begründung).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22.04.2013 wird folgende Beurteilung abgegeben:

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Bei der im Ortsteil Löhme-Seefeld liegenden Konversionsfläche handelt es sich um eine vorhandene Siedlungsfläche, deren Nach- bzw. Umnutzung raumordnerisch zulässig ist, sofern es zu keiner wesentlichen Erweiterung des hochbaulich geprägten Bestandes in den umgebenden Freiraum kommt, was in dem vorliegenden Fall nicht beabsichtigt ist.“

Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

1.3.4 Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt. Belange des Bodendenkmalschutzes sind gemäß Stellungnahme

des Landesamtes vom 19.12.2013 nicht betroffen. Archäologische Funde sind anzeigepflichtig.

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

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

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 22.11.2012 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 2 vom 17.04.2013.

2) Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf, Stand Februar 2013, erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 2 vom 17.04.2013.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.03.2013 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf, Stand Februar 2013, beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

4) Öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf, Stand August 2013, erfolgte im Amtsblatt für die Stadt

Werneuchen Nr. 2 vom 18.12.2013. die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 27.12.-27.01.2014 statt.

5) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom November 2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf, Stand August 2013, beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

6) Erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen am 2.Entwurf des Bebauungsplanes

Nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden der Landkreis Barnim, der Grundstückseigentümer, der Grundstückspächter und die untere Forstbehörde erneut an der Planung beteiligt, mit der Bitte, die Stellungnahme nur auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung zu beschränken. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 16.01.2015 zur Stellungnahme zum 2.Entwurf bis zum 13.02.2015 aufgefordert.

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

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.04.2013 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

8) Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Der Beschluss zur Abwägung und Satzungsfassung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ wird durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 16.04.2015 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt gemäß §10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist durch seine militärische Vornutzungen sowie seine naturnahen Strukturen geprägt.

Die baulichen Anlagen konzentrieren sich im südöstlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes. Der bauliche Bestand an ehemals militärisch genutzten Funktionsgebäuden (hallenähnlichen Baracken, Garagen und Nebengebäude), für die im westlichen Teil errichtete Radaranlage, ist nur noch rudimentär vorhanden. Viele Gebäude des Altbestandes sind durch Vandalismusschäden in ruinösem Zustand und teilweise eingefallen. Die Radaranlage wurde nach der Nutzungsaufgabe durch die russischen Streitkräfte (WGT) Anfang der 1990er Jahre zurückgebaut.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich heute nur noch Reste einer Bunkeranlage und Fundamente. Weite Teile des offenen Geländes sind mit Bäumen und

Strauchwerk bewachsen. Mit den nachträglich eingebauten Barrikaden, Zäunen, Gräben, Unterständen, Palisaden und Gebäudeattrappen bilden sie das Naturspielfeld (Woodland) der Paintballanlage.

Mitte 1995 wurde eine Reithalle und Pferdeställe auf dem südöstlichen Teil des Plangebietes errichtet, die, nach Nutzungsaufgabe des Reiterhofes, inzwischen als Indoor-Paintballhalle, Aufenthalts- und Empfangsgebäude sowie als Fahrzeug- und Lagerhalle für den Paintballbetrieb genutzt werden. Einige Nebengebäude sind aufgrund ihres baulichen Zustandes ungenutzt.

Nordöstlich liegt der frühere Zufahrtsbereich der militärischen Liegenschaft. Das ehemalige Pförtnerhaus wurde im Errichtungszeitraum des Reiterhofes zum Wohnhaus für die jeweiligen Betreiber umgebaut. Hier befindet sich ein weiterer Komplex mit eingeschossigen Bauten und Nebenanlagen, der früher als Kulturhaus, Kantine, Sauna sowie als Heizhaus für die russischen Streitkräfte, später teilweise als Vereinshaus und Veranstaltungsgebäude für den örtlichen Schießverein diente.

Nördlich und südlich der Reithalle sowie zwischen den beiden Gebäudekomplexen befinden sich Freiflächen, die für verschiedenste öffentliche und private Veranstaltungen genutzt werden (Dorffeste, Sportturniere, Seminare, Camping).

Durch das Plangebiet führt von Süden nach Nordosten eine teilweise befestigte Zufahrt. Diese trennt den bebauten vom unbebauten Teil des Areals.

Die äußere Erschließung führt über die Straßen „Trappenhöhe“ und „Siedlerweg“ in den OT Löhme-Seefeld. Dort mündet die Zufahrt in die Bernauer Chaussee (L30).

Das Plangebiet liegt außerhalb des OT Löhme-Seefeld, etwa 1, 2 Km vom Dorfzentrum Löhme entfernt. Ca. 2 Km weiter östlich beginnt der Siedlungsbereich der Kernstadt Werneuchen.

Das Areal ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Die Umgebung des Bebauungsplanes ist durch Wald, Grün- und intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen geprägt. Südlich befindet sich der dörfliche Siedlungsbereich von Löhme, der Haussee als Oberflächengewässer und der Siedlungsbereich von Seefeld. Durch den OT Löhme-Seefeld führt die Bundesstraße B 158. Östlich liegen die Siedlungslagen von Werneuchen und Weesow sowie der Igelpfuhl als Kleingewässer.

Im Norden liegen offene Ackerflächen und Wälder. Es schließen sich die dörflich geprägten Siedlungslagen von Wilmersdorf und Börnicke an.

Im Westen befinden sich die L 30, Ackerflächen, Wälder und die Siedlungslagen von Eisenau und Birkholzaue.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über den teilbefestigten Weg „Trappenhöhe“, welcher durch eine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit für die Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die Stadt Werneuchen gesichert ist. Der Weg mündet in den öffentlich gewidmeten „Siedlerweg“, der im weiteren Verlauf jeweils an der L 30 (Bernauer Chaussee) endet. Eine weitere Zufahrt aus Richtung Bernau bei Berlin besteht über einen unbefestigten und z.T. nicht befahrbaren Landwirtschaftsweg, der westlich des Plangebietes auf die Bernauer Chaussee (L 30) führt. Der Weg ist vorerst durch einen Nutzungsvertrag für 3 Jahre befristet für die o.g. Begünstigten nutzbar (weitere Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung unter Punkt 4.4 der Begründung).

2.3. Ver- und Entsorgung

Die **Trink- und Löschwasserversorgung** erfolgt durch einen Trinkwasserbrunnen auf dem Betriebsgelände (weitere Ausführungen zum Trinkwasserbrunnen unter Punkt 4.5 der Begründung).

Gemäß Stellungnahme des Eigenbetriebes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Werneuchen vom 29.11.2013 bestehen keine Einwände und Einschränkungen zum Vorhaben. In dem beplanten Bereich sind keine Bestände an Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Eigenversorgung, deren Ableitung über eine abflusslose Sammelgrube zu erfolgen hat. Deren Entsorgung ist mit dem Träger zu vereinbaren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Wohngebäudes im Nordosten ist durch eine genehmigte Kleinkläranlage gesichert.

Für die weiteren geplanten Nutzungen, insbesondere für die Versorgung des Besucherverkehrs, sollen mobile Sanitärwagen bzw. Sanitärgebäude (geschlossene Containersysteme) aufgestellt werden. Die Entsorgung erfolgt entsprechend mobil ohne den Anschluss an das Leitungsnetz.

Sofern ortsfeste Entsorgungsanlagen notwendig sind, sollen hier ebenfalls Kleinkläranlagen errichtet werden.

Gemäß Stellungnahme des LK Barnim vom 16.05.2013 ist in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung folgendes zu beachten:

„Die Art der Schmutzwasserentsorgung ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Entsorgung über eine weitere Kleinkläranlage bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Zwischen Versickerungsanlage und vorhandenem Brunnen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten. Der voraussichtlich sehr schwankende Abwasseranfall wäre bei der Planung der KKA zu berücksichtigen. Bei der Errichtung abflussloser Sammelgruben ist ein Abstand von 25 m zum Brunnen einzuhalten.“

Gemäß Stellungnahme der Telekom GmbH vom 26.04.2013 und vom 06.01.2014... „befinden sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom.

Die Baumaßnahmen sollen an den umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, damit diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Einer Überbauung dieser Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.“

In der weiteren Planung werden die Hinweise des Trägers berücksichtigt. Die Tk-Linien verlaufen innerhalb des Plangebietes oberirdisch entlang der festgesetzten Verkehrsfläche.

Außerhalb des Plangebietes verläuft die Leitung ebenfalls oberirdisch.

Maßnahmen der Tk-Leitungsverlegung sind Regelungsbestandteil der nachgeordneten Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Stromleitungen liegen im Siedlerweg an. Im Zufahrtsbereich des Geländes befindet sich die Trafostation „Trappenhöhe“ für die Energieversorgung. Gemäß Stellungnahme des Versorgers e.dis AG vom 18.12.2013 gibt es vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes grundsätzlich keine Ein-

wände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Die Stromversorgung ist über die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation im Hauptzufahrtsbereich gesichert, welche über einen Mittelspannungsanschluss verfügt.

Gemäß Stellungnahme der EWE Netz GmbH gilt für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit **Erdgasleitungen** der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

Die **Niederschlagswasserversickerung** erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Es wird von der unteren Wasserbehörde des LK Barnim darauf hingewiesen, dass ... „gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Die benannte gezielte Ableitung aus dem Plangebiet heraus in eine Senke steht dem entgegen und bedarf ggf. der wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Die Niederschlagsversickerung ist grundsätzlich im Plangebiet möglich. Aufgrund der Kuppenlage ist gegenwärtig bei Starkregenereignissen und bei Schneeschmelze jedoch ein geringfügiges Überschreiten der Grundstücksgrenze durch anfallendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Die detaillierte Planung der Oberflächenentwässerung ist Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Die **Abfallentsorgung** ist gemäß Stellungnahme des LK Barnim vom 16.05.2013, Abteilung untere Abfallwirtschaftsbehörde und dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, wie folgt sicherzustellen:

„Laut § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Überlassungspflicht von Abfällen gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend § 9 der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.“

Die beim Rückbau- oder bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle wie beispielsweise Bauschutt, Bodenaushub, gebrauchte Installationsmaterialien, Hölzer, Dacheindeckungen usw. sind als Abfall einzustufen und damit entsprechend zu behandeln, zu lagern oder abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar zur Einsichtnahme vorzulegen.

Begründung:

Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i.V.m. § 9 (1) KrWG.

Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7 – 14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Sie können Dritte

mit der Erfüllung ihrer Pflicht beauftragen (§ 22 KrWG). Ihre Verantwortlichkeit für die Pflichten nach §§ 7 und 15 KrWG sowie die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleiben unberührt.

Der Abfallerzeuger/-besitzer hat sich vor der Übergabe von Abfällen davon zu überzeugen, dass der Sammler, Beförderer, Händler und/oder Makler von Abfällen gemäß § 53 KrWG den Betrieb angezeigt hat und dieser nicht untersagt worden ist bzw. die Auflagen der zuständigen Behörde eingehalten werden. Der Abfallerzeuger/-besitzer hat sich vor der Übergabe von gefährlichen Abfällen davon zu überzeugen, dass die erforderliche Erlaubnis nach § 54 KrWG vorliegt oder es sich um einen Entsorgungsbetrieb gemäß § 56 KrWG handelt und dieser für die erlaubnispflichtige Tätigkeit zertifiziert ist.“

Die Erschließung des Plangebietes ist durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Die Herstellung der äußeren Erschließung erfolgt mit Ausbau des Siedlerweges und weiterführend über eine gesicherte Dienstbarkeit bis zum Plangebiet. Die Befestigung der Zufahrt ermöglicht das Befahren mit Lkw und Bus. Innerhalb des Plangebietes sind der Straßenraum und die Bewegungsflächen für den genannten Fahrzeugverkehr ausreichend dimensioniert.

2.4. Altlastensituation

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

Gemäß Stellungnahme des LK Barnim vom 16.05.2013, Abteilung untere Bodenschutzbehörde, wird zum Sachverhalt Altlasten auf folgendes hingewiesen:

„Das Planvorhaben ist auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 109 Radarstation Löhme“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Begründung:

Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).

Der UB liegt zu der Fläche lediglich eine Erstbewertung der Firma UWG aus dem Jahre 1991 vor. Eine Aussage über die aktuelle Gefährdungssituation durch Schadstoffeinträge in das Schutzgut Boden ist daher nicht möglich. Festzuhalten ist, dass im Zuge der Erstbewertung keine Hinweise ermittelt wurden, aus denen ein konkreter bzw. akuter Handlungsbedarf abzuleiten gewesen wäre. Es wurden drei Verdachtsbereiche ermittelt, bei denen Bodenverunreinigungen nutzungsbedingt aufgrund des unsachgemäßen Umgangs mit umweltbelastenden Medien und der ungeordneten Ablagerung von Abfallstoffen nicht ausgeschlossen sind. Es handelt sich dabei um eine Abfallgrube, eine ehemalige Fahrzeugstellfläche sowie Sickergruben.

Es wird empfohlen durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und ggf. auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen. Zur inhaltlichen Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und Ausführungen in den „Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg“, hrsg. vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1997/1998 verbindlich.

Begründung:

Eine Einschätzung des gegenwärtigen Gefahrenpotentials der Vorhabenfläche ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht möglich. Die UB kann nach § 9 Abs. 2 BBodSchG bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung die Vornahme der notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sowie nach § 15 Abs. 2 BBodSchG bei einer bestehenden Altlast die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen fordern.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Begründung:

Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.“

Bewertung:

Die Auswertung der Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen im laufenden Bebauungsplanverfahren hat keine hinreichenden Verdachtsmomente ergeben.

Die in der Gefährdungsabschätzung lokalisierten drei Verdachtsstandorte aus militärischer Vornutzung befinden sich am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie nördlich der Bunkeranlage.

Mitte 1995 wurde auf dem Gelände ein Reiterhof mit Reithalle, Stallungen und Außenanlagen genehmigt und errichtet. Anhaltspunkte für eine Gefährdung sind dabei nicht aufgekommen. Nach der Nutzungsaufgabe wird nunmehr das Gelände für eine Freizeiteinrichtung (Paintball) genutzt. Die betreffenden ALVF sind hierbei aus der baulichen Nutzung ausgenommen. Sie befinden sich in der festgesetzten Grünfläche bzw. im Wald und in einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen. Eine Gefährdung der ausgeübten und geplanten Nutzungen ist aufgrund der Art der vermuteten Bodeneinträge und dem Abstand zu geplanten baulichen Anlagen / Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Bereich der Sickergrube an der östlichen Plangebietsgrenze ist seit der militärischen Nutzungsaufgabe kein Eintrag erfolgt. Zwischenzeitlich wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Pferdehofes eine Kleinkläranlage in Betrieb genommen (eine Betriebserlaubnis der unteren Wasserbehörde liegt vor). In die Sickergrube wurden organische Stoffe (Abwässer aus den Mannschaftsunterkünften und Kantinenbereich) eingebracht. Aufgrund des zurückliegenden Zeitraums ist davon auszugehen, dass durch biochemische Zersetzungsprozesse keine gefährdungsrelevanten Rückstände im Erdreich verblieben sind.

Der im Bereich südlich der Fahrzeughallen genutzte Trinkwasserbrunnen zur Eigenversorgung wird regelmäßig beprobt. Verdachtsmomente bzgl. eines Schadstoffeintrags durch die ca. 110 m nordöstlich liegenden ehemaligen Sickergruben haben sich hier jedoch nicht gezeigt. Aufgrund des zurückliegenden Zeitraums ist davon auszugehen, dass durch biochemische Zersetzungsprozesse keine gefährdungsrelevanten Rückstände im Erdreich verblieben sind.

Aufgrund der geschlossenen Betondecke auf der ehemaligen Abstellfläche für Fahrzeuge nördlich des Bunkers ist eine Versickerung von Mineral- und Synthetikölen kaum möglich. Punktuelle Leckagen sind zwar nicht auszuschließen, deren Auswirkungen sind aber als gering einzuschätzen.

Die Abfallgrube an der westlichen Plangebietsgrenze ist heute nicht mehr lokalisierbar. Vom Vorhabenträger sind hier Zeltbahnen und Müllreste aus dem Erdreich beseitigt worden. Inzwischen ist der Bereich abgedeckt und mit üppiger Vegetation bewachsen. Relevante Auswirkungen auf den Wirkungspfad Mensch (Teil des Spielfeldes) und Boden (Beseitigung der Müllreste durch den Vorhabenträger) sind daher nicht zu erwarten.

Ergänzend wurde im Sommer 2014 von der Fa. BRB GmbH Beprobungen und Auswertungen ausgewählter Altlastenverdachtsbereiche durchgeführt, um Beeinträchtigungen des Vorhabens ausschließen zu können.

Es wurden gemäß Prüfbericht Nr. 582/14A an drei markanten Standorten Untersuchungen durchgeführt:

Bereich A (ALVF A1 und A2):

Im Untersuchungsbereich A, westlicher Geländebereich, wurden an den Antennen-trägerstandorten der 2 Radarstationen jeweils 2 Bohrsondierungen mit Probenahme aus dem jeweiligen Auffüllungshorizont und aus dem Bereich des gewachsenen Baugrundes (Anschlussbereich) entnommen.

Die Auswertung der Bodenproben hat ergeben, dass drei von vier Mischproben die Einstufung nach „Z 0“ gemäß LAGA Boden erhalten und nur eine Mischprobe leicht über den Grenzwerten liegt und mit „Z1“ zu bewerten ist. Damit ergeben sich für diesen Bereich keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben, da keine Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten sind.

Bereich B (ALVF B):

Im Untersuchungsbereich B, ehemaliger Aggregatstandort, wurden in der Betonbefestigung eine Kernbohrung und im Anschluss eine Bohrsondierung mit einer Probenahme aus dem jeweiligen Auffüllungshorizont und aus dem Bereich des gewachsenen Baugrundes entnommen.

Die Auswertung der Bodenprobe hat ergeben, dass die Einstufung nach „Z 0“ gemäß LAGA Boden vorzunehmen ist. Damit ergeben sich für diesen Bereich keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben, da keine Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten sind.

Bereich C (ALVF C):

Im östlichen Geländebereich befindet sich ein Abwasser- / Regenwasserspeicher aus Betonbrunnenringen, der im Zuge der Umgestaltung zurückgebaut werden soll.

Die Auswertung des Sedimentes aus der Abwassergrube hat ergeben, dass die Einstufung nach „Z 2“ gemäß LAGA Boden vorzunehmen ist. Die Zuordnungswerte für Zink, EOX und MKW werden überschritten. Gemäß fachgutachterlicher Einschätzung ist das Material (ca. 1,2m³ Flüssigkeit) als besonders überwachungsbedürftiger gefährlicher Abfall einzustufen und ist bei der Sonderabfallgesellschaft Berlin/Brandenburg GmbH (SSB) anzudienen.

Auf Grund der Wasserlöslichkeit und toxischen Relevanz wurde nur eine Untersuchung der Wasserprobe auf MKW durchgeführt. Das Ergebnis mit < 0,1 mg/l lag unter dem Grenzwert von 1 mg/l der Einleitwerte in den Regenwasserkanal nach der Berliner Liste.

Nach Festlegung des Entsorgungsweges ist ggf. an einer neuen Wasserprobe eine Analyse aller notwendigen Parameter durchzuführen.

Die weitere Verfahrensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Beprobungsbereiche werden als Altlastenverdachtsflächen (ALVF) A1, A2, B und C in der Planzeichnung gekennzeichnet und es wird der Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde auf der Planzeichnung ergänzt:

„Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs.3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des §31 Abs.1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.“



Gemäß Stellungnahme der UWB sind auf dem Geltungsbereich des B-Planes Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

Gemäß § 6 GefStoffV sind Voruntersuchungen zur Gefahrstoffermittlung sowie die Erstellung eines Abfallwirtschaftskonzeptes vorzunehmen. Die Gefahrensituation ist im Hinblick auf die abzubrechende Bausubstanz, die Durchführung der Abrissarbeiten und die Entsorgung der entstehenden Abfälle zu bewerten (§ 47 i.V.m. § 5 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 KrWG).

Die aus der Abrissmaßnahme anfallenden Abfälle sind je nach Herkunft getrennt zu analysieren [Deklarationsanalysen nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in der derzeit gültigen Fassung]. Die Analysen sind dem Bodenschutz-

amt vorzulegen. Bei Eignung können die Materialien nach Freigabe durch das Bodenschutzamt verwertet werden.

Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7 – 14 KrWG zu verwerten oder gemäß §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Sie können Dritte mit der Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen (§ 22 KrWG). Ihre Verantwortlichkeit für die Pflichten nach §§ 7 und 15 KrWG sowie die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger bleiben unberührt.

Ergänzend wird in der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Barnim vom 17.02.2015 folgendes ausgeführt:

„Der bei der Sanierungsmaßnahme aufzunehmende Boden, beim Rückbau vorhandener Fundamente bzw. Oberflächenablagerungen anfallende Bauschutt, Baumischabfall usw. ist als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen gemäß Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

Abfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Teerpappe, kohlenteeerhaltige Bitumengemische, Althölzer (A 4), Fenster, Holz, das gefährliche Stoffe enthält oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt ist (z.B. Bau- und Abbruchholz), Asbest und Dämmmaterialien, können aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und dem Erlass Nr. 5/1/12 des MUGV vom 23. März 2012 als gefährliche Abfälle eingeordnet werden. Wenn nicht per Deklarationsanalyse nachgewiesen werden kann, dass es schadstofffrei ist, sind diese Abfälle der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam anzudienen. Erzeuger oder Besitzer von gefährlichen Abfällen, Entsorgungsträger oder mit der Entsorgung beauftragte Dritte sind verpflichtet, gefährliche Abfälle zur Beseitigung sowie von der zuständigen Behörde als gefährlich eingestufte Abfälle zur Beseitigung gemäß § 3 Abs. 1 Sonderabfallentsorgungsverordnung an die SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH anzudienen (vgl. § 48 KrWG).“

2.5. Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 10.04.2013 und 02.12.2013 hat die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der B-Planfläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.6. Luftverkehr Flugplatz Werneuchen

In der Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) vom 19.12.2013 wurden zum Plangebiet folgende Hinweise vorgebracht:

1. *Das Planvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.*
2. *Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht derzeit nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme-Seefeld i.d.F. vom August 2013.*

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich ca. 5,6 km westlich des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen. Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen. Im Entwurf des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Festsetzung Festplatz und Freizeit und Sport festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Firsthöhe von 99,0 m über NHN als Höchstmaß und einer Oberkante von 101,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen sind Beeinträchtigungen luftrechtlicher Belange nicht zu erwarten. Daher bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme-Seefeld i.d.F. vom August 2013.

3. Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben im Nutzungssegment Sport- und Freizeit sowie die planungsrechtliche Sicherung eines bereits vorhandenen Sport- und Freizeitbetriebes (Paintballanlage Löhme).

Gemäß der Zielstellung des Flächennutzungsplans sollen hier Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen, die die lokale (Pferdesport) und spezielle (Paintball) Nachfrage nach Sporteinrichtungen bedienen. Der Altbestand an Gebäuden soll sachgerecht saniert und ergänzt werden können. Die ausgewiesenen Baufelder gliedern und Beschränken dabei die Bebauung des Geländes entsprechend den Nutzungserfordernissen der zulässigen Betriebe (z.B. Campinghütten, Wohnungen). Die Nutzungen haben sich in die vorhandene natürliche und landschaftliche Struktur sowie in immissionsschutzrechtliche Erfordernisse einzupassen.

Grundsätzlich wird auf zwei Hauptbetriebsarten abgestellt (Freizeit-Sport und nicht-landwirtschaftliche/ privilegierte Pferdehaltung). Ergänzende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sollen dem Hauptbetrieb untergeordnet sein.

Gemäß Zielstellung des FNP soll hier zusammenfassend zulässig sein:

- Reitsport, Pensionstierhaltung (Hauptnutzung),
- Freizeit- und Sportanlagen (Hauptnutzung),
- Gastronomie (Nebennutzung),
- Landwirtschaft mit Pferdehaltung (Hauptnutzung),
- Hofladen für den Vertrieb von Landwirtschaftsprodukten(Nebennutzung),
- Beherbergung(Nebennutzung),

- Campinghütten(Nebennutzung),
- Betriebsnotwendige Läden und Shops (Nebennutzung),

Die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes im Sinne des § 201 BauGB steht bei der konzeptionellen Betrachtung nicht im Vordergrund, da sich das Areal nur bedingt zur Bewirtschaftung eignet. Dennoch wäre in Teilbereichen eine Beweidung der Freiflächen für einen Pferdesport- und Pferdepensionsbetrieb möglich. Die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebssitzes ist jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr sollen integrierte Konzepte für offene Freizeit-, und Sportnutzung gefunden werden. Hierbei sollen innerhalb eines Hauptbetriebes z.B. für Pferdereitsport, auch Nebennutzungen, wie Gastronomie und Beherbergung sowie Campinghütten als ergänzendes Angebot zulässig sein. Auch der vorhandene Freizeitsportbetrieb Paintballanlage Löhme möchte neben seinen Indoor- und Outdoor-Sportflächen weitere Nutzungen, wie Zeltplatz, Camping, Gastronomie, Betriebsladen für Zubehörartikel und Ballsportanlagen in sein Nutzungskonzept integrieren, um ein breiteres Freizeitangebot für Sportler und Familien zu schaffen.

Die Anlagen und Einrichtungen sollen zudem für jährlich wiederkehrende Freizeit- und Sportveranstaltungen geöffnet sein. Einerseits sollen hier Sportveranstaltungen und Turniere in den zulässigen Sportsegmenten stattfinden, andererseits auch gelegentlich öffentliche Veranstaltungen, wie Dorffeste, Feiertagsveranstaltungen oder Public-Viewing. Zu den Hauptveranstaltungen werden bis zu 500 Besuchern erwartet.

Die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten erfordert eine hinreichend konkrete Gliederung in die zwei Funktionsbereiche: Bauflächen (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) und Freiflächen (private Grünflächen mit konkreter Zweckbestimmung).

Die baulichen Maßnahmen sollen sich im östlichen Bereich konzentrieren, wo auch die bereits vorhandenen Gebäude stehen. Diese sollen mit Hilfe notwendiger Erhaltungsmaßnahmen saniert und umgebaut werden. Betroffen sind hiervon hauptsächlich Nebengebäude, Unterkünfte, das ehemalige Klubhaus, Stallungen und Fahrzeugunterstände sowie das umgenutzte große Empfangsgebäude. Die Errichtung neuer Gebäude beschränkt sich auf wenige Übernachtungshütten und Sanitäranlagen. Im nördlichen Bereich sollen aus Gründen des Immissionsschutzes die betriebszugehörigen Wohnnutzungen und die Campingunterkünfte konzentriert werden.

Im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes wird der Rückbau großer Teile der vorhandenen Unterkunfts- und Funktionsgebäude angestrebt. Welche Gebäude und Gebäudeteile dies betrifft ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt. Der überwiegende bauliche Bestand auf dem Flurstück 26/1 ist in ruinösem Zustand und nicht mehr erhaltenswürdig. Zudem wird in diesem Bereich die Erhaltung der teilweise stark verdichteten Vegetation angestrebt. Die betroffenen Gebäudeteile werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt, sofern keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden.

Im westlichen Teil dominieren die Freiflächennutzungen. Hier werden die Outdoor-sportflächen als Grünflächen näher qualifiziert. Im mittleren Teilbereich sind kleinere Aufbauten und Unterstände zulässig. Die naturnahen rückwärtigen Freiflächen sollen von weiterer Bebauung frei gehalten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von Süden über den vorhandenen Fahrweg „Trappenhöhe“ und den Siedlerweg in den Ortsteil Seefeld-Löhme (Anbindung an die B 158 und die L 30).

Die innere Erschließung verläuft mittig durch das Plangebiet und bindet die einzelnen Funktionsbereiche an.

Die Medienerschließung erfolgt bedarfsgerecht im weiteren Baufortschritt.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete „Festplatz“ und „Freizeit und Sport“

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Bauflächen im Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nutzungsspezifik und der unterschiedlichen Funktionsbereiche wird das Sondergebiet textlich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Im südlichen Teil des Sondergebietes, unmittelbar angrenzend an die private Hauptverkehrsfläche, befindet sich der bereits heute für Veranstaltungen genutzte Festplatz. Die ca. 3.000 m² große Fläche ist unbefestigt und mit temporären Stellplätzen und einem Grillplatz ausgestattet. Neben dem Festplatz, Grillplätzen und Stellplätzen soll auch die Aufstellung veranstaltungsspezifischer Anlagen, wie Bühnen, Tribünen und Sanitäranlagen zulässig sein. Um auf der Fläche für die verschiedensten Veranstaltungen den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu erhalten, wird das Sondergebiet nicht näher untergliedert. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- 1.1 Im Sondergebiet SO "Festplatz" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- ein unbefestigter Festplatz,
 - Bühnen und Tribünen,
 - Sanitäranlagen,
 - Grillplätze,
 - Stellplätze.

Im überwiegenden Teil des Sondergebietes sind die Errichtung, der Betrieb und die Nutzung für Freizeit- und Sporteinrichtungen vorgesehen. Grundsätzlich sollen Betriebe aus den Bereichen Pferdesport- und Pferdepension sowie Freizeit und Sport zulässig sein. Alle weiteren artverwandten Nutzungen und Anlagen sollen nur als Nebenanlagen bzw. nicht selbstständige Einrichtung zu einem der o.g. Hauptbetriebe zugelassen werden. Insbesondere sollen Läden, gastronomische Einrichtungen und Unterkünfte (Beherbergung und Camping) nur der Versorgung und dem Betrieb der Haupteinrichtung dienen. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Anzahl der Einzelbetriebe übersichtlich bleibt und das Sondergebiet nicht durch eine Vielzahl von konzeptionell und betrieblich unabhängigen Einzelnutzungen zersplittert wird.

Des Weiteren werden die Einrichtungen und Anlagen in Anzahl und Größe so bemessen, dass sie dem Nutzungszweck des Hauptbetriebes untergeordnet sind und sich am tatsächlichen Bedarf für die lokale und gemeindeübergreifende Versorgung orientieren. Freizeitparkähnliche Strukturen von überörtlicher Bedeutung werden nicht angestrebt. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.2 Im Sondergebiet SO "Freizeit und Sport" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Freizeit- und Sportbetriebe,
- Pferdesport- und Pferdepensionsbetriebe.

Folgende, dem Nutzungszweck der zulässigen Betriebe dienende unselbständige Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
- bis zu 5 Campinghütten mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 30 m² inklusive Freisitz,
- Beherbergungsgebäude,
- Sanitäranlagen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Indoor-Paintballanlagen,
- bis zu 6 Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m²,
- ein unbefestigter Festplatz im Baufeld 3 mit einer Grundfläche von höchstens 1.500 m²,
- ein Schwimmbecken bis zu einer max. Größe der Wasserfläche von 250 m²,
- Minigolfanlagen,
- zwei Tennisplätze;
- Skate- und Parkourplatz mit einer Grundfläche von höchstens 400 m²,
- Spielplätze, Abenteuerspielplätze,
- sonstige Zubehöranlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m²,
- Stellplätze.

Zur eindeutigen Verortung sensibler Nutzungen aus den zulässigen Einrichtungen und Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.2 wird die Errichtung von Campinghütten und Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal den nördlichen Baufeldern 1 und 2 zugeordnet. Das Sondergebiet „Freizeit und Sport“ wird somit für diese Einrichtungen und Anlagen untergliedert. Eigenständige Sondergebiete sollen sich daraus nicht ergeben. Damit wird lediglich den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bzgl. der südlich des Plangebietes liegenden WEA und der ggf. lärmintensiveren Nutzung des südlichen Teils des Sondergebietes für Freizeit und Sport (z.B. für Reitsportanlagen und Festplatz) Rechnung getragen. Alle weiteren unter der textlichen Festsetzung 1.2 genannten Einrichtungen und Anlagen sind in allen Baufeldern 1-4 und 6-8 zulässig mit Ausnahme des zusätzlichen unbefestigten Festplatzes mit 1.500m². Dieser soll aufgrund der Flächeninanspruchnahme nur im Baufeld 3 zulässig sein. Im Baufeld 5 ist die textliche Festsetzung 1.1 anzuwenden. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.3 Campinghütten sind nur im Baufeld 2 zulässig. Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur im Baufeld 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (I) bzw. (II), der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Firsthöhe (FH) bestimmt. Die in den Sondergebieten zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2

BauNVO betragen insgesamt ca. 11.250 m². Eine Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

In den geplanten Sondergebieten befinden sich bereits dem angestrebten Nutzungsmaß entsprechende bauliche Anlagen. Als Erweiterungen sind lediglich die Errichtung von Campinghütten, Sanitäreinrichtungen und ggf. die Befestigung von Stellplätzen geplant. Aufgrund der Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum, seines stark durchgrünten Charakters und der insgesamt lockeren Bebauungsstruktur mit großen Einzelgebäuden wird die Obergrenze der GRZ mit 0,1 bis 0,33 im östlichen SO Freizeit und Sport sowie im SO Festplatz mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Das kleinere westliche SO Freizeit und Sport wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, um dem vorhandenen Unterakkommodationsgebäude einen angemessenen Erweiterungsspielraum zu geben. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Sondergebiete wird nicht ausgeschöpft. Insgesamt ergibt sich hieraus eine geringfügige Erweiterung des bereits vorhandenen baulichen Bestandes und der großflächigen Versiegelungen (Näheres dazu in der Eingriffsermittlung im Teil IV Umweltbericht).

Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes und der konkret festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die GRZ als absolute Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

In allen Baugebieten ist jeweils ein Vollgeschoss zulässig, außer im Baufeld 1 (Prägung des Bereiches durch das zweigeschossige ehemalige Kasino), womit die maximale Geschossigkeit der im Plangebiet vorhandenen Bebauung aufgenommen wird. Insbesondere der Altbestand an Funktionsgebäuden ist nur in eingeschossiger Bauweise errichtet worden. Die flache Gebäudestruktur soll für die untergeordneten Einrichtungen und Anlagen weiterhin maßgebend sein.

Die gebietsprägenden Hallen und Stallanlagen im Südteil des Sondergebietes sind in den 1990er Jahren nachträglich im Zusammenhang mit einem Pferdehofprojekt errichtet worden. Die Gebäude bilden die zentrale Grundlage für die Freizeit- und Sportnutzung des Geländes und sollen auch entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Vorprägung durch den Bestand werden die Firsthöhen (FH) der Gebäude in Meter (m) ü. NHN als maßgebend angenommen.

Die in den Baufeldern zulässigen Einrichtungen und Anlagen werden in ihrer Höhe (FH ü.NHN in m) differenziert festgesetzt. Die Höhenstaffelung ergibt sich einerseits aus den zulässigen Anlagen und Einrichtungen, andererseits aus der kuppenartigen Lage des Plangebietes auf einer ca. 96,0m ü. NHN hohen Anhöhe. Das Geländeniveau liegt bei durchschnittlich 92,0-96,0m ü.NHN.

Für die Baufelder 1 und 2 ergibt sich anhand der Höhenlage des Geländes eine Realhöhe der baulichen Anlagen von ca. 4-6 m über der Geländeoberkante (GOK). Diese korrespondiert mit der angestrebten Nutzung für eingeschossige Campinghütten und maximal zweigeschossigen Wohnungen und Gastronomie- bzw. Beherbergungsgebäude.

Durch die teilweise bzw. vollständige Umgrünung der Baufelder mit dem vorhandenen hochwachsenden Baumbestand ist eine natürliche Einbettung der Gebäude in den Landschaftsraum gewährleistet.

Das mittlere Baufeld 3 liegt im Höhenbereich von ca. 95,0m GOK in relativ freiem Gelände. In Verbindung mit dem zugelassenen I Vollgeschoss und einer FH von 99,0m

ü.NHN ergibt sich eine Realhöhe von ca. 4 m. Eine Abschirmung durch die festgesetzte Randbegrünung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Im Baufeld 4 besteht bereits eine eingeschossige Baracke, die für temporäre Übernachtungen genutzt wird. Anhand des Bestandes und der Höhenlage wird hier eine FH von 100,0 m ü.NHN festgesetzt.

Im SO Festplatz, Baufeld 5, werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Firsthöhe getroffen, da der Bereich nicht für die Errichtung von ortsfesten und dauerhaften Gebäuden vorgesehen ist. Etwaige Bühnen oder Tribünen sind der Hauptnutzung untergeordnet.

Die Baufelder 6, 7 und 8 werden von der vorhandenen Umgrünung des Plangebietes nur knapp verdeckt. Die Bestandsgebäude sollen aufgrund ihrer funktionalen Bedeutung für das Plangebiet insbesondere in der vorhandenen FH gesichert werden.

In den Baufeldern 6 und 7 befinden sich die größten und höchsten Bestandsgebäude mit einer realen FH von bis zu ca. 10 m. Die ehemalige Reithalle wird inzwischen als Indoor-Spielfeld genutzt. Daran östlich anschließend befindet sich das Empfangsgebäude mit Shopbereich und Ausschank in einem ehemaligen Pferdestall. Die Gebäude werden in ihrer bestehenden Höhe von ca. 5 m (Empfangsgebäude) und ca. 10,0 m (Ehemalige Reithalle) mit den FH von 100,0 -105,0 m ü. NHN festgesetzt.

Im Baufeld 8 befinden sich die ehemaligen Fahrzeugunterstände mit einer Realhöhe von ca. 6 m ü. GOK. Die Bestandshöhe wird mit einer FH von 101,0 m ü NHN festgesetzt.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile sowie Teile von Hauptanlagen geringfügig überschritten werden. Aufgrund des offenen Bebauungskonzepts und aus städtebaulichen Gründen ist es daher vertretbar, dass in allen Baugebieten untergeordnete Gebäudeteile geringfügig die Baugrenze übertreten dürfen. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

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

Die Festsetzung der Baufelder richtet sich nach der bereits erkennbaren anthropogenen Inanspruchnahme der Baugrundstücke und dem erhaltenswerten baulichen Bestand. Berücksichtigt sind auch etwaige Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten von Hauptanlagen.

Zur Eindeutigkeit der Zulässigkeit der unter der textlichen Festsetzung genannten Anlagen wird die überbaubare Grundfläche gemäß § 23 BauNVO in den Sondergebieten „Freizeit und Sport“ sowie „Festplatz“ in einer angemessenen Größe ausgewiesen, sodass die Errichtung der aufgeführten Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

4.4. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg „Trappenhöhe“, der über eine Dienstbarkeit zugunsten der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert ist. Der Weg grenzt unmittelbar südlich, im Siedlungsbereich des Ortsteils Löhme, an die öffentlich gewidmete Straße „Siedlerweg“. Der Anbindungsbereich an die gesicherte Erschließung ist durch Ordnungspunkte A und B festgesetzt (weitere Erläuterungen zur öffentlichen Erschließung siehe unter Punkt 2.2 der Begründung).

Gemäß Stellungnahme des LK Barnim vom 16.05.2013, Abteilung untere Straßenverkehrsbehörde, sowie inhaltlich des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 24.05.2013 wird bzgl. der äußeren Erschließung auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Der geplante Ausbau des Siedlerwegs (TÖB 2012-175) mit Straßenquerschnitten von 5,0 m bzw. 4,0 m ohne das Anlegen von Gehwegen im Wohngebiet erschwert die Anfahrt zum Trappenhof erheblich, sobald Begegnungsverkehr auf dem Siedlerweg stattfindet. Die Nutzungsänderung erhöht den Anliegerverkehr durch seine touristische Anziehung.

Es sollte in Erwägung gezogen werden, Gehwege zu errichten und die Straße entsprechend breit auszubauen und zu befestigen, da es ansonsten zu Anwohnerbeschwerden aufgrund von Staubentwicklung oder wegen des erhöhten Kfz-Verkehrs kommen könnte.“

Der Sachverhalt wurde beim Ausbau der äußeren Erschließung berücksichtigt. Der Siedlerweg im OT Seefeld-Löhme (Siedlungsbereich Löhme) ist und wird auch künftig Teil der Hauptzufahrt zum Plangebiet sein (Straßenabschnitt des Siedlerweges in Nord-Südrichtung). Die Stadt Werneuchen hat den grundhaften Ausbau des Siedlerweges von den Kreuzungspunkten Bernauer Weg (L 30) und Löhmer Dorfstraße (L 30) bis zum Ortsausgang über den Stichweg Richtung Plangebiet (Bauabschnitte BA 1-3) im August 2014 abgeschlossen. Der Straßenausbau für den Siedlerweg sah die Herstellung einer Asphaltdecke vor. Die BA 1-2 wurden in einer Breite von 5,0 m ausgebaut. Der nördliche Straßenstich Richtung Ortsausgang wurde in einer Breite von 4,0 m ausgeführt. Anschließend wird der Weg als teilbefestigte Fahrbahn nur für den Anliegerverkehr bis zum Plangebiet bedarfsgerecht geführt. Die Ausbaubreite des 3.BA von 4,0 m ermöglicht den Begegnungsverkehr (Pkw/ Pkw).

Zusätzlich wurde mittig im 3.BA eine Ausweichbucht ergänzt, die im Bedarfsfall den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bzw. Bus/Pkw gewährleistet. Aufgrund des geringen Fahrzeugverkehrs (ausgenommen an Veranstaltungstagen) ist ein vollständiger Ausbau des 3.BA (ca. 200 m Straßenlänge) sowie der sich anschließenden privaten Straßenanbindung ab dem Ortsausgang nicht erforderlich. Bei Veranstaltungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erfolgt die Zu- und Abfahrt im Einrichtungsverkehr.

Im Siedlungsbereich von Löhme verläuft der Besucherverkehr im Bereich von dörflich geprägten Mischgebieten mit lückiger Bebauung auf dem ausreichend dimensionierten Siedlerweg (Ausbaubreite 5,0 m). Der Siedlerweg mündet südlich nach ca. 250 m direkt in die L 30 (Löhmer Dorfstraße). Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist daher in ausreichendem Umfang gegeben.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche, die als Haupteerschließung die einzelnen Funktionsbereiche des Plangebietes anbindet. Die mit 7,0m Breite festgesetzte private Verkehrsfläche orientiert sich hierbei am bereits vorhandenen teilbefestigten Fahrweg und berücksichtigt mögliche Radien und Verbreiterungen zur Herstellung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung.

Ruhender Verkehr

Durch die bereits ausgeübten Nutzungen wird mit einem täglichen Besucherverkehr (Mo.-Fr.) in den Geschäftszeiten von ca. 25 Personen ausgegangen (maximal 20 Pkw-Fahrbewegungen / Tag). Ausnahmsweise werden maximal 1-mal pro Woche bis zu 100 Personen zu Schulungszwecken erwartet (Anreise mit bis zu 2 Reisebussen).

An den Wochenenden erhöht sich der Besucherverkehr auf bis zu maximal 110 Personen/ Tag (etwa 160 Pkw-Fahrbewegungen / Tag).

Zu den jährlichen Hauptveranstaltungen, wie Sportturniere, Schulungen, Public-Viewing oder Festtagsveranstaltungen werden bis zu 500 Gäste und Sportler erwartet (ca. 400 Pkw-Fahrbewegungen / Tag).

Die Stadt Werneuchen hat eine Stellplatzsatzung. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind von den Bauherren die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken herzustellen oder abzulösen.

4.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird der im Plangebiet vorhandene Grundwasserbrunnen als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt. Damit wird der Standort für die Trink- und Löschwasserversorgung langfristig gesichert.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 16.05.2013 ist die Wasserversorgungsanlage im Bebauungsplan darzustellen. Bei der Planung ist zu beachten, dass der Brunnenstandort im Radius von 10 m abzugrenzen und von jeglicher Nutzung freizuhalten ist. Eine entsprechende Ausweisung erfolgt auf der Planzeichnung.

Gemäß Stellungnahme der UWB vom 10.01.2014 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme zur Sicherung der Trinkwasserversorgung am 21.05.2013 erteilt.

4.6. Grünflächen

Aufgrund der Nutzungsdifferenzierung und der Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich werden die nicht baulich genutzten Freiflächen entsprechend ihrer angestrebten Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sollen mit ihrer Zweckbestimmung den Charakter des Sondergebietes mittragen. Demzufolge sind eine Vielzahl von Nutzungen und untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Es wird zwischen den Hauptnutzungen „Ballspielfeld/ Turnierwiese“ und „Freizeit und Sport“ unterschieden.

Entsprechend der bereits ausgeübten Nutzung sollen in der privaten Grünfläche „Ballspielfeld/ Turnierwiese“ die Errichtung und der Betrieb von Ballspielfeldern mit

den Zubehöranlagen zulässig sein. Ergänzend können über den Zeitraum der Durchführung von Turnier- oder Ballsportveranstaltungen auf der Grünfläche temporäre (vorübergehende) Bedarfsstellplätze zugelassen werden. Dauerhafte Stellplätze und Garagen sind jedoch auf der privaten Grünfläche nicht zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielfeld / Turnierwiese“ sind zulässig:

- unbefestigte Ballspielfelder,
- unbefestigte Paintballspielfelder,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0m,
- Unterstände mit einer Grundfläche von insgesamt 50 m²,
- sonstige Zubehöranlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 50 m², die dem Nutzungszweck "Ballspielfeld / Turnierwiese" dienen.

Bedarfsstellplätze sind zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Auf der westlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ soll aufgrund der Größe und Beschaffenheit eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen zulässig sein. Gegenwärtig wird das Areal als Outdoor-Paintballfeld (Woodland) genutzt. Hierzu wurden kleinere und mittlere bauliche Anlagen (Leichtbauten, temporäre Bauten) im Gelände verteilt, die als Verstecke, Barrikaden, Unterstände und Gebäudeattrappen genutzt werden. Die Anzahl und Größe der baulichen Anlagen soll zum Schutz des Landschaftsbildes gemäß textlicher Festsetzung 4.2 beschränkt sein. Bis zu 5 größere Gebäudeattrappen bis 20 m² Grundfläche dürfen im Gelände errichtet werden. Die Anzahl der kleineren Barrikaden und mobilen Wände mit Grundflächen bis zu 2,5 m² dürfen 50 Einzelobjekte nicht überschreiten.

Des Weiteren sollen ergänzende Nutzungen zulässig sein, die im Zusammenhang mit den Hauptbetrieben errichtet werden. Hierzu zählen beispielsweise Pferdekoppeln, Ballspielfelder oder ein Klettergarten.

Das Gesamtgelände soll für die Einzelnutzungen nicht näher differenziert werden, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu bieten. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

4.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ sind zulässig:

- 2 unbefestigte Ballspielfelder,
- Nutzungen für Paintballspiele,
- Klettergarten,
- Tiergehege und -koppeln,
- Fangnetze bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m,
- nur sockellose offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0m,
- bis zu 5 Unterstände ohne Aufenthaltsräume mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m²,
- bis zu 50 Zubehöranlagen, die dem Nutzungszweck "Freizeit und Sport" dienen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 2,5 m².

Bedarfsstellplätze, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Da im bereits baulich geprägten östlichen Plangebiet Flächen für Stellplätze, Garagen und Bedarfsstellplätze in ausreichendem Maß vorgehalten werden, sollen diese in der westlichen Grünfläche aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen nicht zulässig sein.

Gemäß Hinweis aus der Stellungnahme der UNB vom 10.01.2014 sollen zugunsten einer besseren Einbindung von Zuananlagen in das Landschaftsbild und zur barrierefreien Durchwegung des Geländes für Kriechtiere und Kleinsäuger nur offene und sockellose Einfriedungen, z. B. Maschendrahtzäune, zugelassen werden.

Der Randbereich des Plangebietes ist in 10m Breite als private Grünfläche für Maßnahmen zum Erhalt der Vegetationsstrukturen festgesetzt. Dadurch sollen die Eingrünung und die Einbettung des Areals in den offenen Landschaftsraum verbessert sowie dauerhaft gesichert werden (siehe Erläuterungen unter Punkt 4.8 der Begründung)

4.7. Aufschüttungen

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich aus militärischer Vornutzung ein U-förmiger Splitterschutz, der inzwischen als Abgrenzung des Grabenspielfeldes genutzt wird. Die bis zu 6,0 m hohe Aufschüttung ist als bauliche Anlage im Bebauungsplan als solche festzusetzen und wird daher in ihrer tatsächlichen Dimension übernommen.

Die Oberkante (Ok) der Aufschüttung wird mit 101,0 m in ihrer maximal bestehenden Höhe festgesetzt.

4.8. Flächen für Wald / Waldumwandlung

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 07.05.2013 ...

„... befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Waldflächen. Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg ist jede, mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Die ... Waldflächen haben eine Gesamtgröße von ca. 8.300 m². Zum Einen ist dies ein Baumbestand in der Gemarkung Weesow, Flur 1, Flurstück 20/3 (175) mit ca. 800 m², mehrheitlich bestockt mit der Baumart Robinie, welcher in Verbindung mit dem angrenzenden Kiefernwald steht. Die andere Waldfläche ist eine aus natürlicher Sukzession entstandene Bestückung aus Birke und Pappel auf den Flurstücken 528 und 205/1 in der Flur 3 der Gemarkung Löhme, mit einer Flächengröße von ca. 7.500 m². Im Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen sind diese Flächen als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum mit Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist deshalb grundsätzlich möglich, weil sie nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht.

Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Gemäß § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald u. a. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt und für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren.

Von dem als Grundkompensation geforderten Ersatz- und Ausgleichsverhältnis von 1:1 kann im vorliegenden B- Plangebiet abgewichen werden, da die Waldflächen ihre Waldfunktionen aufgrund der kompletten Zäunung, sowie dem Vorhandensein von Altlasten und baulichen Anlagen teilweise einbüßen. Waldfunktionen, die dieses Ausgleichsverhältnis erhöhen könnten, liegen nicht auf dem Plangebiet.

Das Kompensationsverhältnis zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung wird somit auf 1:0,25 festgesetzt. Die daraus resultierenden 2.075 m² Ersatzaufforstungsfläche ergeben einen monetären Gegenwert von 1.685 € für die Anlage und Pflege eines Waldrandes/Hecke.

Für die Realisierung dieser Ersatzmaßnahme bietet sich der 10 m breite Randbereich des Plangebietes an (analog 4.7. „Begründung zum Bebauungsplan“). Die hier bereits teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen können mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Pflanzenliste 5.3. „Textliche Festsetzungen“) ergänzt oder ggf. erneuert werden.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen können entweder bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden, oder sind Gegenstand des späteren Zulassungsverfahrens (z.B. Baugenehmigungsverfahren), in dem die untere Forstbehörde dann erneut zu beteiligen ist.“

Dem Hinweis zur Waldumwandlung wurde im Entwurfsverfahren nicht gefolgt und die Waldflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 16.12.2013 zum Entwurf vom August 2013 wurde auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Vorentwurf vom Februar 2013 hatte die untere Forstbehörde innerhalb o. g. Bebauungsplanes Waldflächen gem. § 2 LWaldG Brandenburg identifiziert. Diese wurden in der nunmehr vorliegenden Fassung vollumfänglich übernommen und abgebildet.

Die Nutzung einer Waldfläche zum Betreiben des Paint- Ball- Spiels stellt eine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt dar (VG Darmstadt 11.10.1996- 8 G 1638/96 [3]) und ist somit als eine Nutzungsüberlagerung anzusehen, welche eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 LWaldG erfordert. Im vorliegenden Fall ist von einer dauerhaften Waldumwandlung auszugehen, da es sich um einen wiederkehrenden, gewerblichen Spielbetrieb einer Sportstätte handelt. Der hierbei zum Einsatz kommende Paintballmarker gilt als Waffe im Sinne des Waffengesetzes (BWaffG). Zur Ausübung des Spieles ist eine Sperrung des Geländes nach Waffenrecht gesetzlich vorgeschrieben (Sicherheitsabstand= Sperrung: doppelte Schussentfernung). Der bestehende Zaun könnte u. U. diese Funktion übernehmen, die Waldfläche bleibt damit nach wie vor weitestgehend unzugänglich, sie wird zum „Spielfeld“.

Unter Beibehaltung der geplanten Nutzung ist die Entlassung des Baumbestandes der Flurstücke 528 und 205/1 (ca. 7500 m²) aus der Waldeigenschaft aus vorgenannten Gründen unvermeidlich.

Die Kompensationsverpflichtung (1875 m², aufgrund des Ausgleichsverhältnisses von 1: 0,25) zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung kann in Form einer Ersatzaufforstung oder durch Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes (Voranbau, Waldrandgestaltung) erbracht werden. Die untere Forstbehörde prüft die, im beiliegenden Antrag zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, benannten Ersatzmaßnahmen (Ersatzflächen) auf ihre Geeignetheit.“

Entsprechend den o.g. Gründen werden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen auf dem westlichen Spielfeld im integrierten Verfahren im angegebenen Verhältnis umgewandelt und als neue Waldflächen (Ersatzaufforstungsfläche) am östlichen Plangebietsrand dargestellt. Die umgewandelten Baumbestände werden als Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 04.02.2015 im Rahmen der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung zum 2.Entwurf vom Januar 2015 wurde der integrierten Waldumwandlung zugestimmt. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Forstbehörde im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren umzusetzen:

„... Durch die Unterbringung der Ersatzaufforstungsfläche innerhalb des Bebauungsplanbereiches wird zum Einen dem Grundsatz entsprochen, Ersatzleistungen möglichst in unmittelbarer Nähe zur Waldumwandlungsfläche zu realisieren, gleichzeitig wird die Kompensationsfläche mit Erlangung der Rechtskraft des B-Planes dauerhaft gesichert.

Die waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen sind wie folgt durchzuführen: Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen. Der anzulegende Waldrand/Hecke hat eine Größe von 1875 m², was einem monetärem Gegenwert von 3.365 € entspricht.

Gemäß dem „Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ (Amtsblatt Brandenburg, Nr. 44 v. 23.10.13) sind zur Anerkennung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Rahmen von Waldumwandlungen grundsätzlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Bei der Erstellung des Pflanzplanes, welcher mit der unteren Forstbehörde abzustimmen ist, sind demnach ausschließlich Gehölze der Erlassliste vorzusehen. Ein entsprechender Herkunftsnachweis der Baumschule ist zu erbringen. Die Waldrand/Heckenpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun (1,6 m hoch) zu sichern, der nach Sicherung der Kultur wieder zu entfernen ist. Die Fertigstellung der Ersatzpflanzung ist der uFB anzuzeigen.

Eine gesicherte Kultur (Entwachsen der Jugendgefahren) wird durch die untere Forstbehörde festgestellt, bis zu diesem Zeitpunkt sind bei Bedarf Nachbesserungen und Entwicklungspflegen durchzuführen. Durch den zuständigen Revierförster werden Kontrollen der Ersatzmaßnahme (nach Kulturbegründung- jährlich- zur Endabnahme) durchgeführt und protokolliert.“

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

Es wird der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Wegen und Zufahrten in den Baugebieten und, sofern notwendig in den privaten Grünflächen, festgesetzt, um aufgrund der landschaftsgeprägten Lage des Plangebietes die Bodeneingriffe so weit wie möglich zu verringern. Die planungsrechtlich zulässigen Festplätze sollen aufgrund ihrer Flächenausdehnung und temporären Nutzung lediglich unversiegelt befestigt werden (TF 1.1 und 1.2). Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

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

Erhaltenswürdige Gehölze sind in der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthalten. Hierbei soll insbesondere der 10-15 m breite Randbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden, um eine wirksame Eingrünung zum offenen Landschaftsraum zu erhalten. Die im Wege der integrierten Waldumwandlung entwidmeten Waldflächen in der westlichen Grünfläche werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Die Erhaltungsfläche erfasst auch Teile des östlichen und südlichen Sondergebietes für Freizeit und Sport. Hier haben sich in den Zwischen- und Randbereichen naturnahe Strukturen entwickelt. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die in den Bereichen vorhandenen baulichen Anlagen (Brunnen, Becken, Nebenanlagen usw.) sollen jedoch bedarfsgerecht weitergenutzt werden. Darüber hinaus werden wenige einzelne Bäume bzw. Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt, da sie ortsbildprägend sind bzw. am Standort eine wertvolle Ergänzung zum baulichen Bestand darstellen. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist im SO Sport und Freizeit diese Eingrünung durch heckenähnliche Strukturen zu ergänzen. Für diesen Bereich wird eine Festsetzung zum Anpflanzen aufgenommen.

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 Laubbäumen und 12 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 6 m x 6 m, bei den Sträuchern 2 m x 2 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I und II zu verwenden.

5.3 Bei Pflanzgeboten sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Die Bäume sind in der Qualität Heister 2 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.

Zu verwendende Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzlisten I bis II abschließend aufgeführt.

4.10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet sonstigen Sondergebieten (SO), soweit sie schutzbedürftig sind, folgende Orientierungswerte zu:

tags	45-65 dB (A)
nachts	35-65 dB (A)

Im Falle des in Rede stehenden Plangebietes sind hier die Immissionen der Anlagen und Betriebe untereinander als auch die Wirkung der Betriebe nach außen zu betrachten.

Des Weiteren sind für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Freizeit und Sport“ und „Festplatz“ auch die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV zu beachten. Danach ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen anzuwenden. Sportanlagen sind dabei ortsfeste Ein-

richtungen, die zur Sportausübung bestimmt sind und zu diesem Zweck betrieben werden (nicht jedoch Kinderspielplätze und freizeitsportliche Aktivitäten auf Wegen und Freiflächen). Zu Sportanlagen zählen auch Einrichtungen, die in engem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen (z.B. Parkplatz, Restaurant).¹

Folgende Immissionsrichtwerte in dB(A) nach der 18. BImSchV dürfen nicht überschritten werden (Auszug):

Kern-, Dorf- u. Mischgebiete:	60 (tags),	55(Ruhezeiten),	45 (nachts)
Allg. Wohngebiete, WS:	55 (tags),	50(Ruhezeiten),	40 (nachts)

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

Immissionsvorbelastung

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

- Ca. 950 m westlich des Plangebietes befindet sich die L 30 (Bernauer Chaussee). Aufgrund der großen Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße befindlichen landwirtschaftlichen Flächen werden die Lärmimmissionen für das Plangebiet als gering bewertet.
- Ca. 1.750 m südlich des Plangebietes befindet sich die B 158. Aufgrund der großen Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße befindlichen Siedlungslage werden die Lärmimmissionen für das Plangebiet ebenfalls als gering bewertet.
- Im Abstand von ca. 310 m zur südwestlichen Grenze des südlichsten Baufeldes im Sondergebiet befindet sich eine raumbedeutsame WEA (60 m Gesamthöhe). Immissionsrelevante Büros und sonstige betriebsbedingte Aufenthaltsräume sind im Sondergebiet allgemein zulässig. Aufgrund der planerischen Zielsetzung, Übernachtungen nur als ergänzendes Angebot zu den Hauptbetrieben Freizeit und Sport sowie Pferdehaltung zuzulassen, ist von keinem längerfristigen Aufenthalt der Übernachtungsgäste auszugehen. Betriebswohnung sowie Campinghütten werden gemäß textlicher Festsetzung 1.3 nur in den beiden nördlichen Baufeldern zugelassen. Die bestehende Betriebswohnung befindet sich zudem im äußersten nordöstlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 600 m zur WEA. Wesentliche Auswirkungen der bestehenden WEA auf die geplanten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten (siehe hierzu die u.g. Ausführungen des LUGV).
- Ca. 820 m südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage. Die Weideflächen reichen bis ca. 350 m an die südliche Plangebietsgrenze heran. Da sich der Tierhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnsiedlung am Siedlerweg in Löhme befindet ist davon auszugehen, dass immissionsrelevante Auswirkungen zum deutlich weiter ent-

¹ Städtebauliche Lärmfibel, S. 87ff, 11/2001, MSWV Land Bbg (hsg.)

fernten Plangebiet nicht zu erwarten sind. Wesentliche Geruchsimmissionen sind durch die Hauptwindrichtung Südwest ebenfalls nicht festzustellen.

- Ca. 1.650 m nordwestlich befindet sich eine Silageplatte (Flachsilos). Aufgrund der großen Entfernung und der Lage abseits der Hauptwindrichtung ist von keinen relevanten Geruchsimmissionen auszugehen.
- Ca. 550 m südlich beginnt der dörflich geprägte Siedlungsbereich von Löhme (Siedlerweg). Die Bebauung am Siedlerweg ist im FNP der Stadt Werneuchen als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Auswirkungen vom Plangebiet oder auf das Plangebiet zu erwarten.
- Ca. 1.350 m südlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Schießstand des Schützengilde Löhme 1992 e.V.. Zwischenzeitlich wurde der Standort verlegt, sodass auf dem Gelände nunmehr eine landwirtschaftliche Nutzung vollzogen wird. Im FNP der Stadt Werneuchen wird das Areal als SO mit der Zweckbestimmung „Schießanlage“ dargestellt. Aufgrund der großen Entfernung und der Lage abseits der Hauptwindrichtung ist von keiner relevanten Verlärmung auszugehen.

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

Zusatzimmissionen

Durch die geplanten Bauvorhaben und Nutzungen im Plangebiet ist mit einer vertretbaren Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf dem Zufahrtsweg „Trappenhöhe“ und des „Siedlerweges“ zu rechnen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben werden (siehe unter Punkt 4.4 der Begründung zum geplanten Ausbau des Siedlerweges). Die Verkehrserschließung führt teilweise durch dörflich geprägte Mischgebietslagen und überwiegend über gemeindeeigene Verkehrswege im planungsrechtlichen Außenbereich.

Durch die bereits ausgeübten Nutzungen wird mit einem täglichen Besucherverkehr (Mo.-Fr.) in den Geschäftszeiten von ca. 25 Personen ausgegangen (maximal 20 Pkw-Fahrbewegungen / Tag). Ausnahmsweise werden maximal 1-mal pro Woche bis zu 100 Personen zu Schulungszwecken erwartet (Anreise mit bis zu 2 Reisebussen).

An den Wochenenden erhöht sich der Besucherverkehr auf bis zu maximal 110 Personen/ Tag (etwa 160 Pkw-Fahrbewegungen / Tag).

Zu den jährlichen Hauptveranstaltungen, wie Sportturniere, Schulungen, Public-Viewing oder Festtagsveranstaltungen werden bis zu 500 Gäste und Sportler erwartet (ca. 400 Pkw-Fahrbewegungen / Tag).

Gemäß Stellungnahme des LUGV vom 10.05.2013 mit Ergänzungen vom 27.06.2013 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

„Planungsziel ist die Entwicklung des Standortes für die Nutzung als Freizeit und Sport. Immissionsschutzrechtliche Belange werden durch den Schutzanspruch der vorgesehenen Nutzungen gegenüber einwirkenden Immissionen (u.a. Geräusche, Gerüche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen) berührt. Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet können Erwartungen auf angemessenen Lärmschutz verbunden sein, die darzulegen sind.“

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich einer Windkraftanlage, von der Geräuschmissionen und Schattenwurf hervorgerufen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung findet die DIN 18005 Schutz im Städtebau Anwendung. Gegenüber Sondergebieten besteht je nach Zweckbestimmung eine Erwartung auf angemessenen Lärmschutz. Diese Erwartung sollte auf Grund der Nutzungen für Beherbergung und Wohnen und der bestehenden WKA benannt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist festzustellen, ob durch die gegebene Situation und der Entwicklung innerhalb des Gebietes diesen Erwartungen entsprochen werden kann. Der Schutzanspruch der Fläche ist dann bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (zur WKA) wurden die Auswirkungen durch den Schattenschlag nicht betrachtet.“

Die entsprechenden Auswirkungen hinsichtlich Schall- und Schattenimmissionen werden im Bebauungsplanverfahren nachfolgend untersucht. Hieraus konnten folgende Ergebnisse abgeleitet werden:

Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der Schutzanspruch ergibt sich aus den darin konkret festgesetzten Nutzungen und deren immissionsschutzrechtliche Wirkung. Hier ist insbesondere die benachbarte Windenergieanlage (WEA) zu hinsichtlich der **Lärmimmissionen** berücksichtigen. Gemäß Stellungnahme des LUGV (ehem. Afl) vom 18.06.1996 (Az. 28-60140-R2-Wi) zum Genehmigungsantrag vom 08.07.1997 für die errichtete WEA (Az. 0550-97-45) wird davon ausgegangen, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bereits bei der nächstgelegenen Wohnbebauung des Ortsteils Löhme in einem Abstand von 400 m eingehalten wird. Nach DIN 18005 entspricht dies dem Orientierungswert für die Nacht für allg. Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete.

Der Abstand zum SO im Plangebiet beträgt mind. 300 m. Der für die Errichtung der Campinghütten (Baufeld 2) und für die Wohnnutzungen vorgesehene Bereich (Baufeld 1) hat einen Abstand von mind. 480 m und liegt damit außerhalb des Relevanzbereiches. Die zwischenliegend geplanten Nutzungen sind regelmäßig in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig, für die ein Orientierungswert von 45 - 50 dB(A), also 5 – 10 dB(A) höher, gilt. Aus Gründen des Lärmschutzes ist daher davon auszugehen, dass für die baulichen Anlagen und Nutzungen im Baufeld 4 (ehemalige Reithalle als Spielhalle und ehemaliger Pferdestall als Empfangsgebäude mit Abschirmung durch die Spielhalle) eine Einschränkung der Nutzung nicht erforderlich ist.

Neben den Lärmimmissionen ist der **Schattenwurf** als immissionsschutzrechtliches Merkmal zu betrachten. Der Schattenwurf der benachbarten WEA war nicht Gegenstand der genehmigungsrechtlichen Prüfung des Vorhabens. Grundsätzlich ist hier auszuführen, dass bereits zum Zeitpunkt der Errichtung der WEA im Jahr 1997 der ca. 300 m nördlich liegende Pferdehof mit Reithalle und Stallanlagen vorhanden war (Genehmigung Mitte 1995).

Aufgrund der südlichen Lage der WEA ist im Tagesverlauf mit Schattenwurf in Richtung Norden (zum Plangebiet) zu rechnen. Durch den Sonnenstand und jahreszeitliche Bedingungen ist bei unmittelbar südlichem Lichteinfall der Schattenwurf entsprechend kurz, sodass hier mit keiner Überschneidung mit dem Plangebiet zu rechnen ist. In den frühen Morgenstunden wäre aufgrund des westlichen Versatzes der WEA das Plangebiet vom Schattenwurf nicht betroffen (ggf. nur kleine Teile der privaten Grünfläche). In den Abendstunden kann aufgrund der Entfernung von 300 m und der Gesamthöhe von ca. 60 m davon ausgegangen werden, dass auch hier keine Überschneidung mit dem Plangebiet bzw. mit den Baufeldern 4 und 5 stattfindet.

det. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine negativen Auswirkungen auf die baulichen Anlagen und Nutzungen zu erwarten.

Die o.g. Ergänzung zum Sachverhalt WKA wurden vom LUGV geprüft. In der ergänzenden Stellungnahme vom 27.06.2013 wird dazu folgendes ausgeführt:

„Ihren Ausführungen (s.o.) zur Abwägung kann gefolgt werden.

Das Amt für Immissionsschutz Schwedt erarbeitete am 18.04.1996 auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen zum BauGV (Az.:28-60140-R2-Wi) einer WKA mit einer Nennleistung von 500 kW, einem Schalleistungspegel von 100 dB(A) und einer Narbenhöhe von 60 m eine Stellungnahme.

Unter Beachtung des von Ihnen dargelegten Schutzanspruches von 45 dB(A) gegenüber Geräuscheinwirkungen ist ein Nutzungskonflikt zur bestehenden Windkraftanlage nicht zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen Emissionen aus. Beschrieben sind in den vorliegenden Unterlagen die Geräuschemissionen von Sportanlagen, als Beurteilungsgrundlage im Genehmigungsverfahren wurde die 18. BImSchV benannt. Weiterhin wurden die Auswirkungen durch die Verkehrsentwicklung dargelegt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in der Ortslage Löhme, in einer Entfernung von ca. 550 m. Von dem Vorhaben gehen Geräuschemissionen insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung der Freianlagen für Sport- und öffentliche Veranstaltungen sowie Public-Viewing mit bis zu 500 Besuchern aus.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen dieser Nutzungen steht jedoch im Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungszeiten und Betriebsorganisation.

Ein verbindlicher Bauleitplan ist nicht geeignet hierzu Festsetzungen zu treffen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch Nachweise zu erbringen. Ich weise darauf hin, dass nach den beschriebenen Nutzungen auch die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg zu berücksichtigen ist.“

Gemäß Stellungnahme des LUGV zum Entwurf vom 20.12.2013 wurden in der vorliegenden Begründung der Schutzanspruch des Vorhabens und die Auswirkungen des Vorhabens gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen dargelegt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in einer Entfernung von > 500m. Immissionsschutzrechtliche Belange gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen wurden berücksichtigt.

„Votum

Der Planung stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Zulassungsverfahren ist darzulegen, dass das Vorhaben entsprechend der beantragten Betriebsweise den Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entspricht.“

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ sowie „Festplatz“ gemäß § 11 BauNVO nichts entgegensteht.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	10,22 ha	100,0%
Sondergebiete	3,47 ha	34,1 %
Private Verkehrsfläche	0,28 ha	2,7 %
Versorgungsfläche (Wasser)	0,002 ha	0 %
Private Grünflächen	6,15 ha	60,1 %
Fläche für Wald	0,32 ha	3,1 %
Flächen zum Erhalt	(2,26 ha)	(22,1 %)
Flächen zur Bepflanzung	(0,13 ha)	(1,3 %)

Teil IV Umweltbericht

1. Einleitung/ Beschreibung der Planung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht dabei der hier vorliegende Umweltbericht.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Trappenhof“ befindet sich etwa 600 m nördlich des Ortsteils Seefeld- Löhme der Stadt Werneuchen. Das Plangebiet hat eine Größe von 10,2 ha, es wird von Landwirtschafts- und Waldflächen umschlossen. Das Gelände unterlag bis 1994 einer militärischen Nutzung als Radarstation.

Der Geltungsbereich umfasst 9 Flurstücke in den Gemarkungen Löhme und Weesow. Er wird im Süden und Westen sowie teilweise im Norden durch Ackerflächen begrenzt, nordöstlich und östlich schließen Wald- und Grünlandflächen an den Geltungsbereich an. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Windkraftanlage.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplans sind die Schaffung von Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Sport- und Freizeitbereich sowie die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Paintballanlage.

Bereits der Flächennutzungsplan beinhaltet die Zielstellung der Entstehung von Sport- und Freizeiteinrichtungen innerhalb des Geländes. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden zwei Hauptnutzungen festgesetzt, zum einen Pferdesport (z.B. Reitsport, Pensionstierhaltung) sowie Freizeit- und Sportnutzung (z.B. Paintball).

Dafür ist die Sanierung eines Teils des vorhandenen Gebäudebestandes sowie dessen Ergänzung vorgesehen. Mit den ausgewiesenen Baufeldern wird die Bebauung entsprechend der Nutzungserfordernisse der zulässigen Betriebe gegliedert und beschränkt.

Gemäß Zielstellung des FNP soll hier zusammenfassend zulässig sein:

- Reitsport, Pensionstierhaltung (Hauptnutzung),
- Freizeit- und Sportanlagen (Hauptnutzung),
- Gastronomie (Nebennutzung),
- Landwirtschaft mit Pferdehaltung (Hauptnutzung),
- Hofladen für den Vertrieb von Landwirtschaftsprodukten(Nebennutzung),
- Beherbergung(Nebennutzung),
- Campinghütten(Nebennutzung),
- Betriebsnotwendige Läden und Shops (Nebennutzung).

Eine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes ist nicht vorgesehen, das Areal eignet sich nur bedingt für eine Bewirtschaftung bis auf Teilbereiche, in denen eine Beweidung für Pferdesport- und Pferdepensionsbetrieb möglich wäre. Die Errichtung eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebssitzes ist jedoch nicht vorgesehen.

Neben dem geplanten Angebot für Freizeit und Sport sollen die Anlagen und Einrichtungen zudem für jährlich wiederkehrende Freizeit- und Sportveranstaltungen geöffnet sein. Einerseits sollen hier Sportveranstaltungen und Turniere in den zulässigen Sportsegmenten stattfinden, andererseits auch gelegentlich öffentliche Veranstaltungen, wie Dorffeste, Feiertagsveranstaltungen oder Public-Viewing. Zu den Hauptveranstaltungen werden bis zu 500 Besuchern erwartet.

Die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten erfordert eine hinreichend konkrete Gliederung in die zwei Funktionsbereiche: Bauflächen (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) und Freiflächen (private Grünflächen mit konkreter Zweckbestimmung).

Die baulichen Maßnahmen sollen sich im östlichen Bereich konzentrieren, wo auch die bereits vorhandenen Gebäude stehen. Diese sollen mit Hilfe notwendiger Erhaltungsmaßnahmen saniert, umgebaut und ggf. erweitert werden. Die Errichtung neuer Gebäude beschränkt sich auf wenige Übernachtungshütten und Sanitäranlagen. Die betriebszugehörigen Wohnnutzungen (Bestandsgebäude) und Campinghütten werden aus Gründen des Immissionsschutzes im Norden des Geländes konzentriert.

Im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes wird der Rückbau von Teilen der vorhandenen Unterkunfts- und Funktionsgebäude angestrebt.

Der westliche Teil dient den Freiflächennutzungen, die Bereiche für die Outdoorspielflächen, die als Grünflächen festgesetzt werden. Im mittleren Teilbereich sind kleinere Aufbauten und Unterstände zulässig. Die naturnahen rückwärtigen Freiflächen sollen von weiterer Bebauung frei gehalten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von Süden über den vorhandenen Fahrweg „Trappenhöhe“ und den Siedlerweg in den Ortsteil Seefeld-Löhme (Anbindung an die B 158 und die L 30, siehe unter Punkt 4.4 der Begründung zum Ausbau des Siedlerweges). Im Gelände verläuft ein Betonplattenweg, der geringfügig erweitert eine ausreichende Erschließung für die geplanten Nutzungen sichert.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz ist die Grundlage für die jeweiligen Ländernaturschutzgesetze. Unter anderem legt es fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 %

der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

In § 13 des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt. Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) enthält die Beschreibung der zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft (Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Der **gemeindeübergreifende Landschaftsplan der Stadt Werneuchen** zeigt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet auf:

- im LP wird noch ein Altlastenverdacht dargestellt, dieser besteht für drei Flächen innerhalb des Plangebietes, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Nutzung haben (siehe unter Punkt 2.4 der Begründung),
- Erhalt und Entwicklung artenreicher Wiesen und Trockenrasen (Mahd ein- bis zweimal/ Jahr; Schafbeweidung; Aufwuchs von Einzelbäumen und Baumgruppen; keine landwirtschaftliche Nutzung),
- Erhalt und Verbesserung eines Feldgehölzes außerhalb, jedoch anschließend an den Geltungsbereich (Vergrößerung der Fläche auf mindestens 1 ha; zusätzlich Ausweisung eines 2 m breiten, extensiv gepflegten Krautsaums),
- keine weitere Ausdehnung von Ansiedlungen im Außenbereich.

Aus der aktuellen Bestandsaufnahme lässt sich jedoch nachvollziehen, dass die Umsetzung dieser Ziele nur noch zum Teil möglich ist. Aus den zum Zeitpunkt der Bestandskartierung vorgefundenen Wiesen haben sich mit dem Lauf der Sukzession kleinere Gebüschflächen mit geringen Anteilen an Kiefern entwickelt. Das geplante Entwicklungsziel der artenreichen Wiesen und Trockenrasen könnte heute nur durch Rodung der Bestände erreicht werden.

Das dargestellte Feldgehölz ist vorhanden, es umfasst eine Senke, die temporär nach größeren Niederschlägen mit Wasser gefüllt ist. Die intensiv genutzte Ackerfläche reicht jedoch nah an den Gehölzrand.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Mit dem Bau und Betrieb der vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen werden verschiedene Wirkfaktoren hervorgerufen, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Vordergründig wird es sich dabei um baubedingte und somit temporäre Wirkungen handeln. Unterschieden wird nach bau- (rückbau-), anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren.

Bau-/ rückbaubedingte Wirkungen (temporär)

- Teilbefestigung von Boden (durch Anlage von Zufahrtswegen, Baustraßen, Lager- und Abstellflächen)
- Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und –durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

Anlagebedingte Wirkungen

- Bodenversiegelung (Fundamente, Betriebsgebäude, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze etc.)
- Überdeckung von Boden

Betriebsbedingte Wirkungen

- geringfügige Erhöhung des Publikums- und Nutzerverkehrs

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Demnach sind zu untersuchen: „(...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt,

.... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter(...)“.

Zusätzlich werden die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und bewertet.

2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

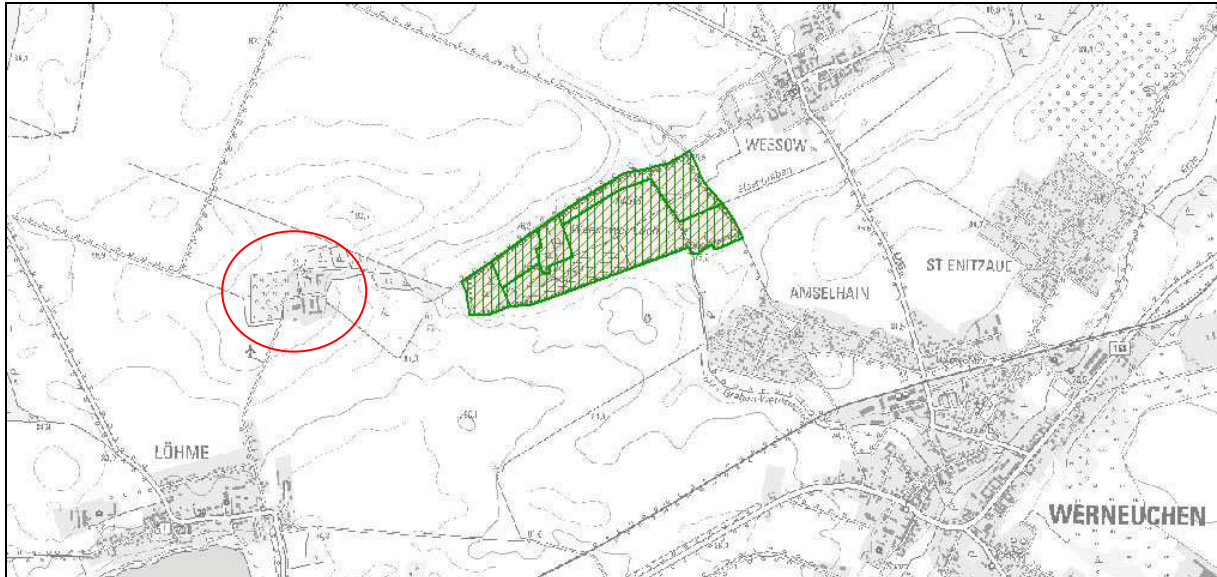
2.1.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

Naturraum / Geomorphologie

Die Stadt Werneuchen und ihre Ortsteile gehören zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig) der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Als natürliche Waldgesellschaft wird Traubeneichen-Hainbuchenwald benannt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes, in einer Entfernung von ca. 700 m befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Weesower Luch“ sowie das gleichlautende Flora- Fauna- Habitat mit der Gebiets-ID: DE 3348- 301.



Quelle: LUIS BB, Schutzgebietsinformationen im Land Brandenburg

Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergeben sich mit der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Für Bewertungen der Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind Faktoren wie Wohnfunktion, Erholungsfunktion, Freizeitfunktion, Belastungen durch Schall- und Geruchsmissionen, Blendwirkungen sowie auch die ästhetisch-städtebauliche Wirkung und die wirtschaftlichen Auswirkungen heranzuziehen.

Bewertung

Derzeit wird das Plangebiet zum Wohnen genutzt und erste Sport- und Freizeitnutzungen umgesetzt. Durch die Lage in größerer Entfernung zum nächsten Siedlungsbe- reich (550 m), den beiden lärmrelevanten Verkehrswegen(B158-1.750 m sowie L 30 – 950 m) sowie einer landwirtschaftlichen Tierhaltung (820 m) und einer WEA in etwa 300 m Entfernung zum südlichen Baufeld wirken damit keine immissionsrelevanten Einflüsse, die der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbe- stimmung „Freizeit und Sport“ sowie „Festplatz“ gem. § 11 BauNVO entgegenstehen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die derzeitigen Nutzungen wird von einem täglichen Besucherverkehr (Mo-Fr) von etwa 25 Personen (max. 20 Pkw-Bewegungen/Tag) ausgegangen, Ausnahmen sind max. 1-mal pro Woche bis zu 100 Personen (Anreise mit 2 Reisebussen). An den Wochenenden erhöht sich die Anzahl bis auf 110 Besucher/Tag (bis zu 160 Pkw- Bewegungen/ Tag).

Ausnahmen bilden jährliche Hauptveranstaltungen, wie Sportturniere, Schulungen, Public- Viewing sowie Festveranstaltungen, zu denen bis zu 500 Personen erwartet werden (bis zu 400 Pkw-Bewegungen/ Tag).

Somit ist durch die geplanten Bauvorhaben und Nutzungen im Plangebiet von einer vertretbaren Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf den Zufahrtswegen „Trappenhöhe“ und „Siedlerweg“ auszugehen (siehe unter Punkt 4.4 der Begründung zum Ausbau des Siedlerweges). Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Situation ergeben sich nicht.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorliegende Biotopkarte zeigt die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen anhand eigener Bestandserhebungen im Januar 2013 unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels².

Tab. 1: Kartierte Biotoptypen im Planungsgebiet

Biotoptypen	Größe Bestand
Frischwiesen, (05112, GMF)	9.788 m ² , 9,6 %
Ruderaler Wiese, Brachen (05113, GMRA), teilweise mit Gehölzbewuchs bis 30 % Robinien, Birken, Eschenahorn, vereinzelt Kiefer	11.695 m ² , 11,4 %
Staudenflure und –säume frischer Standorte, ruderalisierte Ausprägung (051422, GSMA), teilweise mit Gehölzbewuchs bis 30 % Robinien, Pappeln, Birken, Eschenahorn davon Gräben	31.155 m ² , 30,5% 224 m ²
Zierrasen/ Scherrasen (05160, GZ)	710 m ² , 0,7 %
Laubgebüsche frischer Standorte (07102, BLM) sowie heckenartige Strukturen, überwiegend heimische Laubholzarten wie, Birken, Eschenahorn, Holunder, Pappeln, vereinzelt auch Kiefer und Robinien	29.326 m ² , 28,7 %
Naturnahe Laubwälder mittlerer Standorte (WSM, 08293)	7.473 m ² 7,3 %
Nadelholzforsten (08400, WN) überwiegend Fichte	896 m ² 0,9 %
Unbefestigte Wege und Flächen (12651, OVWO)	961 m ² 0,9 %
Befestigte Wege und Flächen (12654, OVWV)	3.095 m ² , 3,0 %
Bebaute Flächen einschl. ehemaliger Hallenfläche und Bunkeranlage	7.147 m ² , 7,0 %
Summe	102.248 m ² , 100 %

² Landesamt Brandenburg für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Biotopkartierung Brandenburg, Stand 03/2011



Legende

Gras- und Staudenfluren

- 05112 GMF Frischwiese
- 051132 GMRA Ruderaler Wiese mit Gehölzbewuchs bis 30 %
- 051422 GSMA Staudenflure und-säume frischer Standorte, ruderalisierte Ausprägung, teilweise mit Gehölzbewuchs bis 30
- Staudenflure mit ca. 0,8 m breiten und bis 0,5 m tiefen trockenen Gräben
- 05160 GZ Zierrasen/ Scherrasen

Laubgebüsche, Solitäre, Wälder und Forsten

- 07102 BLM Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Laubholzarten, vereinzelt auch Kiefern sowie Heckenstrukturen
- Prägnante Solitäre und Baumgruppen 07150, BE
- 08293 WSM Naturnahe Laub- und Nadelholzmischwälder mittlerer Standorte
- 08400 WN Nadelholzforsten (überwiegend Fichte)

Verkehrsanlagen

- 12651 OVWO unbefestigter Weg
- 12654 OVWV befestigte Wege aus Betonplatten

Sonstige Darstellungen

- bestehende Gebäude
- ursprünglicher Gebäudebestand
- Niststätten, teilweise genutzt, Rauchschwalbe, Rotschwanz
- Revierrmittelpunkte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abkürzungen / Brutvogelkartierung

- Bf Buchfink
- Bm Blaumeise
- Fi Fitis
- Kgm Klappergrasmücke
- Km Kohlmeise
- Mgm Mönchsgrasmücke
- Ng Nachtigall
- Rs Rotschwanz
- Rsch Rauchschwalbe

Bebauungsplan "Freizeit- und Sportgelände Trappenhof" Ortsteil Seefeld-Löhme

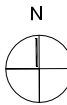
Biotopkarte 2. Entwurf
Stand: Januar 2015

1: 1.500

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



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 033 38 / 60 123 - 30
e-mail: info@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de



Werneuchen

Staudenflure und-säume frischer Standorte (051422, GSMA)

Den größten Flächenanteil nehmen Staudenflure, weit überwiegend ruderalisierter Ausprägung ein. Typische ausdauernde Ruderalflure, die bekanntesten wohl die Brennesselflure (*Urtica dioica*) bzw. Brennessel-Giersch-Saumgesellschaften (*Urtica dioicae-Aegopodietum podagrariae*), auf nährstoffreichen Flächen mit Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Echte Nelkenwurz, (*Geum urbanum*) sowie aber auch Goldrutenbestände (*Solidago canadensis*) mit Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und weitere Arten. Teilweise sind kleinere wiesenartige Bestände im Inneren dieser Flächen als Restbestände vormals extensiv genutzter Bereiche erhalten geblieben. Häufig findet man Gehölzaufwuchs aus Samenanflug der umliegenden Bestände, an wenigen Stellen alte Obstbäume, die aus der Zeit der militärischen Vornutzung stammen. Auch die vorhandenen Wälle sind durch Staudenflure geprägt, die Artenzusammensetzung ist geringfügig verändert. Innerhalb dieser Fläche befinden sich kleine „Schützengräben“, die im Zuge der Paintballnutzung als Geländemodellierung angelegt wurden. Diese Gräben haben eine Tiefe von bis zu 0,5 m und sind ca. 0,8 – 1,0 m breit, sie führen kein Wasser, ggf. nach ausgiebigen Niederschlägen steht geringfügig Wasser ein, das kurzfristig versickert. Das System ist darüber hinaus in sich geschlossen und besitzt auch keinen Ablauf, Vegetation hat sich derzeit noch nicht ausgebildet, die Deckschicht bilden offene Böden.



Ruderales Wiesen und Brachen, überwiegend mit Gehölzaufwuchs (und 051132, GMRA)

Ein ebenfalls erheblicher Anteil der Flächen wird durch ruderales Wiesen vorrangig mit bis zu 30 % Gehölzaufwuchs geprägt. Der Biotoptyp spiegelt den Zeitraum der Nutzungsauffassung wieder und charakterisiert die Intensität der aktuellen Nutzung. Der Aufwuchs setzt sich aus Robinien (*Rob. pseudoacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Birken (*Betula pendula*), Weiden (*Salix spec.*) und wenigen Kiefern (*Pinus sylvestris*) zusammen. Bereiche, die für die aktuelle Nutzung jährlich mehrmals gemäht werden, sind gehölzfrei, so bspw. der Bereich der Festwiese.

Frischwiesen (05112, GMF)

Der Bereich des Spielfeldes/ Turnierwiese sowie auch die Flächen zwischen den Bau-feldern unterliegen aktuell bereits Nutzungen, die eine mehrmalige Mahd im Jahr voraussetzen, diese Flächen weisen eine andere Zusammensetzung auf und können als Frischwiesen angesprochen werden. Wenige Flächen um die aktuell bereits genutzten Gebäude werden permanent kurz gehalten, diese Bereiche werden den **Zier- und Scherrasen (05160,GZ)** zu geordnet.

Laubgebüsche frischer Standorte (07102, BLM)

In einigen Bereichen bestanden flächenhafte Gehölzstrukturen entsprechend der jetzigen Altersstruktur bereits während der militärischen Nutzung, darunter befinden sich wenige alte Obstbäume. Entlang des Zaunes verlaufen ebenfalls auf langen Strecken gebüschartige Strukturen, die ebenfalls diesem Biotoptyp zugeordnet werden. Mit dem Verlauf der Sukzession haben sich neue Flächen gebildet bzw. vorhandene ausgedehnt. Die Gebüschrflächen setzen sich vor allem aus Robinien (Rob. ps.), Birken (Betula pend.), Ahorn (Acer platanoides, A. campestre und in großer Anzahl Eschenahorn – A. negundo), Weiden (Salix spec.) sowie Hasel (Corylus avellana) und wenigen Kiefern (Pinus sylvestris) zusammen.

Naturnahe Laubwälder mittlerer Standorte (08293, WSM)

Die Bestände gleichen in der Artzusammensetzung weitgehend den vorbenannten Laubgebüschen, sie unterscheiden sich geringfügig durch das Alter der Gehölze sowie den dichten Stand. Ebenso setzt sich die Bodenvegetation anders zusammen, es zeichnet sich eine kargere Waldbodenvegetation ab.

Nadelholzforsten (08400, WN)

Nordöstlich schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an, diese reichen im Randbereich bis in das Gebiet hinein, der Bestand setzt sich vorrangig aus Fichten (Picea abies) und wenigen Kiefern (Pinus sylvestris) zusammen, innerhalb der anschließenden Gehölzflächen findet man angepflanzte Blaufichten (Picea pungens 'Glauca') sowie Douglasien (Pseudotsuga menziesii).

Bestandsbebauung/ befestigte Flächen

Ein Weg führt von der Zufahrt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Bebauung an der Nordgrenze des Plangebietes. Der Weg besteht aus Betonplatten, wie auch die einzelnen befestigten Flächen zwischen den Hallen. Im nördlichen Teil sind noch einige Bestandsbauten aus der militärischen Vornutzung vorhanden, die teilweise ruinös für den Abbruch vorgesehen sind bzw. saniert werden sollen. Die Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches entstammen der Vornutzung als Reiterhof, die ursprüngliche Reithalle ist teilweise abgebrannt, die Fundamente sind noch sichtbar, der verbliebene Teil wurde für die Weiternutzung hergerichtet und ist in einem guten Zustand.

Im westlichen Teil befindet sich eine Bunkeranlage, die teilweise mit Boden abgedeckt ist, die Zugänge sind ebenerdig. Für die Paintballnutzung wurden mehrere kleine Aufbauten, teilweise nur aus OSB-Platten zusammengesetzt aber auch Mauerteile bzw. Betonfertigteile im Gelände verteilt, sie stellen Unterstände dar. Diese Flächen sind von ca. 3-4 m hohen Netzen eingefasst, die dem Auffangen der Paintballkugeln dienen.

Fauna

Bei der Einschätzung möglicher Tiervorkommen orientiert sich die Untersuchung hinsichtlich des Aufwandes zunächst am Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr von 1997 und beschreibt das durch die Standortbedingungen vorgegebene Lebensraumpotenzial. Aus den Darstellungen des Landschaftsplanes ergeben sich keine Erkenntnisse über das Vorhandensein besonders geschützter Arten, aktuelle Untersuchungen zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Entsprechend der Lage am Waldrand und Ackerflächen sowie den Gehölzbeständen im Plangebiet sind Kleinsäuger wie Igel, Mausarten, Maulwurf, Marder und Waschbären zu erwarten. Außerhalb der Umzäunungen sind Rehe, Hasen, Füchse und Wildschweine anzutreffen, die teilweise auch innerhalb des Plangebietes vermutet werden, da die Umzäunung mehrere defekte Stellen aufweist bzw. deutlich hochgedrückt wurde und so leicht zugänglich ist. Die relative Ungestörtheit des Plangebietes über eine Dauer von derzeit regelmäßig mehreren Tagen und die Lage im Anschluss an kleinere Waldbereiche, ergibt den Wert als potenzielles Nahrungshabitat für die aufgezählten Arten.

Eine ganze Reihe von Fledermäusen bevorzugt solche Lebensräume teilweise vorrangig zur Jagd, bei waldbewohnenden Arten, wie Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und teilweise als Lebensraum und zur Jagd, wie Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Geeignete Quartiere in Form von Höhlen im Baumbestand wurden zunächst nicht gesichtet, der ruinöse Gebäudebestand hat jedoch ein gewisses Potenzial als Quartiersgrundlage.

Säugetiere – Die Abarbeitung bezüglich der Säugetiere (Fledermäuse) erfolgte vordergründig durch die Untersuchung des vorhandenen ruinösen Gebäudebestandes sowie der vorhandenen Bunkeranlage. Grundsätzlich ist jedoch voranzustellen, dass die entsprechenden Gebäude teilweise kaum noch begehbar sind, Dächer sind eingebrochen oder fehlen, Fenster sind weit überwiegend zerstört, Türen stehen permanent offen.

In diesem Bestand konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden, auch der Bunker, der von der Substanz am ehesten geeignet schien, ergab vorerst keinen Nachweis. Bei der morgendlichen Begehung waren schwärmende Tiere zu beobachten, jedoch kein konkreter Hinweis auf ein Quartier. Hierbei ist auf die nordöstlich angrenzenden Waldflächen zu verweisen, der vorhandene Baumbestand weist ein höheres Alter auf, als der Bestand innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung ca. 1km östlich des Plangebietes auch kleinere offene Wasserflächen des „Weesower Luches“. Somit sind Sommerquartiere der typischen Waldfledermäuse wie bspw. des Braunen Langohrs, der Mopsfledermaus, der Fransenfledermaus (*Myotis nateri*) und der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), aber auch des Großen Abendseglers und der Breitflügelfledermaus durchaus in den angrenzenden Waldflächen zu erwarten.

Bestandserhebungen im Plangebiet (Winter 2014)

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden entsprechend der Einwendungen in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes weitere Untersuchungen zu Fledermausquartieren vorgenommen. Der Fokus lag dabei zusätzlich zu den bereits vorgenommenen Kartierungen auf möglichen Winterquartieren.

Hierzu fanden zwei Begehungen am 23.01. und am 3.02.2014 statt. Die Begehungen erfolgten im Abstand von knapp 14 Tagen, da eine hinsichtlich der Winterquartiersnutzung günstige Witterung mit Dauerfrost in den vorangegangenen Tagen und Nächten gegeben war und die mittelfristige Prognose für den Folgezeitraum langfristig milde Temperaturen voraussagte.

Im Vordergrund stand die oberirdisch vorhandene Bunkeranlage, da im darüber hinaus vorhandenen ruinösen Gebäudebestand kaum frostgeschützte Bereiche gege-

ben sind, Unterkellerungen sind nicht vorhanden. Der Bunker verfügt über tw. bodenüberdeckte Räume. Die Anlage wurde nach im Winterschlaf befindlichen Fledermäusen abgesucht, wobei der Fokus auf potenziellen Hangplätzen wie Löcher, Dehnungsfugen und Spalten zwischen Mauerwerk und vorgehängten Platten lag. Für die Untersuchungen wurde ein lichtstarker Handscheinwerfer verwendet, der zum Ausleuchten tieferer Spalten besonders geeignet ist.



Bei den Begehungen konnte kein hibernierendes Tier nachgewiesen werden. Ursache ist mit Sicherheit der Zustand des Gebäudes, so sind auch die bodenüberdeckten innenliegenden Räume fast vollständig durchwittert (große fast gegenüberliegende Öffnungen führen zu Zugluft auch in den innenliegenden Bereichen) und wiesen keine komplett frostfreien Bereiche auf.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Vielzahl an Strukturen, wie Gehölzen und offenen Wiesenbereichen als Jagdrevier und dem intakten Gebäudebestand als Quartiersgrundlage dienen kann. Die Untersuchungen ergaben jedoch keine Quartiersfunde im Plangebiet, auch die ursprünglich potenziell als geeignet erscheinene Bunkeranlage fungiert nicht als Winterquartier.

Avifauna - Auch für verschiedene Vogelarten bietet das Plangebiet Lebensraum, bei den kulturfolgenden Arten wie bspw. Amsel, Kohl- und Blaumeise, Rotschwanz ist von Niststandorten im Gebiet auszugehen. Wald- bzw. Gebüschbewohner, wie Buchfink, Eichelhäher, Grauschnäpper, Nachtigall, Rotkehlchen und Zaunkönig sind zur Nahrungssuche zu erwarten.

Bestandserhebungen im Plangebiet (Frühjahr/ Sommer 2013)

Vorgesehen waren für die Untersuchungen 5 Termine im Zeitraum von März bis Juli bei günstigen Witterungsbedingungen in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsstunden. Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden mit Stellungnahme vom Mai 2013 bezgl. der Brutvögel 7 Begehungen, davon 6 Tagbegehungen sowie 1 Nachtbegehung und bezgl. möglicher Zauneidechsenvorkommen 5 Begehungen gefordert.

Die **Brutvogelkartierung** erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Linienkartierung. Die Begehungen fanden infolge der Witterung im Untersuchungsjahr ab Ende März (1. Termin 26.03.2012, weitere Termine: 11.04., 24.04., 29.05. morgens und 22.00 Uhr, 13.06. 4.30 Uhr, 3.07. und 18.07.) in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsphasen, bei entsprechend günstiger Witterung (sonnig, windstill bis schwachwindig) statt. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Im Ergebnis gibt es eine Reihe von Arten, die das Gebiet überfliegend bzw. bei der Futtersuche beobachtet wurden, dazu gehören Elstern, Eichelhäher, Kuckuck, Neuntöter, Ringeltaube, Schwarzer Milan und Bussard. Durch Gesang bzw. Ruf wurden folgende Arten im Gebiet festgestellt, teilweise beobachtet und konnten einzelne Reviermittelpunkte festgestellt bzw. Niststätten gesichtet werden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Mehrfachsichtungen	Brutreviere Nachgew.	Niststandorte nachgew.
Amsel	Turdus merula	--	--	x		
Bachstelze	Motacilla alba	--	--	x		
Blaumeise	Parus caerulea	--	--	x		x
Buchfink				x	x	
Fitis	Phylloscopus trochilus	--	--	x	xx	
Goldammer	Emberiza citrinella	--	--	x		
Klappergrasmücke	Sylvia curruca				x	
Kohlmeise	Parus major	--	--	x	x	
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	--	--	x		
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	--	--	x	xx	
Rotschwanz	Phoenicurus ochruros	--	--	x		x
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	3	x		xx

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfach-sichtungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Außerhalb des Plangebietes aber in unmittelbarer Nähe konnten Feldlerchen (*Alauda arvensis*) und Stieglitze (*Carduelis carduelis*) mehrmals in den umgebenden Landwirtschaftsflächen sowie Pirol (*Oriolus oriolus*) im nördlich angrenzenden Waldgebiet durch Gesang vernommen werden, auch Stare (*Sturnus vulgaris*) wurden mehrmals im Gebiet gehört.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Vielzahl an Strukturen, wie Laubgebüsch, waldartigen Beständen, offene Wiesenbereiche, krautige Bereiche, ruinöse Gebäudebestände für den überwiegenden Teil der betroffenen und verhörten Arten als Lebensraum einschließlich Niststandorten dienen kann.

Der Großteil der Flächen bleibt mit den gegebenen Nutzungen weitgehend unberührt, temporär ergeben sich jedoch Störungen durch den Paint-Ball-Spielbetrieb.

Für die genutzten Gebäudestrukturen ist mit der Planung ggf. langfristig eine Sanierung vorgesehen, ob die derzeit betroffenen Gebäudebrüter zu diesem Zeitpunkt noch jene Objekte nutzen, kann aktuell nicht prognostiziert werden. Auf Grund dessen sind die Gebäude vor Sanierungsmaßnahmen noch einmal zu kontrollieren, ggf. sind bei bezogenen Niststätten Bauzeitenverlagerungen notwendig sowie für das Folgejahr ein künstlicher Ersatz als Niststättengrundlage zu schaffen. Darüber hinaus ist ein Ausweichen auf andere Standorte durch das Vorhandensein vergleichbarer potentieller Lebensräume in der unmittelbaren Umgebung (PG) gegeben.

Reptilien (Zauneidechse- *Lacerta agilis*)-Die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Habitatstrukturen mit dem Fokus auf die Zauneidechse, die Erfassungen möglicher Vorkommen wurde bei günstiger Witterung an den zuvor genannten Terminen vorgenommen. Bei jeder Begehung wurden annähernd die gleichen zuvor ermittelten Bereiche (die auch als Transekte bezeichnet werden können) berücksichtigt, die anhand günstiger Habitatstrukturen ausgewählt wurden.

Die Art besiedelt wärmebegünstigte Lebensräume mit kleinräumigem Wechsel von Strukturen, Versteck- und Sonnenplätzen, diese waren im Plangebiet mit Böschungsreichen und kleineren aufgeschütteten Erdhaufen und wenigen wärmebegünstigten Säumen gegeben. Die Begehungen fanden bei günstigen klimatischen Bedingungen ab April bis Anfang Juli an fünf Terminen statt.

Während der ersten Begehung wurden zunächst Bereiche aufgenommen, deren Potenzial aufgrund der floristischen Ausstattung als Zauneidechsenhabitat annähernd geeignet schien. Darunter wärmebegünstigte Säume sowie Flächen mit relativ kleinräumigem Wechsel der Strukturen und mögliche Sonnenplätze.

Jedoch wurde bereits zu Beginn der Untersuchung deutlich, dass in diesen Bereichen Strukturen wie offene sandige Flächen fehlten, die als potenzielle Eiablageplätze infrage kommen. Die nachfolgenden Untersuchungen erfolgten anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Platten, Holz- und Rindenresten sowie durch das Aufsuchen geeigneter Sonnenplätze.

Im Ergebnis konnte an keinem der genannten Termine ein Sichtnachweis von Tieren erfolgen, so dass davon auszugehen ist, dass die vorgefundenen Strukturen und die allgemeine Biotopausstattung nicht den Ansprüchen als Lebensraum genügen bzw. die geeigneten Strukturen auf zu kleiner Fläche und teilweise verinselter Lage anzu-

treffen sind. Somit können umgebende Nutzungen, wie die intensive Ackerbewirtschaftung unüberwindbare Strukturen ergeben, die das Einwandern in die Flächen verhindern oder aber Störungen verursachen, die ein Zurückdrängen der Arten hervorrufen.

Eine darüber hinausgehende Suche nach Jungtieren im September/ Oktober erübrigte sich auf Grund dessen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind damit hinreichend geprüft. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

Bewertung

Wie bereits genannt, ist dieser Sonderstandort aufgrund seiner Strukturvielfalt und der relativen Ungestörtheit als Bereich mit einer hohen Bedeutung für Flora und Fauna einzustufen. Die bisherigen und aktuellen Nutzungen zeichnen sich im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes deutlich ab, das Gelände ist neben den floristischen Strukturen noch durch bis zu 3 m hohe Wälle und die bereits erwähnte Bunkeranlage geprägt. Im Verhältnis zu vielen anderen Konversionsstandorten hat der vorhandene Bestand weit überwiegend eine gute Vitalität, wenige Gehölze tragen Verletzungen, der Bestand ist insgesamt relativ jung und enthält wenig Totholz. Die Wiesenbestände und Ruderalflure enthalten keine Trockenzeiger, die Bestände sind durchgehend den frischen Standorten zuzuordnen, selbst die Böschungskronen sind dicht und krautig überzogen. Im Plangebiet lassen sich keine Biotopstrukturen herleiten, die dem gesetzli- chen Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Eine Einschätzung des Bestandes würde für die floristische Ausstattung des Plangebietes mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Schutzgut erfolgen, dabei sind die Gehölzstrukturen von grö- ßerer Bedeutung.

Diese beschriebene floristische Ausstattung des PG bietet zahlreichen Gebüsch- und einigen Gebäudebrütern sowie auch Kleinsäugetieren Lebensraum, auch hier ist die Nutzungsintensität von Bedeutung. Bei Veränderungen einzelner Objekte ist in der unmittelbaren Umgebung vergleichbarer Lebensraum gegeben, aufgrund dessen ist das Gebiet bzgl. der Fauna mit einem mittleren bis hohen Wert einzustufen, arten- schutzrechtliche Belange werden im Folgenden betrachtet.

Auswirkungen der aktuellen Nutzungen und der Planung/ Eingriffsbeurteilung

Die Paintballnutzung im Außenbereich erfolgt bereits in den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport festgesetzten Bereichen. Da die derzei- tige Nutzung jedoch nicht auf der Grundlage eines Genehmigungsverfahrens oder vorangegangenen Planung erfolgt, sind die Nutzung sowie einige vorhandene Anla- gen in Bezug auf ihre Störwirkung ebenfalls zu beurteilen, da hierzu bisher noch keine Einschätzung erfolgte.

Die bereits durch die gegebene Nutzung bestehenden Beeinträchtigungen betref- fen vordergründig die im Gebiet vorkommenden Arten, eine Einschätzung diesbe- züglich erfolgt mit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung.

Zunächst werden die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen und der Planung auf die Biotope und den Baumbestand dargestellt.

Mit der Stellungnahme der Forstbehörde vom 16.12.2013 wurde Folgendes mitgeteilt:

„Die Nutzung einer Waldfläche zum Betreiben des Paint-Ball- Spiels stellt eine Beein- trächtigung der Tier- und Pflanzenwelt dar (VG Darmstadt 11.10.1996- 8 G 1638/96 [3])und ist somit als eine Nutzungsüberlagerung anzusehen, welche eine Waldum- wandlung im Sinne des § 8 LWaldG erfordert. Im vorliegenden Fall ist von einer dau-

erhaften Waldumwandlung auszugehen, da es sich um einen wiederkehrenden, gewerblichen Spielbetrieb der Sportstätte handelt. ...

Unter Beibehaltung der geplanten Nutzung ist die Entlassung des Baumbestandes der Flurstücke 528 und 205/1 (ca. 7.500 m²) aus der Waldeigenschaft aus vorgenannten Gründen unvermeidlich.

Die Kompensationsverpflichtung (1.875 m²), aufgrund des Ausgleichsverhältnisses von 1: 0,25) zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung kann in Form einer Ersatzaufforstung oder durch Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes (Voranbau, Waldrandgestaltung) erbracht werden. Die untere Forstbehörde prüft die, im beiliegenden Antrag zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, benannte Ersatzmaßnahme (Ersatzflächen) auf ihre Geeignetheit.“

Vorgeschlagen werden Maßnahmen zur Waldrandgestaltung im östlichen Plangebiet (Gemarkung Weesow, Flur 1, Teilstücke der Flurstücke 33/2, 25/1 und 26/1- 1.528 m² sowie Gemarkung Löhme, Flur 3, Teilstücke der Flurstücke 529 und 205 /1- 390 m² Σ 1.917 m²). Im Anschluss an bestehende Waldflächen kann auf einem 10 m breiten Streifen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebietsheimischer Herkunft eine Waldrandpflanzung hergestellt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Waldfläche (Ersatzaufforstungsfläche) festgesetzt.

Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch die ursprünglichen Nutzungen und den vorhandenen Gebäudebestand erheblich vorgeprägt. Die geplante Nutzung und Bebauung nimmt die Vorprägung auf. Im Folgenden wird die vorgesehene Inanspruchnahme der Baufelder innerhalb der Sondergebiete im Einzelnen dargestellt.

Im Baufeld 1 wird der tatsächliche Gebäude- sowie flächenhafte Versiegelungsbestand durch die Baugrenze erfasst, es ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Biotopstrukturen.

Im Baufeld 2 (GRZ 0,1= 410 m²) ist der Bau von 5 Campinghütten mit einer Grundfläche von 30 m² geplant, die genauen Standorte können jedoch noch nicht festgelegt werden. Somit wird davon abgesehen, das vorhandene Laubgebüsch, hier vorwiegend Robinien und Pappeln durch eine Festsetzung zu sichern. Wenn einzelne Fällungen notwendig werden, erfolgen diese nach Stellung eines Baumfällantrages. Der zu erbringende Ausgleich ist mit der Genehmigung zu beauftragen und kann in jedem Fall im Plangebiet erbracht werden, darüber hinaus ist aktuell der Verlust von rd. 245 m² Ruderalflur (165 m² bereits überbaut/ versiegelt) zu prognostizieren.

Das Baufeld 3 ist bereits durch die benannten Unterstände geringfügig vorgeprägt, die umliegenden Bereiche können als Frischwiesen angesprochen werden. In diesem Baufeld sind ebenfalls einige der aufgezählten Einrichtungen und Anlagen, wie Mini-golfanlagen mit einer Versiegelung bis 120 m², Spielplätze/Abenteuerspielplätze (100 m²), bis zu 6 Unterstände mit einer Grundfläche von je 15 m² (90 m²) sowie Zubehöranlagen bis 100 m² und Stellplätze (100 m²) gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 zulässig und geplant. Daraus ergibt sich ein Verlust von max. 510 m² (513 m³ möglich) Frischwiese.

Im Baufeld 4 wird eine geringe Teilfläche über den Bestand (280 m² bereits überbaut) hinaus in die Baugrenze einbezogen, entsprechend der festgesetzten GRZ = 0,3 ist ein Frischwiesenbestand in einer Größe von 80 m² durch mögliche Überbauung bzw. Versiegelung davon betroffen.

Das Baufeld 5 wird als SO Festplatz mit einer GRZ von $0,6 = 1.750 \text{ m}^2$ belegt, diese stellt jedoch nur eine temporär genutzte Grundfläche dar. Als Anlagen werden hier der unbefestigte Festplatz mit einer Grundfläche von 1.500 m^2 sowie 15 Stellplätze in Teilversiegelung vorgesehen. Die temporäre Nutzung des Festplatzes führt nicht zu einem Eingriff in das Biotop Frischwiese, aufgenommen wird aber der Verlust von 135 m^2 Frischwiese für die Herstellung von Stellplätzen.

In den Baufeldern 6 und 7 werden die Baugrenzen auf den ehemaligen Gebäudebestand (ehemaliger Hallenbestand-durch Brand vernichtet) ausgedehnt, eine zusätzliche Versiegelung von Flächen wird nicht erforderlich.

Im Baufeld 8 werden neben dem Gebäudebestand und flächenhaften Versiegelungen 190 m^2 Ruderalflur und 150 m^2 Laubgebüsch in die Baugrenze einbezogen, die bauliche Inanspruchnahme reduziert sich jedoch auf den Bestand.

Alle weiteren im Sondergebiet Freizeit und Sport zulässigen Anlagen wie Schwimmbecken mit einer max. Größe von 250 m^2 , zwei Tennisplätze mit rd. 550 m^2 Grundfläche sowie Skate- und Parkourplätze (max. 400 m^2) sind innerhalb der bestehenden Gebäude bzw. auf deren Grundflächen zu errichten. Somit wird für den Bau der Anlagen keine weitere Flächeninanspruchnahme erforderlich.

Private Verkehrsfläche – neben dem Bestand an bereits versiegelter Fläche (1.320 m^2) ergibt sich mit der Realisierung der Planung ein Verlust von rd. 280 m^2 Ruderalfluren.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ballspielfeld/ Turnierwiese- Für geplante Unterstände, Zubehöranlagen sowie Fundamente für die Umzäunung ergibt sich ein Verlust von 110 m^2 Frischwiese.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport- innerhalb der Grünfläche befinden sich Unterstände und Zubehöranlagen für die Freiflächen der Paint-Ball-Nutzung, auf einer Grundfläche von 48.355 m^2 ergibt sich durch Einbeziehung von 5 Unterständen mit je 20 m^2 (100 m^2) Grundfläche und $50 \times 2,5 \text{ m}^2$ (125 m^2) für Zubehöranlagen sowie 20 m^2 für die Pfosten der äußeren Umzäunung und der Netze ein Verlust von insgesamt 245 m^2 Fläche, je etwa zur Hälfte sind davon die Biotoptypen ruderal Wiese und ruderal Staudenflure betroffen.

Im Zuge der Realisierung der Planung ergeben sich die Verluste von 645 m^2 Ruderalfluren, 125 m^2 ruderal Wiese und 838 m^2 Frischwiese. Für rd. 1.500 m^2 Frischwiese (Baufeld 3 und 5) ergeben sich temporär die Überdeckung durch Bühnen, Tribünen, mobile Sanitäranlagen sowie die Anlage von Grillplätzen.

Innerhalb des SO sind rd. 5.260 m^2 als Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus sehen die grünordnerischen Festsetzungen Flächen entlang der östlichen und überwiegend südlichen Plangebietsgrenze vor, die dem Anpflanzen von Gehölzgruppen zur Eingrünung des Geländes dienen soll. Die Fläche hat eine Größe von 1.330 m^2 .

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Dem Eintreten der Verbotstatbestände ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "nur" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auswirkungen der bestehenden Nutzungen auf die Fauna

Netze/ Umzäunungen Säugetiere/ Brutvögel

Es stellen bspw. die Netze zum Auffangen der Paintball-Patronen innerhalb des Gebietes vorrangig für Kleinsäuger Barrieren (Raumhindernisse) dar, die nicht ohne weiteres umgangen werden können. Unter bestimmten Bedingungen kann hiermit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 eintreten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen und oder sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören.

Es treten folgende Konflikte auf:

- *Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)*

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (ebd.).

Während der Nutzung der Paint-Ball-Freiflächen ergeben sich plötzlich auftretende Störungen, die zu Fluchtreaktionen führen. Die Tiere finden in den umgrenzenden Netzen jedoch keine Öffnung als Fluchtmöglichkeit.



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

Zur Vermeidung des Auslösens des Störungsverbotes:

- Erstellung permanenter Durchgänge für Kleinsäuger, dazu sind die Netze entweder an den Pfosten ca. 15 – 20 cm hochzuziehen und dauerhaft zu befestigen oder kurze Abschnitte von Ton- oder KG-Rohren mit einem Durchmesser von mindestens 150 – 200 mm (DN 150, DN 200) so auf der Erde zu befestigen, dass sie nicht wegrollen, aber auch keine Vertiefung darstellen, in der dauerhaft Wasser stehen kann. Das Netz ist darüber zu legen und so zu befestigen, dass es nicht die Öffnung der Rohrenden überdeckt.
- Die Netze selbst sollten dauerhaft farblich zurückhaltend verwendet werden, vorgeschlagen wurde ein dunkles Grün, Schwarz oder Grau, helle und leuchtende Töne sind zu vermeiden. Die Maschenweite ist so zu wählen, dass Vögel und Fledermäuse sich nicht darin verfangen können, sie sollte keinesfalls größer als 30 mm sein, 10 – 20 mm sind günstig.
- Es sind Materialien für die Netze zu verwenden, die aufgrund der Beschaffenheit, insbesondere Materialdicke, durch Vögel und Säugetiere gut wahrgenommen werden, sodass ein Verfangen ausgeschlossen werden kann.

In Teilbereichen ist der Abstand der Netzunterkante zum Boden bereits ausreichend groß, wie nachfolgende Bilder zeigen. In diesem Fall ist es wesentlich, dass diese Abstände dauerhaft so erhalten werden.



Auch die **äußere Umzäunung** stellt eine solche Barriere dar. In diesem Fall wird sogar davon ausgegangen, dass der Zaun nicht nur eine Barriere für Kleinsäuger ist, sondern auch Reh- und Schwarzwild von einem Wechsel abhält. Es ist aber davon auszugehen, dass größeres Wild das Gebiet nutzt, da die Zäune an mehreren Stellen undicht sind. Die Problematik liegt in der sehr unterschiedlichen Nutzungsintensität des Plangebietes.

Das Gebiet liegt regelmäßig tageweise fast brach bzw. die Nutzung beschränkt sich dann auf derzeit wenige Fahrzeugbewegungen und normale Gartenarbeiten, die vorrangig im Bereich des SO Freizeit und Sport und auf dem Festplatz vorgenommen werden. An Tagen, an denen die Paintballanlage aktiv betrieben wird, ist eine starke Nutzungsintensität vor allem im Bereich der privaten Grünflächen gegeben. Schnelle Wechsel und Fluchtbewegungen finden dann statt, die durch die Einzäunung stark behindert werden.

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

Zur Vermeidung des Auslösens des Störungsverbotes:

- Sind im aktuellen Zustand die vorhandenen Öffnungen im Zaun als Option zur Minderung von Beeinträchtigungen zu erhalten und so herzustellen, dass flüchtende Tiere sich nicht verletzen. Darüber hinaus müssen Öffnungen (Wildklappen) mit einer gewissen Regelmäßigkeit im Bereich der Paint-Ball- Freianlage nach Süden, Westen und Norden aus dem Gelände enthalten sein, so dass sich die Tiere entsprechend des entstehenden Nutzungsdrucks und dessen Richtung entziehen können.
- Bei Erneuerung des Zaunes ist zu berücksichtigen, dass der Zaun sockellos errichtet wird und ein unterer Abstand zwischen Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm eingehalten wird. Auch hier sind die Wildklappen mit einzubauen.

Ausstiegshilfen Amphibien/ Reptilien

Für die **innerhalb der Fläche befindlichen Gräben**, die in der Beschreibung des Biotoptypes Staudenflure und –säume charakterisiert werden, sind **Ausstiegshilfen** für Kleintiere zu schaffen. Diese können entweder durch flach ausgeformte Schrägen in den Böschungen hergestellt werden oder es werden Bretter oder Bohlen in die Gräben gestellt, so dass sie eine leicht geneigte Schräge als Ausstiegsmöglichkeit erge-

ben. Die Ausstiegshilfen sind in einem Abstand von 10 – 15 m herzustellen, dabei sind besonders tiefe Grabenbereiche zu berücksichtigen.

Auswirkungen der Planung

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen insgesamt als Fledermaus-Jagdgebiet anzusehen. Einschränkungen diesbezüglich ergeben sich bei den zuvor genannten Maßnahmen für Fledermäuse nicht.

Im Plangebiet konnten bei den Untersuchungen weder Sommer- noch Winterquartiere im derzeitigen Bestand nachgewiesen werden, jedoch muss bei den vorhandenen Strukturen von einer gewissen Dynamik der Quartiersnutzung ausgegangen werden. Der überwiegende Teil der Strukturen bleibt mit den gegebenen Nutzungen sowie der Realisierung der Planung weitgehend unberührt. Für einzelne Gebäude kann es im Zuge der Planung jedoch zum Abbruch bzw. zur Sanierung kommen. Für diese Gebäude sind Untersuchungen zeitnah vor geplanten Maßnahmen unumgänglich, da die Realisierung geplanter Abbruch-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen zeitlich noch nicht eingegrenzt werden kann und eine Nutzungsdynamik bei Sommerquartieren/ Wochenstuben von Fledermäusen gegeben ist.

Es treten folgende Konflikte auf:

- *Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG)*

Falls in den Gebäuden Sommerquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, können Abbruch- und Fassadenarbeiten usw. im Zeitraum März bis September zur Tötung von Fledermausindividuen führen, da diese bei Störungen nicht aus ihren Verstecken fliehen. Somit kann das artenschutzrechtliche Tötungsverbot ausgelöst werden.

- *Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*

Bei Entstehung von Fledermaus- Sommerquartieren in den Gebäuden können Sanierungs-/ Bauarbeiten im Zeitraum März bis September zu einem Verlust dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen.

Mit folgenden Maßnahmen kann ein Auslösen der in diesem Fall relevanten Zugriffsverbote vermieden werden:

Zur Vermeidung des Auslösens des Tötungsverbotes:

- *Bei Vorhandensein von Sommerquartieren in Gebäuden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde:*
 - Bauzeitenregelung
 - Verhinderung der erneuten Nutzung des/der Bestandsquartiers/e während des Bauablaufs (nach Schaffung des/der Ersatzquartiers/e, d.h. des Aufhängens von Fledermauskästen.

Zur Vermeidung des Verletzens des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes:

- Bei Vorhandensein von Sommerquartieren in Gebäuden:
 - Schaffung von Ersatzquartieren, d.h. Möglichkeiten des Erhalts von Spalten- und Nischenquartieren in ungenutzten Dach- bzw. zugänglichen Hohlräumen, Aufhängung von Fledermauskästen an geeigneter Stelle

Die Maßnahmen werden im Kap. 2.4 näher beschrieben.

Brutvögel

Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG. Besondere Relevanz kommt aufgrund ihres Rote-Liste-Status der Arten Rauchschwalbe zu.

Frei- und Höhlenbrüter

Aus der unterschiedlichen Nutzungsintensität der Freiflächen-Paint-Ball-Nutzung ergeben sich für die mit Reviermittelpunkten nachgewiesenen Brutvögel temporäre Beeinträchtigungen. Mit den Arten Buchfink, Fitis, Nachtigall und Kohlmeise handelt es sich um drei Freibrüter und einen Höhlenbrüter.

Für die Gebäudebrüter wurde folgende Verfahrensweise abgestimmt. Für Blaumeise, Rauchschwalbe und Rotschwanz konnten Niststättennachweise erfolgen, diese sind in der Biotopkarte gekennzeichnet. Aufgrund dessen sind die Gebäude vor geplanten Abbruch- oder Bau- und Sanierungsmaßnahmen noch einmal auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten und ggf. deren Besatz zu kontrollieren.

Es treten folgende Konflikte auf:

- *Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*

Durch Abbruch oder Sanierung von Gebäuden und Fassaden während der Brutzeit der Vögel kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelege kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

- *Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)*

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (ebd.).

Für die Vogelarten mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten können sich bauzeitliche Störwirkungen populationserheblich auswirken, zu berücksichtigen sind die Rauchschwalben. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen kann das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot durch die oben genannten baulichen Maßnahmen ausgelöst werden.

Nutzungsbedingt ergeben sich unter Umständen erhebliche Störungen für die genannten Arten Buchfink, Fitis, Nachtigall und Kohlmeise, ohne Ausweichmöglichkeiten in den am Rand der Fläche von der Nutzung ausgenommen Bereichen, kann das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot durch die Nutzung ausgelöst werden.

- *Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*

In Folge des Bauvorhabens kann es nach derzeitigen Ergebnissen zum Verlust von insgesamt 4 Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten (Rauchschwalbe, Rotschwanz und Blaumeise) kommen. Dazu gehören Höhlen, Nischen und Spalten in/an Gebäuden.

Bei den darüber hinaus vorkommenden Arten (Amsel, Bachstelze, Goldammer, Klapper- und Mönchsgrasmücke) handelt es sich um Arten ohne strenge Bindung an ihre Brutstandorte, sie errichten jährlich neue Nester. Die Brutstandorte befinden sich in Bäumen, Gebüsch und in krautiger Vegetation. Die bestehenden, von der Nutzung nicht beeinträchtigten und darüber hinaus geplanten Pflanzungen innerhalb der Grünflächen, aber auch im Sondergebiet bieten für die genannten Arten geeignete Bruthabitate. Vor dem Hintergrund, dass umfangreiche Grünflächen im Plangebiet verbleiben und von der Paint-Ballnutzung ausgenommen sind sowie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die ggf. auftretenden Verluste von einigen Brutstandorten sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population auswirken.

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

Zur Vermeidung des Auslösens des Tötungsverbotes:

- Bauzeitenregelung für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, in Hinblick auf gebäudebrütende Vogelarten.

Zur Vermeidung des Auslösens des Störungsverbotes:

- Erstellung von zusätzlichen Nisthilfen im Streifen zwischen den Netzen und der Plangebietsumzäunung für Buchfink, Fitis, Nachtigall und Kohlmeise.

Zur Vermeidung des Verletzens des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes:

- Anbringen von Halbschalen an Gebäuden (CEF-Maßnahme)
- Anbringen von Nistkästen an Bäumen (CEF-Maßnahme)

Die Maßnahmen werden im Kap. 2.4 konkret beschrieben.

Bei fachgerechter und zeitlich korrekter Ausführung kann durch die genannten Maßnahmen das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung kann in Hinblick auf die betrachteten Arten bei fachgerechter und fristgemäßer Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Nach den Steckbriefen Brandenburger Böden handelt es sich im Gebiet um Parabraunerden und Fahlerden, mit kiesig, sandig-lehmigen Strukturen, meist über einer tieferliegenden Lehmschicht. Teilweise treten diese Lehmschichten linsenförmig bis an die Oberfläche und können Schichtstärken von mehreren Metern erreichen.

Bei den Braunerden handelt es sich um tiefgründige, gut durchlüftete und durchwurzelbare Böden mit geringer Wasserhaltefähigkeit. Die Nährstoffvorräte sind auch begründet durch die rasche Auswaschung eher gering. Das Gelände liegt sehr windhöflich auf einer leichten Anhöhe, nach allen Seiten fällt das Gelände leicht ab. Auf Grund dessen ist auch von einer starken Erosionsneigung bei vegetationsfreien Flächen auszugehen.

Das Plangebiet unterlag bis etwa 1994 einer militärischen Nutzung als Radarstation. Somit waren keine Nutzungen gegeben, die zu einer verstärkten Altlastenproblematik hätten führen können. Ein Altlastenverdacht besteht für drei Flächen innerhalb des Plangebietes. Diese haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Nutzung (siehe unter Punkt Teil III, Punkt 2.4 der Begründung).

Bewertung

Die Bodengüte im Plangebiet ist grundsätzlich als mittelmäßig einzuschätzen, vegetationsfreien Flächen sind vor dem Hintergrund der relativ starken Erosionsneigung zu vermeiden.

Derzeit sind einschließlich einer ehemals bebauten Hallenfläche und des vorhandenen Betonplattenweges rd. 10.092 m² versiegelt bzw. überbaut. Dazu kommt eine teilweise überdeckte Bunkeranlage (ca. 150 m² Grundfläche) so dass von einer bestehenden Gesamtversiegelung von rd. 10.242 m² auszugehen ist.

Auswirkungen des Vorhabens

Grundsätzlich wird mit der Wahl der Fläche dem Bodenschutz insofern Rechnung getragen, dass eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,1 - 0,6 besteht die Möglichkeit der Nutzung einer Fläche von 11.750 m² (davon 1.500 m² ausschließlich temporäre Nutzung, keine Versiegelung) zzgl. der festgesetzten Straßenfläche (im Bestand bereits überwiegend vorhanden) mit einer Fläche von 2.800 m², eine reale Überbauung bzw. Versiegelung für die Straße (im Mittel 4,00 m breit) erfolgt auf einer Fläche von 1.600 m², die z.T. (280 m²) als Neuversiegelung und somit als Eingriff in das Schutzgut Boden bewertet werden.

Daraus ergibt sich eine Summe von 13.350 m² (11.750 m² + 1.600 m²), abzgl. der ausschließlich temporär bzw. nicht in Anspruch genommenen Flächen von 1.500 m² verbleibt eine Fläche von 11.850 m², die durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen überdeckt werden kann. Abzüglich der Bestandsversiegelung (10.242 m²) ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 1.608 m², die mit der Planung vorbereitet wird. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu erbringen.

Tabellarische Übersicht der geplanten Nutzungen und deren Flächenbedarf

GRZ	SO /Baufeld	Grundfläche	Überbaubare Fläche	Versiegelungsbestand	Eingriff
0,1	SO Freizeit und Sport/ 2	4.124 m ²	410 m ²	165 m ²	245 m ²
0,3	SO Freizeit und Sport/ 4	1.200 m ²	360 m ²	280 m ²	80 m ²
0,33	SO Freizeit und Sport/ 1, 3, 6, 7, 8	26.445 m ²	8.725 m ²	8.212 m ²	513 m ²
0,6	SO Festplatz/ 5	2.914 m ²	(1.750m ²)250m ²	115 m ²	135 m ²
	Private Verkehrsfläche	2.800 m ²	1.600 m ²	1.320 m ²	280 m ²

	Grünfläche Ballspiel- feld/ Turnierwiese	2.620 m ²	110 m ²	-	110 m ²
	Grünfläche Freizeit und Sport	48.355 m ²	395 m ²	150 m ²	245 m ²

Neuversiegelungen sind vordergründig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet können derzeit nicht benannt werden. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen kann entsprechend der HVE ein Ersatz im Verhältnis 2:1 angerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entsiegelung immer nur dem Maß der tatsächlichen Neuversiegelung entsprechen muss. Die vorzuschlagenden Maßnahmen müssen in Summe aber der Kompensation für die mögliche Gesamtversiegelung Rechnung tragen. Die geplanten Pflanzflächen (Aufforstung Waldrandpflanzung und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen) haben eine Gesamtgröße von 3.247 m², somit können 1.624 m² als Ersatz für die Neuversiegelung angerechnet werden. Somit kann ein Ausgleich für die geplante Neuversiegelung von 1.608 m² durch die Anpflanzungen erbracht werden.

2.1.5 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht, südlich des Plangebietes befindet sich eine Senke, die nach erster Begehung einem alten Soll entsprechen könnte. Aus dem Plangebiet verläuft bereits aus den vorangegangenen Nutzungen eine offene Regenmulde bis in diese Senke, nach starken Niederschlagsereignissen sammelt sich das Wasser an dieser Stelle, versickert jedoch nach kurzer Zeit.

Die Grundwasserempfindlichkeit ist als mittel einzustufen, da die relativ sandigen Böden wenig Nähr- und Schadstoffe zurückhalten, diese ausgewaschen und in die tiefer liegenden Bodenschichten verlagert werden können.

Bewertung

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren.

Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert wird und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ist während der Bauphase besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (s.o.),
- Schadstoffeintrag während der Bauphase.

Jedoch wird auch das von den zusätzlich bebaubaren Flächen bzw. flächigen Versiegelungen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und steht somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung. Unabhängig davon ist ein durch Entsiegelungsmaßnahmen erzieltetes günstigeres Verhältnis zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen grundsätzlich für den geringeren Oberflächenabfluss vorteilhaft.

2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Untersuchungsraum gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen.

Mit 500 – 550 mm Jahresmittel gehört das Gebiet zu einer der niederschlagsärmsten Regionen der Bundesrepublik, der Wind kommt hauptsächlich aus West und Südwest.

Bewertung

Der relativ hohe Anteil an Gehölzstrukturen und die Durchmischung mit offenen Wiesenbereichen haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima im Plangebiet. Die Gehölzstrukturen schirmen das Gelände auch vor den aus südlichen und südwestlichen Richtungen wehenden Winden ab, daraus ergibt sich ein Schutz, der sich ebenfalls positiv auf den Standort auswirkt.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem Vorhaben kommt es im geringen Umfang zur Fällung von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet. Die sich auf das Kleinklima auswirkenden Eingriffe können durch die geplanten Pflanzungen jedoch wieder ausgeglichen werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Die Beschreibung des Landschafts- bzw. Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Vegetation, vorhandene Baukörper und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik der Landschaft, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.

Das Plangebiet ist von außen durch seine leicht erhöhte und solitäre Lage geprägt, überformt wirkt der Bereich ausschließlich durch die WEA. Durch den erheblichen Gehölzanteil innerhalb der Umzäunung ergibt sich eine komplett andere Struktur, die auch heute noch auf eine ursprünglich andere Nutzung schließen lässt. Die Gehölzbestände charakterisieren in ihrer Gesamtheit den Geltungsbereich, jedoch gibt es kaum einzelne Bäume oder Flächen, die den Ort als solches prägen.

Bewertung

Das Ortsbild lässt sich aktuell in zwei Teilbereiche trennen und beschreiben. Die westlich des Weges liegenden Flächen werden durch Überformungen, wie die während der militärischen Nutzung aufgeschütteten Wälle, teilweise bis rd. 4 m hoch, mittlerweile auch bewachsen, eine halb überdeckte Bunkeranlage sowie die Aufbauten und Unterstände aus der aktuellen Nutzung, geprägt.

Östlich und südlich des Weges wirkt die Mischung aus Gehölzbeständen und Wiesenbrachen sowie die relativ konzentrierte Bebauung, die im südlichen Teil noch aus der Nutzung als Reiterhof stammt, recht natürlich.

Auswirkungen des Vorhabens

Die geplanten Nutzungen und die damit im Zusammenhang stehende Neubebauung des Geländes haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Land-

schaft/Ortsbild. Die geplanten baulichen Anlagen treten als Baukörper hinter dem Bestand zurück, aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen Bauten werden die Firsthöhen (FH) der Gebäude in Meter (m) ü. NHN als maßgebend angenommen. Bei Erhalt und Ergänzung des eingrünenden Gehölzbestandes am Standort ergibt sich in der Fernwirkung kein wesentlicher Unterschied zur aktuellen Gestalt des Standortes. Innerhalb des Plangebietes erfährt das Gelände vordergründig eine gewisse Ordnung. Die Freizeitnutzungen werden ergänzt, nehmen optisch mehr Raum ein und wirken sich positiv auf die Gesamtanlage aus. Die Paint-Ball- Freiflächennutzung rückt somit ein wenig in den Hintergrund, was dem Gelände eher den Anschein einer „zivilen Nutzung“ verleiht.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nicht ein. Der Abbruch ruinösen Gebäudebestandes sowie die Sanierung der erhaltenswürdigen Bauten wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Bodendenkmale sind in diesem Areal nicht bekannt.

2.2 Darstellung der Wechselwirkungen

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können. Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung 	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L U F T I M M A	L A N D S C H A F T	K U L T U R - S A C H G Ü T E R
Mensch		+	o	o	+	o	+	+
Pflanzen	o		+	+	+	o	o	o
Tiere	o	o		+	+	o	o	o
Boden	-	o	+		+	o	o	o
Wasser	o		o	+		o	o	o
Klima / Luft	o	+	o	o	o		o	o
Landschaft	o	o	+	o	+	o		+
Kultur- / Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/
+positive Wirkung/ ++ stark positive Wirkung

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet im Gelände der Prozess der Sukzession weiter voran. Der Erhalt des derzeitigen Bestandes an Gebäuden und des Abbruchs des ruinösen Gebäudebestandes hängt eng mit der aktuellen und geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammen. Der Standort wird bereits aktuell für Freizeit- und Sportaktivitäten genutzt und ist somit auch ein Bestandteil der Freizeit- und Erholungsfunktion im Gebiet. Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre keine weitere Genehmigungsfähigkeit der Nutzungen gegeben, langfristig würde sich der Standort voraussichtlich wieder zu einer Nutzungsbrache entwickeln.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen einzuschätzen, die vor bzw. während der Bauphase entstehen können, z. B. der Erhalt von Vegetationsbeständen.

Notwendige Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen:

- V1 Erstellung von zusätzlichen Nisthilfen im Streifen zwischen den Netzen und der Plangebietsumzäunung für Buchfink, Fitis, Nachtigall und Kohlmeise, z.B. in Form von lose aufgeschichteten Reisighaufen und Nistquirlen (Zusammenbinden von Zweigen bzw. Quirlschnitt von Weißdorn, Weide, Wildapfel oder –kirsche in 1,20- 1,80 m Höhe). Für den Höhlenbrüter Kohlmeise sind in dem genannten Randstreifen in ausreichendem Abstand untereinander drei Nistkästen anzubringen, um Ausweichquartiere anzubieten.
- V2 Erstellung permanenter Durchgänge für Kleinsäuger, dazu sind die Netze entweder an den Pfosten ca. 15 – 20 cm hochzuziehen und dauerhaft zu befestigen oder kurze Abschnitte von Ton- oder KG-Rohren mit einem Durchmesser von mindestens 150 – 200 mm (DN 150, DN 200) so auf der Erde zu befestigen, dass sie nicht wegrollen, aber auch keine Vertiefung darstellen, in der dauerhaft Wasser stehen kann. Das Netz ist darüber zu legen und so zu befestigen, dass es nicht die Öffnung der Rohrenden überdeckt.
- V3 Dauerhafte Verwendung farblich zurückhaltender Netze, vorgeschlagen wurde ein dunkles Grün, Schwarz oder Grau, helle und leuchtende Töne sind zu vermeiden. Die Maschenweite ist so zu wählen, dass Vögel und Fledermäuse sich nicht darin verfangen können, sie sollte keinesfalls größer als 30 mm sein, 10 – 20 mm sind günstig.
- V4 Die aktuell vorhandenen Öffnungen in der Umzäunung des Plangebietes sind zu erhalten und so herzustellen, dass flüchtende Tiere sich nicht verletzen. Darüber hinaus müssen Öffnungen (Wildklappen) mit einer gewissen Regelmäßigkeit (mindestens eine Öffnung je Richtung) im Bereich der Paint-Ball- Freianlage nach Süden, Westen und Norden aus dem Gelände enthalten sein.

- V5 Aus den vorhandenen Gräben innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport sind Ausstiegshilfen für Kleintiere zu schaffen. Diese können entweder durch flach ausgeformte Schrägen in den Böschungen hergestellt werden oder es sind Bretter oder Bohlen so in die Gräben zu stellen, dass sie eine leicht geneigte Schräge als Ausstiegsmöglichkeit ergeben. Die Ausstiegshilfen sind in einem Abstand von 10 – 15 m herzustellen, dabei sind besonders tiefe Grabenbereiche zu berücksichtigen.

Maßnahmen vor und während der Umsetzung von Abbruch- oder geplanten Sanierungsmaßnahmen

- V6 Baumfällungen, Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum, ausschließlich vom 1.10.- 28.02. eines Jahres.
- V7 Kontrolle des ruinösen Gebäudebestandes vor Abbruch auf das Vorhandensein von Niststätten und Quartieren.
- V8 Bauzeitenregelung für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, in Hinblick auf gebäudebrütende Vogelarten. Bauvorbereitende Maßnahmen sind vorwiegend ab Oktober bis spätestens Februar zu beginnen und bis Ende September (Ende der Brutperiode) ohne Unterbrechung fortzusetzen. Brutansiedlungen während der Bauphase sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- V9 Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit.
- V10 Weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelung und -verdichtungen.

2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Verlust von:

- 645 m² Ruderalfluren,
- 838 m² Frischwiese,
- 125 m² ruderale Wiese

- A1 Anpflanzen von 6 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 Laubbäumen und 12 Sträuchern zur Eingrünung des Geländes auf einer Fläche von 1.330 m², vor dem Hintergrund der festgesetzten Pflanzqualitäten (Laubbaum als Heister 2 x verpflanzt, Strauch 2 x verpflanzt 60 – 100 cm hoch) wird ein Ausgleich für den Verlust- des Laubgebüsches erzielt. Darüber hinaus ergeben sich mit der Bepflanzung ergänzende Gehölzstrukturen, die zusätzliche Reviere und Potenzial für Lebens- und Fortpflanzungsstätten für die durch die Nutzung beeinträchtigten Arten darstellen.
- A2 Anbringen von Halbschalen für Gebäudebrüter (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme)- entsprechend der zum Zeitpunkt der Kontrolle vor Baumaßnahmen anzutreffenden Niststätten (Rauchschwalbe, Rotschwanz, Blaumeise) sind vor Beginn der Bauarbeiten an den entsprechenden Gebäuden Ersatz-Nistkästen im Verhältnis von 1:3 anzubringen (aktuell wären entsprechend der

Untersuchungen das Anbringen von 6 Rauchschwalbennestern [napfförmige Einzelnester], 3 Nisthöhlen für Blaumeisen sowie ebenfalls 3 Halbhöhlen für Haus-Rotschwänze erforderlich)

Dabei ist die fachgerechte Anbringung durch eine fachgutachterliche Betreuung zu gewährleisten.

- A3 Bei Erneuerung ist der Zaun sockellos zu errichten und ein unterer Abstand zwischen Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Wildklappen sind ebenfalls einzubauen.

Waldumwandlung

Für 7.500 m² ist unter Beibehaltung der geplanten Nutzung die Entlassung des Baumbestandes der Flurstücke 528 und 205/1 (ca. 7.500 m²) aus der Waldeigenschaft unvermeidlich.

Die Kompensationsverpflichtung (1.875 m²/ Ausgleichsverhältnis 1:0,25) zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung kann in Form einer Ersatzaufforstung oder durch Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes (Voranbau, Waldrandgestaltung) erbracht werden.

Vorgeschlagen werden Maßnahmen zur Waldrandgestaltung im östlichen Plangebiet (Gemarkung Weesow, Flur 1, Teilstücke der Flurstücke 33/2, 25/1 und 26/1- 1.528 m² sowie Gemarkung Löhme, Flur 3, Teilstücke der Flurstücke 529 und 205 /1- 390 m², Σ 1.917 m²). Im Anschluss an bestehende Waldflächen kann auf einem 10 m breiten Streifen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebietsheimischer Herkunft eine Waldrandpflanzung hergestellt werden.

Schutzgut Boden

Zusätzliche Neuversiegelung in einem Umfang von 1.608 m².

- E1 Anteilig im Verhältnis von 2:1 kann die festgesetzte Pflanzung entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze angerechnet werden. So entsprechen 3.247 m² Pflanzflächen einem Ausgleich für eine Neuversiegelung von 1.624 m².

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Flächenumfang	Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz	Maßnahmen	Flächenumfang
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigungen aufgrund der gegebenen Nutzungen				
	Netze		V1	Erstellung zusätzlicher Nisthilfen,	
			V2	Erstellung permanenter Durchgänge für Kleinsäuger,	
			V3	Dauerhafte Verwendung farblich zu- rückhaltender Netze,	
	Umzäunung		V4	vorhandenen Öffnungen im Zaun sind zu erhalten und so herstellen, dass flüch- tende Tiere sich nicht verletzen, darüber hinaus müssen Öffnungen (Wildklappen) im Bereich der Paint-Ball Freianlage nach Süden, Westen und Norden aus der Fläche enthalten sein,	
	Gräben in der Grünfläche Frei- zeit und Sport		V5	Ausstiegshilfen für Kleintiere	

	Auswirkungen der Planung Abbruch bzw. Sanierung von Bestandsgebäuden		V6/V7	Kontrolle der Gebäude vor Beginn von Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf vorhandene Quartiere und Niststäl- ten, ggf. Bauzeitenregelungen,	
			A2	Anbringen von Ersatz-Bruthöhlen- und Halbschalen entsprechend des be- troffenen Bestandes unter fachgut- achterlicher Begleitung,	
	Verlust von Ruderalfluren	645 m ²	A1	Anpflanzen von 6 Gehölzgruppen, bestehend aus je 3 Bäumen und 12 Sträuchern,	1.330 m ²
	Verlust von Frischwiese	838 m ²			
	Verlust von ruderaler Wiese	125 m ²	Waldausgleich	Aufforstung eines Waldrandes mit Ge- hölzen heimischer Herkunft	1.917 m ²
	Erneuerung der Umzäunung		A3	Bei Erneuerung ist der Zaun sockellos zu errichten und ein unterer Abstand zwi- schen Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Wild- klappen sind ebenfalls einzubauen.	
Boden	Versiegelung Gebäude und Zuwegungen	1.608 m ²	E1	Anrechnung der Gehölzpflanzung anteil- lig	1.624 m ²

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche wurde bereits bei der Aufstellung des FNP und des LP als Sondergebiet berücksichtigt. Die Prüfung alternativer Standorte wurde somit bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommen, im Ergebnis wurde die Plangebietsfläche in die Darstellungen übernommen. Somit kann auf eine nochmalige Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Aussagen zur Eingriffsregelung parallel vorgenommen und innerhalb der Angaben im Umweltbericht unter Teil IV, Pkt. 2.4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ dargestellt.

Die Gliederung des hier vorliegenden Umweltberichtes wurde der Veröffentlichung „Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“³ entnommen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ ist die HVE –Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, sowie der Gemeinsame Erlass des MUNR und MSWV Landes Brandenburg „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“, Potsdam, 1997, herangezogen worden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei dem Monitoring nach § 4 c BauGB geht es um die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Fokus der Betrachtung steht die Frage nach den **Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung**. Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden. Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Stadt Werneuchen konzentriert sich auf die Auswirkungen, die im Umweltbericht behandelt wurden.

Hintergrund des Monitoring ist, dass durch die Stadt Werneuchen in bestimmten Zeitabständen die infolge der Planrealisierung des B-Planes „Freizeit- und Sportgelände Trappenhof“ evtl. eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden und Aktivitäten zum Schutz der Umwelt ggf. vorzunehmen sind.

³ Schrödter, S et al.2004, hrsg. vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. und dem Niedersächsischen Städtetag, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn

D. h., es sind die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die möglicherweise unvorhergesehenen Auswirkungen hinsichtlich **ihrer Art, ihres Ausmaßes, ihrer Dauer und ihrer Intensität zu bewerten.**

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bieten sich **Belastungsfaktoren** und die Wirkung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an, die aufgrund ihrer Wechselbeziehungen mit den Umweltauswirkungen für deren Beobachtung geeignet sind.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von **zuständigen Fachbehörden**, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Werneuchen.

Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben⁴.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitoring beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase.

Als Überwachungsphasen werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Beginn der Realisierung des Vorhabens
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung): Die Überwachung bezieht sich auf die Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Nr. 3c BauGB ist der wesentliche Inhalt des Umweltberichtes mit verständlichen Begriffen zu beschreiben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Aussagen des Umweltberichtes.

Tabelle 5: Zusammenfassung

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
1	Standort	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Trappenhof“ umfasst eine Größe von 10,2 ha und befindet sich ca. 600 m nördlich des OT Seefeld- Löhme der Stadt Werneuchen. Die ehemalige militärische Radarstation liegt innerhalb offener Landwirtschaftsflächen und einem nördlich angrenzenden kleinen Waldgebiet.
2	Vorhaben	Ziele des Bebauungsplans sind die Schaffung von Voraussetzungen für

⁴ Vergleiche Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005 ,Gliederungspunkt 2.6

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		die Zulässigkeit von Vorhaben im Sport- und Freizeitbereich sowie die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Paint Ballanlage. Dafür ist die Sanierung eines Teils des vorhandenen Gebäudebestandes sowie geringfügig dessen Ergänzung vorgesehen. Gemäß Zielstellung des FNP soll hier zusammenfassend zulässig sein: - Reitsport, Pensionstierhaltung (Hauptnutzung), - Freizeit- und Sportanlagen (Hauptnutzung), - Gastronomie (Nebennutzung), - Landwirtschaft mit Pferdehaltung (Hauptnutzung), - Hofladen für den Vertrieb von Landwirtschaftsprodukten (Nebennutzung), - Beherbergung (Nebennutzung), - Campinghütten (Nebennutzung), - Betriebsnotwendige Läden und Shops (Nebennutzung). Eine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes ist nicht vorgesehen, in Teilbereichen ist eine Beweidung für Pferdesport- und Pferdepensionsbetrieb möglich. Die Errichtung eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebssitzes ist jedoch nicht vorgesehen. Neben dem geplanten Angebot für Freizeit und Sport sollen die Anlagen und Einrichtungen zudem für jährlich wiederkehrende Freizeit- und Sportveranstaltungen geöffnet sein. Einerseits sollen hier Sportveranstaltungen und Turniere in den zulässigen Sportsegmenten stattfinden, andererseits auch gelegentlich öffentliche Veranstaltungen, wie Dorffeste, Feiertagsveranstaltungen oder Public-Viewing. Zu den Hauptveranstaltungen werden bis zu 500 Besuchern erwartet. Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von Süden über den vorhandenen Fahrweg „Trappenhöhe“ und den Siedlerweg in den Ortsteil Seefeld-Löhme (Anbindung an die B 158 und die L 30). Im Gelände verläuft ein Betonplattenweg, der eine ausreichende Erschließung für die geplanten Nutzungen sichert.
3	Mensch	Derzeit wird das Plangebiet zum Wohnen genutzt und erste Sport- und Freizeitnutzungen umgesetzt. Durch die Lage in größerer Entfernung zum nächsten Siedlungsbereich (600 m), den beiden lärmrelevanten Verkehrswegen (B 158-1.750 m sowie L 30 – 950 m) sowie einer landwirtschaftlichen Tierhaltung (820 m) und einer WEA in etwa 300 m Entfernung zum südlichen Baufeld wirken damit keine immissionsrelevanten Einflüsse, die der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ sowie „Festplatz“ gem. § 11 BauNVO entgegenstehen. Durch die derzeitigen Nutzungen wird von einem täglichen Besucherverkehr (Mo-Fr) von etwa 25 Personen (max. 20 Pkw-Bewegungen/Tag) ausgegangen, Ausnahmen sind max. 1-mal pro Woche bis zu 100 Personen (Anreise mit 2 Reisebussen). An den Wochenenden erhöht sich die Anzahl bis auf 110 Besucher/Tag (bis zu 160 Pkw-Bewegungen/Tag). Ausnahmen bilden jährliche Hauptveranstaltungen, zu denen bis zu 500 Personen erwartet werden (bis zu 400 Pkw-Bewegungen/Tag).

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		Somit ist durch die geplanten Bauvorhaben und Nutzungen im Plangebiet von einer vertretbaren Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf den Zufahrtswegen „Trappenhöhe“ und „Siedlerweg“. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Situation ergeben sich nicht.
4	Pflanzen/Tiere	Der Sonderstandort ist aufgrund seiner Strukturvielfalt und der relativen Ungestörtheit als Bereich mit einer hohen Bedeutung für Flora und Fauna einzustufen. Die Bandbreite der Biotope reicht von Ruderalfluren über Frischwiesen, jeweils mit Gehölzbeständen bis hin zu Laubgebüsch, naturnahen Laubwäldern und Nadelholzforsten. Die bisherigen und aktuellen Nutzungen zeichnen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich ab, das Gelände ist neben den floristischen Strukturen noch durch bis zu 3 m hohe Wälle und die bereits erwähnte Bunkeranlage geprägt. Im Plangebiet lassen sich keine Biotopstrukturen herleiten, die dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Eine Einschätzung des Bestandes würde für die floristische Ausstattung des Plangebietes mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Schutzgut erfolgen, dabei sind die Gehölzstrukturen von größerer Bedeutung. Diese beschriebene floristische Ausstattung des PG bietet zahlreichen Gebüsch- und einigen Gebäudebrütern sowie auch Kleinsäugetieren Lebensraum, auch hier ist die Nutzungsintensität von Bedeutung. Bei Veränderungen einzelner Objekte ist in der unmittelbaren Umgebung vergleichbarer Lebensraum gegeben, aufgrund dessen ist das Gebiet bezgl. der Fauna mit einem mittleren bis hohen Wert einzustufen, artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben bei Einhaltung der Kontrollen aus aktueller Sicht nicht entgegen.
5	Boden	Nach den Steckbriefen Brandenburger Böden handelt es sich im Gebiet um Parabraunerden und Fahlerden, mit kiesig, sandig-lehmigen Strukturen, meist über einer tieferliegenden Lehmschicht. Bei den Braunerden handelt es sich um tiefgründige, gut durchlüftete und durchwurzelbare Böden mit geringer Wasserhaltefähigkeit. Das Gelände liegt sehr windhöflich auf einer leichten Anhöhe, nach allen Seiten fällt das Gelände leicht ab. Auf Grund dessen ist auch von einer starken Erosionsneigung bei vegetationsfreien Flächen auszugehen. Das Plangebiet unterlag bis etwa 1994 einer militärischen Nutzung als Radarstation. Ein Altlastenverdacht besteht für drei Flächen innerhalb des Plangebietes. Diese haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Nutzung. Die Bodengüte im Plangebiet ist grundsätzlich als mittelmäßig einzuschätzen, vegetationsfreien Flächen sind vor dem Hintergrund der relativ starken Erosionsneigung zu vermeiden. Derzeit sind einschließlich einer ehemals bebauten Hallenfläche und des vorhandenen Betonplattenweges rd. 10.092 m² versiegelt bzw. überbaut, im Zusammenhang mit einer vorhandenen Bunkeranlage und kleineren Unterstellflächen ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 10.242 m² auszugehen ist. Mit den Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung einer Fläche von 1.608 m², die als Neuversiegelung und somit als Eingriff in das Schutzgut Boden bewertet werden.
6	Wasser	Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht, südlich des Plangebietes befindet sich eine Senke, die nach erster Begehung einem alten Soll entsprechen könnte. Die Grundwasserempfindlichkeit ist als mittel einzustufen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Be-

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		standteil eines Wasserschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren. Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert wird und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch: • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, • Schadstoffeintrag während der Bauphase. Jedoch wird auch das von den zusätzlich bebaubaren Flächen bzw. flächigen Versiegelungen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und steht somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung.
7	Klima/Luft	Der Untersuchungsraum gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Der relativ hohe Anteil an Gehölzstrukturen und die Durchmischung mit offenen Wiesenbereichen haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima im Plangebiet. Die Gehölzstrukturen schirmen das Gelände auch vor den aus südlichen und südwestlichen Richtungen wehenden Winden ab. Mit dem Vorhaben kommt es im geringen Umfang zur Fällung von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet. Die sich auf das Kleinklima auswirkenden Eingriffe können durch die geplanten Pflanzungen jedoch wieder ausgeglichen werden.
8	Landschaftsbild	Das Plangebiet ist von außen durch seine leicht erhöhte und solitäre Lage geprägt, überformt wirkt der Bereich ausschließlich durch die WEA. Durch den erheblichen Gehölzanteil innerhalb der Umzäunung ergibt sich eine komplett andere Struktur, die auch heute noch auf eine ursprünglich andere Nutzung schließen lässt. Die Gehölzbestände charakterisieren in ihrer Gesamtheit den Geltungsbereich, jedoch gibt es kaum einzelne Bäume oder Flächen, die den Ort als solches prägen. Die geplanten Nutzungen und die damit im Zusammenhang stehende Neubebauung des Geländes haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild. Die geplanten baulichen Anlagen treten als Baukörper hinter dem Bestand zurück, aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen Bauten werden die Firsthöhen (FH) der Gebäude in Meter (m) ü. NHN als maßgebend angenommen. Bei Erhalt und Ergänzung des eingrünenden Gehölzbestandes am Standort ergibt sich in der Fernwirkung kein wesentlicher Unterschied zur aktuellen Gestalt des Standortes. Innerhalb des Plangebietes erfährt das Gelände vordergründig eine gewisse Ordnung. Die Freizeitnutzungen werden ergänzt, nehmen optisch mehr Raum ein und wirken sich positiv auf die Gesamtanlage aus. Die Paint-Ball-Freiflächnennutzung rückt somit ein wenig in den Hintergrund, was dem Gelände eher den Anschein einer „zivilen Nutzung“ verleiht.
9	Kultur- und Sachgüter	Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nicht ein. Der Abbruch ruinösen Gebäudebestandes sowie die

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		Sanierung der erhaltenswürdigen Bauten wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Bodendenkmale sind in diesem Areal nicht bekannt.
10	Wechselwirkungen	Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.
11	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	Auszugleichen sind die Eingriffe in folgende Biotope: - 645 m² Ruderalfluren, - 838 m² Frischwiese, - 125 m² ruderale Wiese Neuversiegelung in einem Umfang von 1.608 m².
12	Kompensationsmaßnahmen	- Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der bereits gegeben Nutzung, - Kontrolle der Gebäude vor Beginn von Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf vorhandene Quartiere und Niststätten, ggf. Bauzeitenregelungen, - Anbringen von Ersatz-Bruthöhlen- und Halbschalen entsprechend des betroffenen Bestandes unter fachgutachterlicher Begleitung, - Anpflanzen von 6 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 3 Laubbäumen und 12 Sträuchern zur Eingrünung des Geländes auf einer Fläche von 1.330 m², - Aufforstung eines Waldrandes auf einer Fläche von 1.917 m²

Teil VI Kartenverzeichnis

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| 1. Großräumige Lage des Plangebietes | S. 14 |
| 2. Auszug FNP der Gemeinde Werneuchen | S. 15 |
| 3. Biotopkarte | S. 50 |