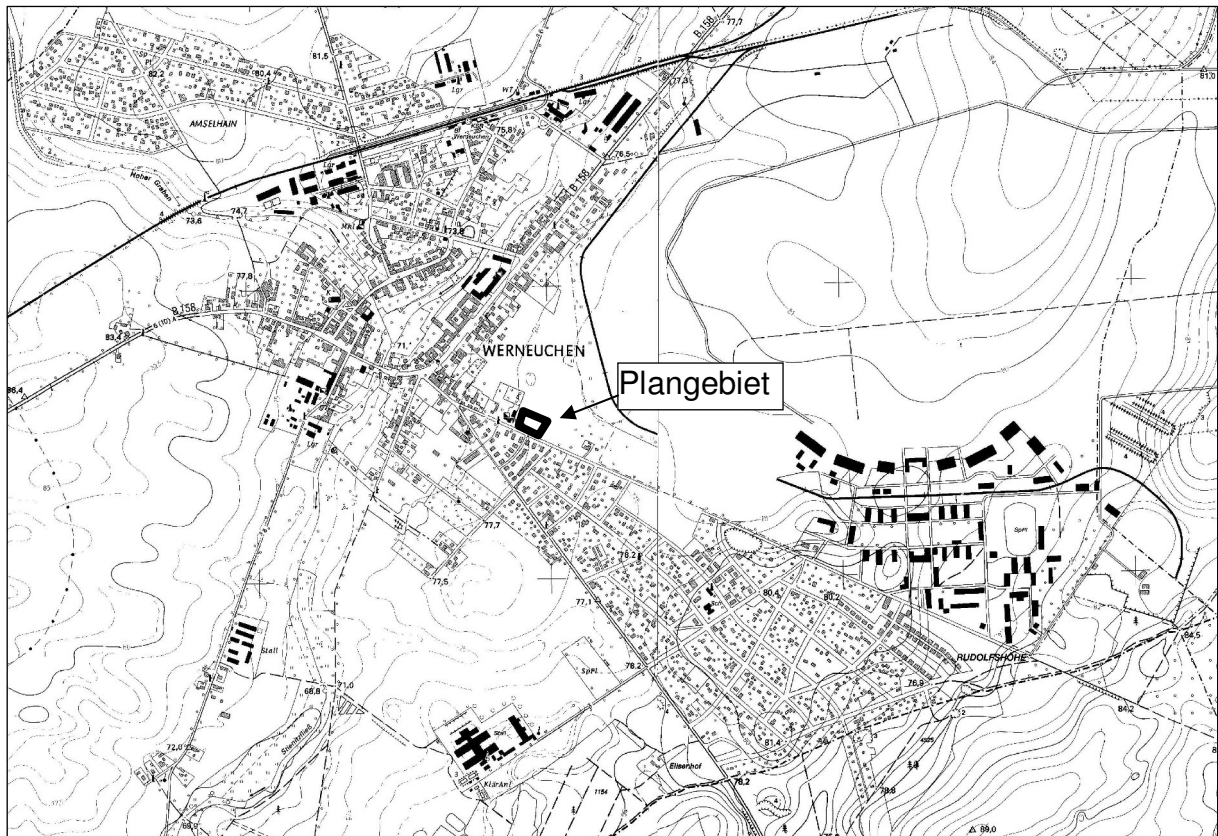


Bebauungsplan

„Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“

Stadt Werneuchen



Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Satzung

März 2015

Bebauungsplan

„Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“

Stadt Werneuchen

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung

Satzung, März 2015

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

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

Auftraggeber: GbR KARLO, Knorren, Ritterbecks
Am Hartebeuer 12
41849 Wasserberg

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung/
Planungs- und Architekturbüro Döllinger

Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-mail W.O.W.-Bernau@t-online.de

Telefon: (0 33 38) 6 0 123 - 0
Fax: (0 33 38) 6 0 123 - 30
E-mail info-b@doellinger-architekten.de

Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dr.-Ing Landschaftsplanung Sonja Pobloth (Überarbeitung)

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I	Planzeichnung und textliche Festsetzungen.....	7
Teil II	Begründung zum Bebauungsplan	9
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	9
1.1.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	9
1.2.	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
1.3.	Planungsbindungen.....	10
1.3.1	Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	10
1.3.2	Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	12
1.4.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	13
2.	Ausgangssituation	14
2.1.	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	14
2.2.	Verkehr	14
2.3.	Ver- und Entsorgung	15
2.4.	Altlastensituation	16
2.5.	Kampfmittelbelastung.....	16
2.6.	Baudenkmale und Bodendenkmale	16
2.7.	Luftverkehr	16
3.	Planungskonzept	17
4.	Planinhalt.....	19
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4.	Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr	21
4.5.	Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
4.6.	Immissionsschutz	23
4.7.	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	26
4.8.	Wasserschutzgebiet Werneuchen.....	26
4.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
5.	Flächenbilanz	31
Teil III	Umweltbericht	32
1.	Einleitung/ Beschreibung der Planung	32
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	32
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	32
1.3	Beschreibung der Wirkfaktoren	33
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2.1	Darstellung der betroffenen Schutzgüter	34
2.1.1	Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete	34
2.1.2	Schutzgut Mensch	35
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
2.1.4	Schutzgut Boden	39
2.1.5	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser.....	40

2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	41
2.1.7	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	41
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
2.2	Darstellung der Wechselwirkungen.....	43
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung	43
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
2.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	44
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	45
2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	46
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
3.	Zusätzliche Angaben.....	49
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	49
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	51

Teil I Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Teil A - Planzeichnung

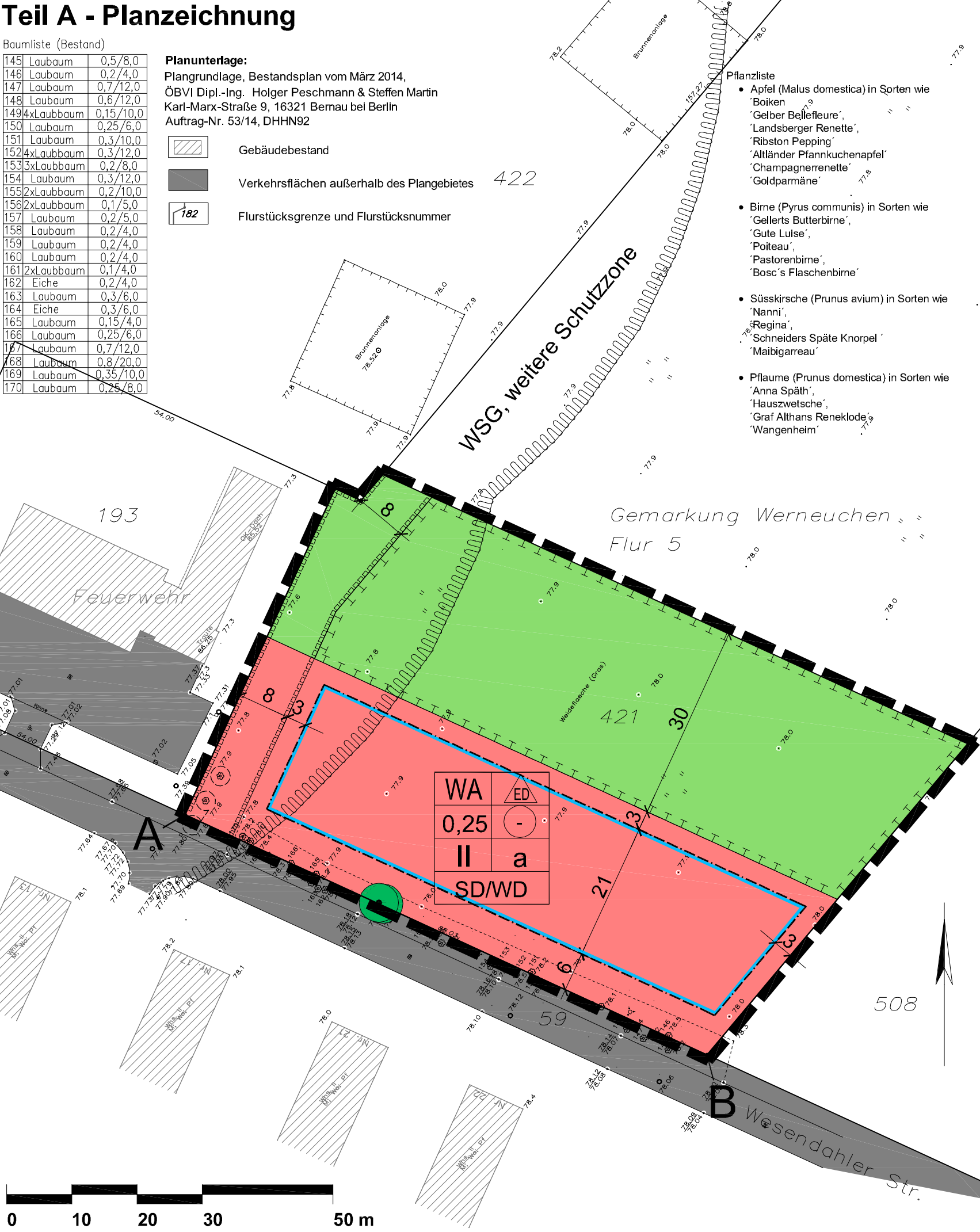
Baumliste (Bestand)

145	Laubbaum	0,5/8,0
146	Laubbaum	0,2/4,0
147	Laubbaum	0,7/12,0
148	Laubbaum	0,6/12,0
149	4xLaubbaum	0,15/10,0
150	Laubbaum	0,25/6,0
151	Laubbaum	0,3/10,0
152	4xLaubbaum	0,3/12,0
153	3xLaubbaum	0,2/8,0
154	Laubbaum	0,3/12,0
155	2xLaubbaum	0,2/10,0
156	2xLaubbaum	0,1/5,0
157	Laubbaum	0,2/5,0
158	Laubbaum	0,2/4,0
159	Laubbaum	0,2/4,0
160	Laubbaum	0,2/4,0
161	2xLaubbaum	0,1/4,0
162	Eiche	0,2/4,0
163	Laubbaum	0,3/6,0
164	Eiche	0,3/6,0
165	Laubbaum	0,15/4,0
166	Laubbaum	0,25/6,0
167	Laubbaum	0,7/12,0
168	Laubbaum	0,8/20,0
169	Laubbaum	0,35/10,0
170	Laubbaum	0,25/8,0

Planunterlage:

Plangrundlage, Bestandsplan vom März 2014,
ÖBVI Dipl.-Ing. Holger Peschmann & Steffen Martin
Karl-Marx-Straße 9, 16321 Bernau bei Berlin
Auftrag-Nr. 53/14, DHHN92

-  Gebäudebestand
-  Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
-  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A-B Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. 15 BbgWG)

 Grenze des Wasserschutzgebietes - WSG - Werneuchen (weitere Schutzzone)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 421, Flur 5, Gemarkung Werneuchen zu belastende Fläche

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD Zulässige Dachformen:
SD - Satteldach
WD- Walmdach

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 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).

Teil B - Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 1 - 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzel- und Doppelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3.1 Im Plangebiet 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. Die Überschreitung der Baugrenze zur Wesendahler Straße ist unzulässig.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus mindestens 27 Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzulegen und zu unterhalten. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 7 m und höchstens 10 m anzulegen.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen kann großflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder ist in die Kanalisation abzuführen. Sickerschächte oder Röhren sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81 Abs. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Gemäß § 81 Abs. 10 BbgBO werden örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- 6.1 Dächer:
Dachflächen von Sattel- und Walmdächern sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)
- 6.2 Einfriedungen:
Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise:

Wasserschutzgebiet Werneuchen

Innerhalb der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Werneuchen ist der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. (3.Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete - der DDR vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 487)

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des in Vorbereitung zur Aufstellung befindlichen neuen Wasserschutzgebietes Werneuchen. Wegen der zu erwartenden Verbote der geplanten Schutzgebietsverordnung sind folgende Einschränkungen der Grundstücksnutzung zu beachten:

1. Lagerung von Abfall ist nur in dichten Behältern zulässig. Bedingung: Ortsübliche, ordnungsgemäße und kurzzeitige Zwischenlagerung von vor Ort angefallenem Abfall bis zur Abholung durch den Entsorgungspflichtigen (Hausmüllentsorgung über Hausmülltonne).
2. Die Errichtung, Sanierung und Betreibung von Abwasseranlagen (Hausanschluss) ist nur im Zusammenhang mit einer Neubebauung zulässig. Bedingung: Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA A 142) zu errichten und zu betreiben und an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Bestandsplan, die Dichtheitsprüfung und die Fachunternehmererklärung sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich nach Fertigstellung der Anlagen vorzulegen.
3. Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.1. Bedingung: Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und deren Nebenanlagen (Garagen/Carport, Schuppen, Zufahrten, Zaunanlage) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu besorgen ist: der Umgang mit und der Einsatz von wassergefährdenden sowie gefährlichen Stoffen ist auszuschließen.

Für Genehmigungsverfahren im Plangebiet ist eine Befreiung nach § 52 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, sofern das neue Schutzgebiet bereits zuvor Rechtskraft erlangt hat.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten 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.

Bebauungsplan "Wohngebiet Wesen-
dahler Straße - östlich der Feuerwehr"

Planzeichnung - Teil A und B
Satzungsfassung

Stand: März 2015

1:750

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

Teil II Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Auf Grundlage eines Baubegehrens der Grundstückseigentümer sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Fläche an der Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Wohngebietes sein sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einer unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließenden Freifläche im planungsrechtlichen Außenbereich gesichert werden.

Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Baulandreserven im Siedlungsgebiet erschlossen. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt.

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen entwickelt.

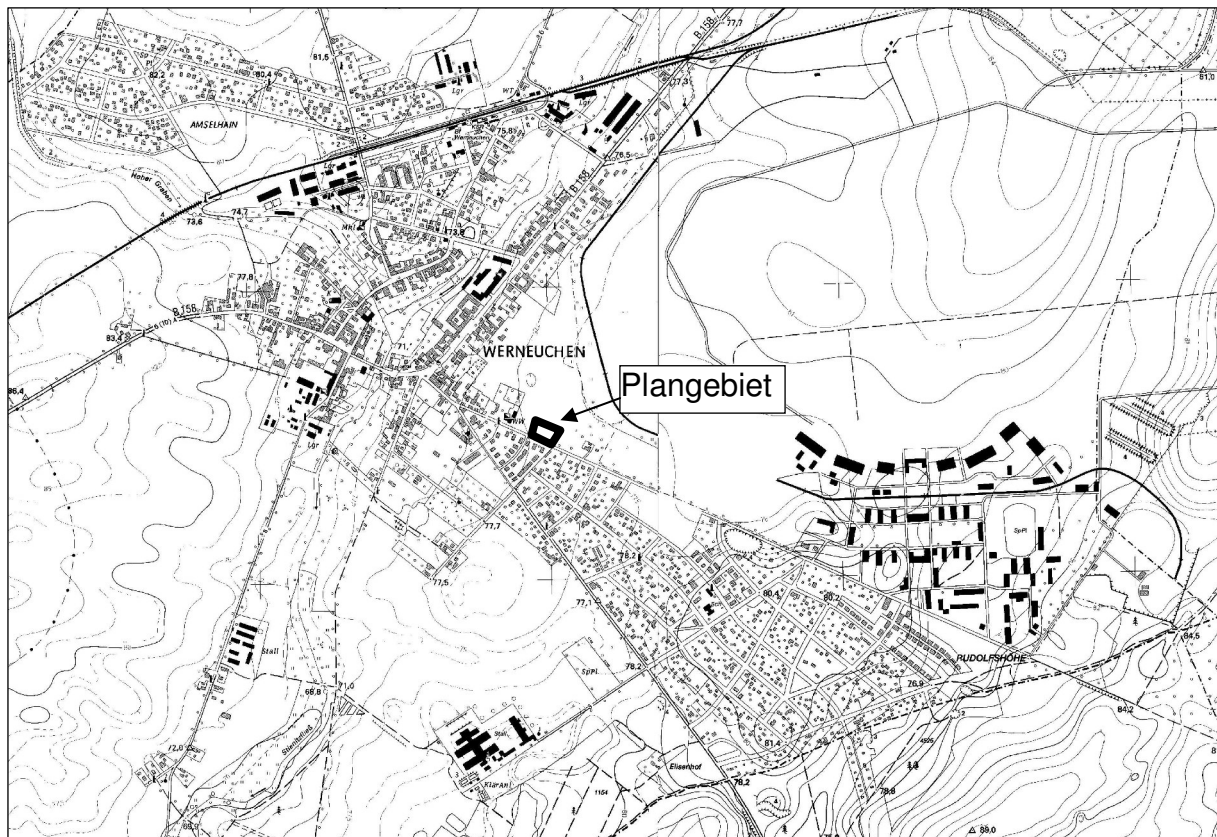
Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang 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 und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Stadtkerns von Werneuchen, unmittelbar nördlich der Wesendahler Straße.

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an das Betriebsgelände der freiwilligen Feuerwehr Werneuchen und westlich an den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ an.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Freiflächen und das Flugplatzgelände. Im Süden verläuft die Wesendahler Straße.



Großräumige Lage des Plangebietes (TK 10 ohne Maßstab)

Der ca. 0,57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 421 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Werneuchen.

Das Plangebiet ist im Eigentum der Vorhabenträger.

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. 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. Die Stadt Werneuchen selbst kein zentraler Ort, sondern befindet sich im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bernau bei Berlin.

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

Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen ((G) 4.1 LEP B-B))

Entsprechend(Z) 4.2 des LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen

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

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu ((G) 5.1 LEP B-B)

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Durch die Entwicklung einer Fläche unmittelbar anschließend an den Siedlungsbereich wird die Kernstadt Werneuchen nachhaltig gestärkt. Die Einbindung in das örtliche Infrastrukturnetz ist gegeben.

Durch die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes unmittelbar anschließend an die Siedlungslage, wird die Inanspruchnahme von Freiraum weitgehend vermieden.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 12.08.2014 wird zum Vorhaben folgendes ausgeführt:

„Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungs-entwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Da-bei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außen-entwicklung haben. Der dem Mittelbereich Bernau zugehörenden Stadt Werneuchen sind keine über die Grundversorgung hin-ausgehenden Funktionen zugewiesen (Grundsatz 2.4 LEP B-B). Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bis-her nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B). Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1 000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LEP B-B). Als zusätzliche Entwicklungsoption stehen der Stadt Werneuchen ca. 4 ha zur Verfügung. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Beurteilung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die für die Planung relevanten Grundsätze sind angemessen zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Siedlungsgebiet der Stadt Werneuchen, womit die Planung dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht.

Sollte das geplante Wohngebiet nicht über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB entwicklungsfähig sein (siehe Begründung zum LEP B-B, GVBl. II S. 212), müsste die geplante Flächengröße auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet werden.“

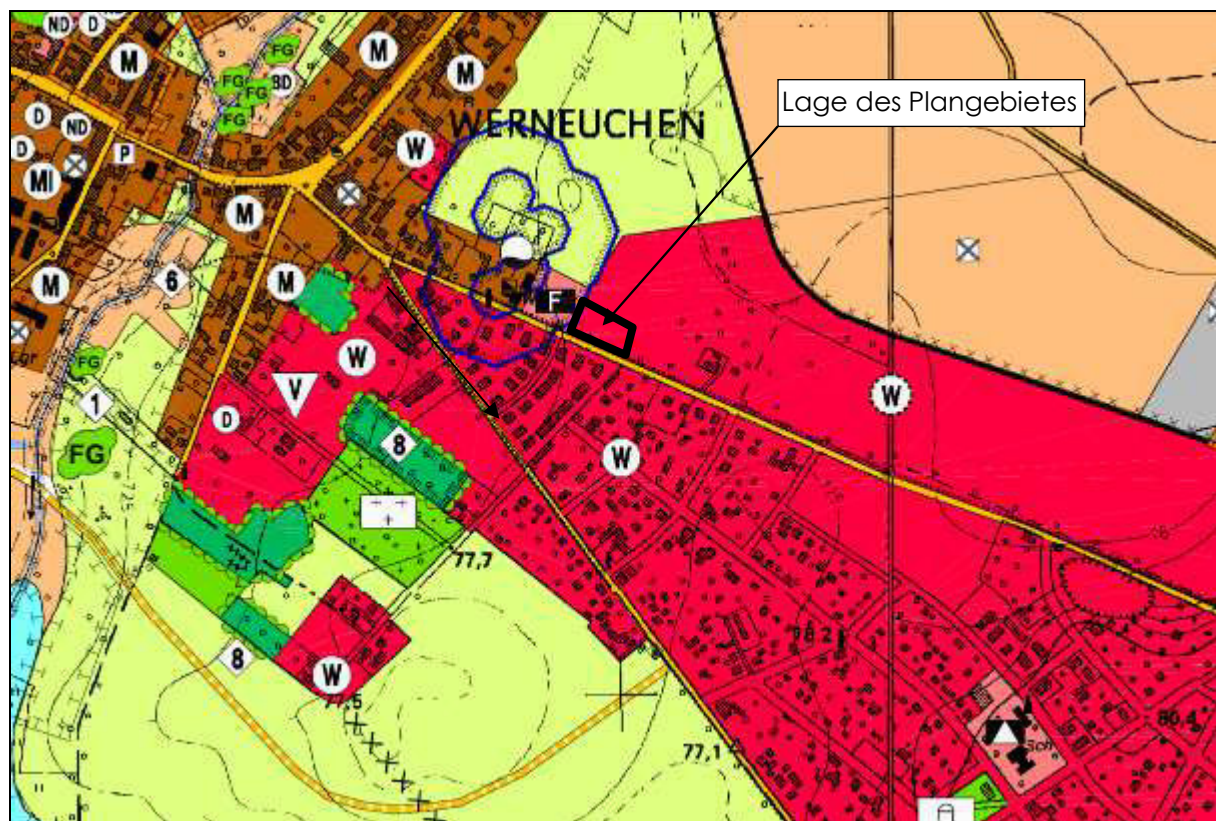
Die im Bebauungsplanentwurf auf 0,28 ha reduzierte Wohnbaufläche in Form eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird an die zusätzliche Entwicklungsoption der Stadt Werneuchen in der Gesamthöhe von ca. 4,0 ha angerechnet. Gemäß Ziel (Z) 4.5 Abs. 2 LEP B-B wird die zusätzliche Entwicklungsoption für einen Zeitraum von 10 Jahren (Basisjahr 2008) festgesetzt. Bis 2018 kann die Entwicklungsoption ausgeschöpft werden.

Das Wohngebiet befindet sich in der laut FNP einzigen potenziellen Siedlungserweiterungsfläche in der Kernstadt Werneuchen und entspricht damit den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Siedlungserweiterungsfläche südlich des Flugplatzgeländes zählt aufgrund ihrer Größe zu den wenigen Bereichen im Stadtgebiet, die nicht als Maßnahme der Innenentwicklung anrechenbar ist. Aus den o.g. Gründen ist die Inanspruchnahme eines Teils der Entwicklungsoption vertretbar. Andererseits hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Sollte der LEP B-B aufgehoben werden, sind seine Ziele und Grundsätze nicht mehr verbindlich. Die Entwicklungsoption von ca. 4,0 ha wäre dann für die Stadt Werneuchen bis zum Inkrafttreten eines neuen Landesentwicklungsplanes nicht zu beachten.

1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Da die betreffende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan nach §8 Abs.2 BauGB entwickelt.



Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Änderungsbereiches

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 10.04.2014 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom 16.06.2014.

2) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 10.04.2014 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom 16.06.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24.07. bis zum 25.08.2014.

3) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2014 bis zum 15.08.2014 (mit Fristverlängerung bis zum 04.09.2014).

4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ vom Oktober 2014 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

5) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ in der Fassung vom Oktober 2014 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2015 bis einschließlich 02.03.2015 öffentlich aus.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2015 bis zum 13.02.2015.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Stadt Werneuchen am 12.08.2014 eine positive Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

8) Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Der Beschluss zur Abwägung und Satzungsfassung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ 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 Teil einer Grünlandfläche. Neben einzelnen Straßenbäumen entlang der Wesendahler Straße sind innerhalb des Gebietes keine weiteren Gehölze vorhanden.

Unmittelbar westlich schließt sich das Betriebsgelände der freiwilligen Feuerwehr an. Entlang der Wesendahler Straße ist die Stellplatzanlage angeordnet, dahinter befindet sich die Fahrzeugabstellhalle. Weiter nördlich schließen sich neu errichtete Brunnenanlagen des örtlichen Wasserwerkes an. Dahinter beginnen die Freiflächen eines Pferdehofes mit Koppelanlagen.

Nördlich verläuft die Grenze zum Flugplatzgelände. Darauf befinden sich ein Freigehege für Rotwild und eine Solarfreiflächenanlage. Zwischenliegend befinden sich Grünflächen mit lockerem Gehölzbestand.

Unmittelbar östlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ mit dem Entwicklungsziel Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans ist bisher überwiegend unbebaut. Dahinter liegen wiederum Freiflächen mit teilweise Gehölzbestand.

Südlich grenzt die öffentliche Wesendahler Straße an den Bebauungsplan. Im Randstreifen der Straße und am südlichen Plangebietsrand befinden sich Laubbäume und sonstige lückige Gehölze.

Weiter südlich schließt sich ein Mehrfamilienhauswohngebiet zwischen der Wesendahler - und Wegendorfer Straße an.

Weiter östlich liegen heterogen strukturierte Einfamilienhausgebiete.

Im weiteren Umfeld befinden sich Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum von Werneuchen, das Flugplatzgelände, Grün- und Freiflächen, sowie Gemeinbedarfeinrichtungen wie Spotplätze und ein Schulstandort. Weiter östlich liegt der eingeschränkte Gewerbestandort „Hangar Werneuchen“ mit diversen Gewerbenutzungen.

2.2. Verkehr

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt direkt über die Wesendahler Straße. Diese führt in nordwestlicher Richtung nach 270 m auf die L 235 (Wegendorfer Straße) und nach 400 m auf die B 158 ins Stadtzentrum von Werneuchen. In südwestlicher Richtung führt die Wesendahler Straße in den Siedlungsbereich von Werneuchen-Süd.

Die geplanten vier Baugrundstücke werden direkt über die Wesendahler Straße erschlossen.

Der Stellplatznachweis für den **ruhenden Verkehr** ist auf Grundlage der derzeit gültigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Werneuchen zu führen.

2.3. Ver- und Entsorgung

Leitungsmedien

Die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasserleitungen ist durch die Stadtwerke Werneuchen in der Wesendahler Straße gesichert. Gemäß Stellungnahme vom 04.08.2014 werden zum Vorhaben folgende Hinweise gegeben:

„In dem beplanten Bereich sind keine Bestände an Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen vorhanden.

Das zu bebauende Gebiet befindet sich ausnahmslos in der zu erwartenden Schutzzone II der Trinkwassergewinnung im Wasserwerk Werneuchen.

Dies würde eine Bebauung nicht zulassen, bzw. unter starken Auflagen eine Bebauung ermöglichen.

Die Trinkwasserversorgung kann von der Trinkwasserleitung in der Wesendahler Str. erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung hat über ein einschichtiges vollwandiges PP-Rohr verschweisst, mit einem Anschluss an die Wesendahler Straße, zu erfolgen. Der Hausanschlusspunkt endet am Übergabeschacht DN 400, 1,0 Meter hinter der Grundstücksgrenze, aus dem gleichen Material wie das Kanalrohr und muss mit einer Rohrsohle von 1,50 Meter nachgewiesen werden. Die Einleitung in den vorhandenen Kanal kann mittels Pumpwerk erfolgen. Die Standards des Eigenbetriebes „Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen“ sowie die geltenden Vorschriften der ATV, DIN und des DVGW sowie Wasserrechtliche Gesetze bilden unter anderen die Grundlage für die Errichtung der Anlagen.

Die Niederschlagsentwässerung ist ebenfalls zu planen und für die Genehmigung vorzulegen. Eine Versickerung bzw. Verunreinigung durch äußere Einwirkung in das Grundwasser ist nicht statthaft.

Die vorbenannten Vorgaben gelten nur unter Vorbehalt der Wasserrechtlichen Genehmigungen durch die Fachbehörden des Landkreises.“

Zum Sachverhalt Trinkwasserschutzgebiet sind die Ausführungen unter Punkt 4.8 der Begründung zu beachten.

Strom- und Gasanschlüsse

Gemäß Stellungnahmen der e.dis AG vom 10.07.2014 und der EWE Netz GmbH vom 31.07.2014 sind Netzanschlussmöglichkeiten in der Wesendahler Straße gegeben. Die weitere Abstimmung hat im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu erfolgen.

Müllentsorgung

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

Satzungsgemäß erfolgt am Tag der Abholung die Bereitstellung der Behälter im öffentlichen Straßenraum (Wesendahler Straße). Die gesicherte Müllentsorgung ist

gewährleistet. Die Bebauung und Grundstückerschließung erfolgt unmittelbar anliegend zur öffentlichen Wesendahler Straße.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagswasserentsorgung ist Bestandteil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens (siehe unter Punkt 4.8 der Begründung).

2.4. Altlastensituation

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung des benachbarten Flugplatzes Werneuchen ist zwar im weiteren Umfeld mit Altlastenverdachtsflächen zu rechnen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Stadt Werneuchen jedoch kein Altlastenverdacht bekannt.

2.5. Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 24.07.2014 hat eine erste Bewertung ergeben, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine baulichen Anlagen.

Der Stadt Werneuchen sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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).

2.7. Luftverkehr

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) vom 12.08.2014 befindet sich das Plangebiet im Bereich des Sonderlandeplatzes (SLP)

Werneuchen. Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten. Hierzu werden folgende Aussagen getroffen:

„Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr“ der Stadt Werneuchen ergeht mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg folgende Stellungnahme:

Das Planvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen befindet.

Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr“ der Stadt Werneuchen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Werneuchen, östlich der Bundesstraße B 158. Der Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen liegt ca. 1,7 Kilometer östlich vom Plangebiet. Der Abstand zur westlichen Schwelle der Start- und Landebahn 08/26 beträgt ca. 1,5 Kilometer.

Ein Bauschutzbereich i.S.d. § 17 LuftVG wurde für den SLP Werneuchen nicht festgesetzt. Daher sind die Anforderungen an die Hindernisfreiheiten auf Grundlage der „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ aus den Nachrichten für Luftfahrer (NfL I 92/13) zu beachten. Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2 eingestuft. Danach hat die An- und Abflugfläche eine Länge von 2500 m und ein Neigungsverhältnis von 1:25. Am Standort des Planungsvorhabens hat die An- und Abflugfläche eine Höhe von ca. 60 m über Grund.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse festsetzen. Es sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sein. Die damit maximale Bauhöhe ist nicht geeignet die Hindernisfreiheit der An- und Abflugfläche zu beeinträchtigen. Luftrechtliche Belange sind damit nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr“ der Stadt Werneuchen.“

3. Planungskonzept

Dem Konzept des Bebauungsplanes liegt der vom Vorhabenträger beabsichtigte Teilungs- und Erschließungsplan zu Grunde. Aufgrund der Ausdehnung der anzunehmenden Schutzzone des neu auszustellenden Wasserschutzgebietes Werneuchen wird der Geltungsbereich des Plangebietes von 1,9 ha auf 0,57 ha reduziert, wobei der Anteil des Wohngebietes 0,28 ha beträgt. der verbleibende Teil des Wohngebietes sieht die Bildung von etwa 4 Baugrundstücken mit einer Größe von jeweils ca. 700 m² vor.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen mit dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten, wie sie bereits im benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ vorgegeben sind. Die künftigen Schutzzone der benachbarten Trinkwasserbrunnen erfordern darüber hinaus die weitergehende Einschränkung der Nutzungsarten.

Das Grobkonzept sieht nunmehr die Reduzierung des Plangebietes auf eine straßenbegleitende Baureihe entlang der Wesendahler Straße bis in eine Grundstückstiefe von 30 m vor. In diesem Bereich sollen Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (Gebäudelänge max. 15 m) mit einer GRZ von 0,25 zulässig sein.

Die zulässige Zweigeschossigkeit korrespondiert mit der südlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung sowie mit dem Flugbetrieb des Flugplatzes.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit Schutzmaßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich soll eine Streuobstwiese mit mindestens 27 Obstbäumen angelegt werden.

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass in diesem Bereich der Straßenraum der Wesendahler Straße durch eine kompakte Bauweise stärker gefasst wird und zum offenen Landschaftsraum eine landschaftspflegerisch hochwertige Randeingrünung erfolgt.

Als äußeres Gestaltungsmerkmal sollen Satteldächer und Walmdächer und ihre Unterformen zulässig sein, wie sie bereits in unterschiedlichsten Formen im Umfeld vorhanden sind.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke entlang der Wesendahler Straße ist über direkte Zufahrten gewährleistet. Zur Einbettung und Ausformulierung des Straßenraumes werden die vorhandenen Gehölze und geschützten Bäume entlang der Wesendahler Straße, die keine Hindernisse für Grundstückszufahrten darstellen, zum Erhalt festgesetzt.

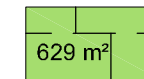
Zur Sicherung der Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils, z.B. für die weitere Bewirtschaftung der Koppeln und Wiesen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer festgesetzt.



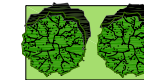
Legende



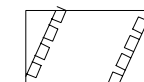
Wohngebäude mit
Grundstücksnummerierung



Baugrundstück mit
Grundstücksgröße



Streuobstwiese



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



bestehende Verkehrsflächen



Grenze des Plangebietes

Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Plangebietes:	5.750 m ²
Bauland	2.800 m ²
Private Grünfläche	2.950 m ²
Grundstücksgrößen	629-809 m ²
Anzahl der Baugrundstücke	4

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr"

Städtebauliches Konzept
Stand: 04.11.2014

M 1: 500

Franken, Knorren und Ritterbecks
An Fürthenrode 50
52511 Geilenkirchen



4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sollen hier neben Wohnnutzung auch weitere sonstige wohngebietstypische Nutzungen zulässig sein, die den allgemein zulässigen Vorhabenskatalog nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechen, wie:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der unter Punkt 4.8 genannten Erfordernisse zum Schutz des künftig geltenden Wasserschutzgebietes, Schutzzone II, werden die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die ansonsten nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, unzulässig. Das aus diesen Nutzungen resultierende Gefährdungspotenzial für das Grundwasser (z.B. Schadstoffeinträge aus Küchen und Sanitärbereichen, Kundenparkplätze, Arbeitsmaterialien von Handwerksbetrieben u.s.w.) soll durch den Ausschluss der Zulässigkeit gemindert werden.

Darüber hinaus ist durch die randstädtische Lage und abseits der Hauptverkehrsstraßen auch der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe städtebaulich vertretbar. Aufgrund des erhöhten Gefährdungspotenzials für Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind in diesem Bereich die Ausnahmebetriebe ebenfalls auszuschließen.

Tankstellen sollen wegen der Kraftstofflagerung, der hohen Versiegelung (Minderung der Grundwasserneubildung) und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den betriebsbedingten Düngungen und Nährstoffeinträgen sowie der erheblichen Wasserentnahme und den großflächigen baulichen Anlagen (Gewächshäusern) den Schutzziele des künftigen Wasserschutzgebietes widersprechen. Zudem wird das durch Einzelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigt.

Die unter Nr. 1-3 des § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Beherbergungsbetriebe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls aufgrund ihres Gefährdungspotenzials für das Grundwasser und den erhöhten Stellplatzbedarf (Mehrversiegelung) ausgeschlossen.

Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L 235 sowie im Kernstadtbereich von Werneuchen auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich. Zudem stehen im östlich liegenden B-Plangebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet Hangar Werneuchen“ freie Gewerbeflächen zur Verfügung.

Andererseits sollen die Arten der Nutzung nicht soweit eingeschränkt werden, dass sich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ergibt. Hiergegen spricht die weiterhin allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise und nur für die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes zulässig wären. Zudem sollen keine Nutzungskonflikte zu den benachbarten Ansiedlungen entstehen (Feuerwehr, Wasserwerk, Flugplatz, Verkehr).

Grundsätzlich soll sich das Plangebiet in das Gefüge eines durch wohngebietsverträgliche allgemeine Nutzungen geprägte Umfeld einfügen. Der unmittelbar östlich

anschließende Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wirkt der Bereich des Plangebietes „Wohngebiet Wesendahler Straße – östlich der Feuerwehr“ als konkretisierende Erweiterung des weitgehend uneingeschränkten allgemeinen Wohngebietes des Nachbarbebauungsplans. Die weitergehenden Einschränkungen resultieren hier aus dem Grundwasserschutz.

Die sich nördlich anschließende Feuerwehr ist als Anlage für Verwaltungen ebenfalls ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig, was wiederum den Ausschluss von Verwaltungen im in Rede stehenden Plangebiet rechtfertigt. Insgesamt ist somit im Bereich nördlich der Wesendahler Straße die Weiterentwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewährleistet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)** und die Anzahl der **Vollgeschosse** festgesetzt.

GRZ

Aus Gründen des Grundwasserschutzes und in Anlehnung an die aufgelockerte Bebauung der Nachbargrundstücke wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung trägt zur Vervollständigung einer urbanen Stadtstruktur entlang der Wesendahler Straße bei.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 2.760 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,25 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 690 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Die sich daraus ergebende maximale GRZ von 1.035 m² ist für die geplante Bebauung bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m² ausreichend.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die maximale Geschossigkeit des benachbarten Wohngebietes südlich der Wesendahler Straße aufgenommen wird.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Als Bauweise wird, anliegend zur Wesendahler Straße, eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäudelänge und -breite darf maximal 15,0 m betragen. Garagen und Nebenanlagen als Anbauten, die nicht unter das Hauptdach einbezogen sind und nicht an die Grundflächenzahl des Hauptgebäudes angerechnet werden, bleiben für die festgesetzte Gebäudelänge und -breite unbeachtlich.

Damit wird die Entwicklung einer offenen Siedlungsstruktur gesichert, wie sie im Umfeld und im benachbarten Bebauungsplan vorzufinden ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das durch sie gebildete Baufeld darf nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (textliche Festsetzung 3.1). Ausgenommen davon ist die Baugrenze anliegend zur Wesendahler Straße, zu der aufgrund ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion ein Mindestabstand für Hauptgebäude nicht unterschritten werden soll.

Das Baufeld umfasst nahezu das gesamte Baugebiet in einer Tiefe von 21 m und ist so dimensioniert, dass den Bauherren ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eingeräumt wird.

Von der südlich angrenzenden Wesendahler Straße sind die Baugrenzen um 6 m zurückgesetzt, um den vorhandenen Bäumen ausreichend Wachstumsfläche zu sichern und den Straßenraum gemäß o.g. Erläuterung städtebaulich nicht einzuzengen. Zu den Rändern des Plangebietes halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Nachbarbebauungsplan und 11,0 m zur Feuerwehr ein.

4.4. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Sammelstraße „Wesendahler Straße“, die unmittelbar südlich an der Plangebietsgrenze zwischen den Ordnungspunkten A und B verläuft. Die anliegenden Baugrundstücke werden über Grundstückszufahren direkt angebunden.

Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind gemäß der jeweils rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen von den Bauherren auf den Privatgrundstücken Stellplätze herzustellen (bei Wohngebäuden bis 100 m² Nutzfläche = 2 STP).

4.5. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche.

Entlang der Wesendahler Straße befindet sich ein Bestand an Bäumen, der teilweise erhalten bleiben kann. Dabei handelt es sich um Bäume, die den Straßenraum prägen. Auf Grund dessen werden sie zum Erhalt festgesetzt.

Der Baumbestand entlang der Wesendahler Straße außerhalb des Plangebietes ist hinsichtlich notwendiger Grundstückszufahrten im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Ggf. sind auf Grundlage der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim Baumfällanträge zu stellen.

Die nicht im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze unterliegen der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim. Ihr Erhalt bzw. die etwaige Fällung richtet sich nach den dort enthaltenen Maßgaben.

Konkret wird für die Baumfällungen, erst nach der Stellung eines Baumfällantrages bei der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen und soweit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen (bspw. besetzte Neststandorte), eine Genehmigung für den Zeitraum vom 1.10.-28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt. Mit Erteilung der Genehmigung wird das Maß der notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. die Höhe einer finanziellen Ausgleichsabgabe festgelegt. Die Kompensationspflanzungen sind aufgrund der Größe der Baugrundstücke im Plangebiet umsetzbar.

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

Für die geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Neuversiegelung) ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Gemäß textlicher Festsetzung 4.2 sind daher auf der rückwärtig festgesetzten Grünfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der 2.700 m² großen Fläche soll eine Streuobstwiese entwickelt werden, die den Siedlungsrand nach Norden abschließt.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus mindestens 27 Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzulegen und zu unterhalten. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 7 m und höchstens 10 m anzulegen.

Pflanzliste

- Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie
 - ‘Boiken
 - ‘Gelber Bellefleur’,
 - ‘Landsberger Renette’,
 - ‘Ribston Pepping’
 - ‘Altländer Pfannkuchenapfel’
 - ‘Champagnerrenette’
 - ‘Goldparmäne’

- Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie
‘Gellerts Butterbirne’,
‘Gute Luise’,
‘Poiteau’,
‘Pastorenbirne’,
‘Bosc’s Flaschenbirne’
- Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie
‘Nanni’,
‘Regina’,
‘Schneiders Späte Knorpel’,
‘Maibigarreau’
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
‘Anna Späth’,
‘Hauszwetsche’,
‘Graf Althans Reneklode’,
‘Wangenheim’

Das Pflanzmaterial soll aus der Region stammen. Die Bäume sind wirksam vor Verbiss zu schützen. Für eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist zu sorgen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Fläche zwischen den Bäumen ist extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen, ohne Umbruch oder Neueinsaat. Bei einer Bewirtschaftung/Pflege durch Mahd soll diese mindestens einmal, maximal dreimal im Jahr erfolgen. Bei einer Beweidung ist ein wirksamer Verbisschutz wichtig. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Düngung sollte einer extensiven Bewirtschaftung entsprechen. Hinsichtlich Düngung und Beweidung werden ggf. die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sein.

Die Herstellung und Unterhaltung der Maßnahme ist im Einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Weitere Hinweise gibt der Umweltbericht, Teil II Kap. 2.4.2.

Sonstige Maßnahmen

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) sind gemäß textlicher Festsetzung 4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.6. 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 zuzu-

ordnen, 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 Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

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):

- Unmittelbar südlich verläuft die Wesendahler Straße, welche als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Erschließung hat. Die asphaltierte Sammelstraße hat einen Abstand von ca. 11,5 m zwischen Baugrenze und Straßenmitte. Zwischenliegend befinden sich straßenbegleitende Allee-bäume. Negative Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr sind auf das festgesetzte WA nicht zu erwarten.
- Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der B-Plan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ an. In ihm ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen durch die benachbarte Wohnbebauung auszugehen.
- Unmittelbar westlich grenzt das Betriebsgelände der freiwilligen Feuerwehr Werneuchen an. Jährlich ist mit durchschnittlich 50-60 Einsätzen von diesem Standort aus zu rechnen (ca. 1mal wöchentlich). Darüber hinaus finden im wöchentlichen Wechsel freitags in der Zeit von 19.00-21.00 Uhr und samstags in der Zeit von 10.00-12.00 Uhr Ausbildungs- und Schulungsveranstaltung für die Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr statt. Bis zu 3-mal jährlich finden an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden freitags zwischen 19.00-21.00 Uhr und Samstag/ Sonntag zwischen 8.00 Uhr und 16.00 Uhr weitere Schulungsveranstaltungen statt. Diese werden sowohl im Gebäude als auch auf den Außenflächen durchgeführt.

Der Gerätedienst als auch die jährliche technische Geräteprüfung werden in den werktäglichen Geschäftszeiten durchgeführt.

Damit bewegen sich die bestimmungsgemäßen Tätigkeiten und Veranstaltungen der freiwilligen Feuerwehr außerhalb des schutzwürdigen Nachtszeitraumes und nur an den Werktagen. Lediglich an höchstens drei Tagen im Jahr werden Schulungen auch am Sonntag durchgeführt, was aufgrund der Seltenheit zu vernachlässigen ist.

Sonstige gesellschaftliche Veranstaltungen finden jährlich in folgendem Umfang auf dem Betriebsgelände jeweils freitags bzw. samstags statt:

- Jahresversammlung (1x)
- Tag der offenen Tür (1x)
- Funkenfeuer-Fest (1x)
- Maifeuer (1x)
- Herbstfeuer (1x)
- Sommerfest (1x, an zwei Tagen)

Damit bewegen sich die 6 gesellschaftlichen Veranstaltungen der freiwilligen Feuerwehr im Rahmen der nach TA Lärm unter Abschnitt 7.2 definierten "Seltenen Ereignisse", wonach eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten darf. Auch dies ist unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen und unter Wahrung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes vertretbar.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung wird die Baugrenze zum westlich angrenzenden Feuerwehrstandort um 11,0 m zurückgesetzt. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Stellplatzfläche der Feuerwehr beträgt damit mindestens 14,5 m.

Die mit der Nutzung der freiwilligen Feuerwehr für die Nachbarschaft typischerweise einhergehenden Belästigungen in einem allgemeinen Wohngebiet können als gebietsverträglich angesehen werden.

- Nördlich des Plangebietes beginnt das Gelände des Flugplatzes Werneuchen. Er ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Weiterhin ist der Flugbetrieb mit Hubschraubern, selbststartenden Motorseglern und Luftfahrzeugen mit einem maximal zulässigen Abfluggewicht bis 5,7 t erlaubt. Aufgrund der bereits im benachbarten B-Plan zugelassenen allgemeinen Wohngebietes unmittelbar südlich des Sonderlandeplatzes ist nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen durch den Flugbetrieb auszugehen.

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

Zusatzimmissionen

Durch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung von bis zu 4 Baugrundstücken in Einzel- und Doppelhausbebauung ist mit einer gering erhöhten Verkehrsbewegung auf der Wesendahler Straße (Sammelstraße) zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird.

Gemäß Stellungnahme des LUGV vom 13.02.2015 zum Immissionsschutz wird folgendes ausgeführt:

„Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.

Die in der Stellungnahme vom 27.08.2014 geäußerten Belange wurden berücksichtigt. Die Auswirkungen der angrenzenden Nutzung, mit dem Standort der Feuerwehr wurden benannt.

Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beabsichtigte Nutzung stehen dem Planentwurf immissions-schutzrechtliche Belange nicht entgegen.“

Zusammenfassung

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das durch Wohnen und den Feuerwehrstandort geprägte Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

4.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Dadurch sollen unverträgliche gestalterische Gegensätze zur bereits planungsrechtlich festgesetzten und vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld vermieden werden.

Im Plangebiet soll sich aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung die Ausbildung der **Dächer** im Hinblick auf das Dachmaterial und die Farbgebung an den dort vorzufindenden Merkmalen orientieren. Daher sind die Dachflächen einheitlich zu gestalten und Sattel- und Walmdächer jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken (örtliche Bauvorschrift 6.1).

Zusätzlich werden die ortsüblichen Dachformen als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) festgesetzt. Diese Dachformen finden sich in prägender Anzahl südlich der Wesendahler Straße und im benachbarten östlichen B-Plan "Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße.

Weiterhin wird die Ausbildung der **Einfriedungen** entlang öffentlicher Straßen geregelt, um den in den umliegenden Wohngebieten bestehenden durchgrüntem Charakter im Plangebiet fortzuführen. Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente sind daher als Einfriedungen unzulässig. Zudem dürfen Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (örtliche Bauvorschrift 6.2).

4.8. Wasserschutzgebiet Werneuchen

Das gegenwärtig rechtskräftige Wasserschutzgebiet Werneuchen wurde 1983 aufgestellt. Es gelten die Festlegungen, dass innerhalb der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Trinkwasserschutzgebietes Werneuchen der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten ist (3.Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete - der DDR vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 487).

Die geltenden Beschränkungen werden als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

Zwischenzeitlich sind neue Brunnen errichtet worden, die sich unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes befinden. Die Neufestlegung einer Trinkwasserschutzzone ist bisher nicht erfolgt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, untere Wasserbehörde, vom 26.08.2014 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit nur teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werneuchen, wird sich jedoch nach Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes vollständig in der Schutzzone II des Wasserwerkes befinden und unterliegt dann unmittelbar den Verboten der Schutzgebietsverordnung. Damit wäre jegliche Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Die Neufestsetzung ist erforderlich, da die bestehende alte Schutzgebietsverordnung für den notwendigen Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in fachlicher und rechtlicher Sicht nicht mehr ausreicht, da die jetzt geltenden Schutzbestimmungen zu unbestimmt sind. Die derzeitige Lage und Ausdehnung der Schutzzonen entsprechen nicht den tatsächlichen Erfordernissen.

Das Wohl der Allgemeinheit sowie Belange der Daseinsvorsorge erfordern es, das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sowie das Grundwasser anzureichern. Die geplante Bebauung einschließlich der damit verbundenen intensiveren Nutzung wirkt dem entgegen. Es werden Flächen für Wohn- und Nebengebäude sowie Verkehrsflächen versiegelt und damit die Grundwasserneubildung minimiert, und es wird die belebte Bodenzone geschädigt. Die das Grundwasser schützenden Deckschichten werden durch Erdaufschlüsse, Baugruben etc. beeinträchtigt.

Durch die mit der Neufestsetzung eingeführten erhöhten Sicherheitsstandards durch besondere Anforderungen an Anlagen (z.B. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Abwassererschließung oder Verkehrswege) und Handlungen (z. B. durch Düngebeschränkungen) im Schutzgebiet, können für die betroffenen künftigen Grundstücksnutzer erhöhte Kosten entstehen. Des Weiteren können Kosten für das Wasserversorgungsunternehmen (Kommune) anfallen, weil es aufgrund der §§ 52 Absätze 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes und 16 des Brandenburgischen Wassergesetzes im Einzelfall auch zu Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen an die zukünftigen Nutzer verpflichtet ist.

Die Untere Wasserbehörde ist zur Kontrolle der Einhaltung der Schutzbestimmungen sowie zur Anordnung von Maßnahmen zur Einhaltung der Schutzbestimmungen, zum Erlass von Duldungsanordnungen und zur Durchführung von Bußgeldverfahren verpflichtet, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist.

Daher wird sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes als auch jegliche sonstige Bebauung des Grundstücks aus Sicht der Unteren Wasserbehörde abgelehnt (§ 6 Abs. 1 Ziff. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes; § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes, § 51 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).“

Die Hinweise wurden berücksichtigt und fanden in das Verfahren Eingang. Im Ergebnis der u.g. Abwägung städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange wurde das Plangebiet von 1,9 ha auf 0,57 ha reduziert, wobei der Anteil des allgemeinen Wohngebietes nur noch 0,28 ha beträgt. Die Bebauung ist auf Wohngebäude und wenige sonstige Nutzungen beschränkt (textliche Festsetzung 1.1). Die Einleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers hat zum Schutz des Grundwassers gemäß textliche Festsetzung 5.1 zu erfolgen (s.u.).

Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die darin eingeschränkt zulässigen Vorhaben lassen keine erhebliche Gefährdung des künftigen Wasserschutzgebietes erkennen. Die Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zudem gelten bereits die Verbote des Trinkwasserschutzgebietes Werneuchen, weitere Schutzzone, gemäß der Durchführungsverordnung vom 02.07.1982 in einem Teilbereich des Plangebietes entsprechend dem Hinweis auf der Planzeichnung. Ergänzend dazu werden im Vorgriff auf die künftigen Schutzziele des Wasserschutzgebietes Werneuchen folgende Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt, die bereits für Bauvorhaben in entsprechenden Schutzzonen Anwendung fanden:

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des in Vorbereitung zur Aufstellung befindlichen neuen Wasserschutzgebietes Werneuchen. Wegen der zu erwartenden Verbote der geplanten Schutzgebietsverordnung sind folgende Einschränkungen der Grundstücksnutzung zu beachten:

1. Lagerung von Abfall ist nur in dichten Behältern zulässig. Bedingung: Ortsübliche, ordnungsgemäße und kurzzeitige Zwischenlagerung von vor Ort angefallenem Abfall bis zur Abholung durch den Entsorgungspflichtigen (Hausmüllentsorgung über Hausmülltonne).
2. Die Errichtung, Sanierung und Betreibung von Abwasseranlagen (Hausanschluss) ist nur im Zusammenhang mit einer Neubebauung zulässig. Bedingung: Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA A 142) zu errichten und zu betreiben und an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Bestandsplan, die Dichtheitsprüfung und die Fachunternehmererklärung sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich nach Fertigstellung der Anlagen vorzulegen.
3. Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.1. Bedingung: Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und deren Nebenanlagen (Garagen/Carport, Schuppen, Zufahrten, Zaunanlage) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu besorgen ist; der Umgang mit und der Einsatz von wassergefährdenden sowie gefährlichen Stoffen ist auszuschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung des neuen Wasserschutzgebietes ist noch nicht eingeleitet. Daher wirken zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Verbotstatbestände auf das Plangebiet, ausgenommen die geltenden Verbote des bestehenden Schutzgebietes von 1983.

Zur Lösung des bevorstehenden Konflikts zur Neuaufstellung des Wasserschutzgebietes fand am 24.09.2014 eine Beratung mit der UWB, dem Eigenbetrieb, der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger statt. Nach Konkretisierung der bereits vorliegenden Erkenntnisse über die künftig festzulegenden Schutzzonen und das Anströmverhalten im Grundwasser ist die Reduzierung des Wohngebietes auf eine straßenbegleitende Bebauung mit wasserrechtlich begründeter Einschränkung der Nutzungen sowie der Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation oder Verrieselung unbelasteter Wässer über die belebte Oberbodenschicht als vertretbar eingeschätzt worden. Die nunmehr reduziert weiterzuführende Planung greift den Schutzziele des neuen Wasserschutzgebietes vor. Die geologischen Verhältnisse und das Anströmverhalten des Grundwassers gemäß gutachterlicher Einschätzung (siehe unten) lassen eine Anströmrichtung von Norden bis Nordosten erkennen. Das reduzierte Plangebiet liegt damit im Abstrombereich und berührt lediglich die 100m-Schutzzone des südlichsten Brunnens Nr. 2. Für diesen Brunnen wurden keine Verwerfungen in den unteren Bodenschichten festgestellt, weshalb hier der beschleunigte Eintrag von etwaigen Schadstoffen in den Grundwasserleiter nicht anzunehmen ist.

Bemerkungen zur zu erwartenden Ausdehnung der TWSZ II für die Brunnen des WW Werneuchen¹

„Für die Bemessung der Zone II gilt laut DVGW-Regelwerk W 101 die 50-Tages-Isochrone als Bemessungsgrundlage. Zusätzlich gilt zunächst die Regel, grundwasserstromauf die Zone II mindestens auf 100 m auszudehnen (Bei der im Lockergesteinsbereich vorherrschenden radialsymmetrischen Anströmung der Brunnen im Fassungsnahebereich bedeutet „grundwasserstromauf“ - „allseitig um die Brunnen“.), sofern die 50-Tages-Isochrone diese Entfernung vom Brunnen nicht erreicht. Das ist unter den Bedingungen (GWL-Mächtigkeit, Fördermenge usw.) in Werneuchen auch nicht zu erwarten.

Gemäß W 101 kann die engere Schutzzone aber bis auf 50 m (im Radius) reduziert werden, wenn von der 50-Tage-Linie bis zur Wassergewinnungsanlage als Grundwasserüberdeckung gering durchlässige Schichten (k_f -Wert $< 10^{-6}$ m/s) mit einer Mindestmächtigkeit vom 5 m durchgehend verbreitet sind und auch bei hydrologischen Extremsituationen eine Sickerzeit von 50 Tagen nicht unterschritten wird. Dabei bleiben die obersten 4 m unter Gelände unberücksichtigt.

Wenn man sich nur die Schichtenverzeichnisse der Neubrunnen – insbesondere von Brunnen 5 im Vergleich zu den übrigen Brunnen, betrachtet, dann kann man im Fassungs Umfeld nicht von einer durchgängigen Bedeckung ausgehen. Sodass für die TWSZ II hier die 100 m Linie um die Brunnen als Begrenzungsgrundlage anzunehmen wäre. ...“

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, untere Wasserbehörde, vom 12.02.2015 wird zum Sachkomplex folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Bebauungsplangebiet befindet sich derzeit nur teilweise in der Schutzzone III des Wasserwerkes Werneuchen, wird sich jedoch nach Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes vollständig in der Schutzzone II befinden und unterliegt dann unmittelbar den Verboten der Schutzgebietsverordnung. Dieser Sachverhalt wurde bei der Überarbeitung des Plangebietes und der Begründung ausreichend gewürdigt. Unter Berücksichtigung der benannten Nutzungseinschränkungen und Festsetzungen wird dem vorgelegten Entwurf seitens der v.g. Behörde zugestimmt.

Zu beachten ist jedoch die Notwendigkeit, dass innerhalb des nachfolgenden Bauantragsverfahrens eine Befreiung nach § 52 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist, sofern das neue Schutzgebiet bereits zuvor Rechtskraft erlangt hat.

Die wasserrechtliche Festsetzung 5.1. kann unter Berücksichtigung der in der aktuellen Musterverordnung zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten getroffenen Formulierung aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wie folgt geändert werden:

5.1. Niederschlagswasser von Dachflächen kann groß-flächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder ist in die Kanalisation abzuführen. Sickerschächte oder Rigolen sind nicht zulässig.

Begründung: Niederschlagswasser von Dachflächen, ausgenommen Dächer aus unbeschichtetem Metall, werden Abflüssen gering belasteter Herkunftsflächen zugeordnet. Durch die Passage der belebten Bodenzone ist davon auszugehen, dass kein Stoffeintrag in das Grundwasser erfolgt und damit keine Gewässerbenutzung ausgeübt wird.

Die Niederschlagsentwässerung von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) ist der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Es ist vorzugsweise in die Kanalisation abzuführen.“

¹ AKS GmbH, Wasserfachbüro, Bearbeiter Dr. Fehlauer ☐0335/5623197 (September 2014)

Entsprechend dem o.g. Formulierungsvorschlag wird die wasserrechtliche Festsetzung 5.1 in die Planung aufgenommen, wonach Niederschlagswasser von Dachflächen großflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder ist in die Kanalisation abzuführen ist. Sickerschächte oder Rigolen sind nicht zulässig.

Ergänzend wird der wasserrechtliche Hinweis in der Planzeichnung ergänzt, dass innerhalb des nachfolgenden Bauantragsverfahrens eine Befreiung nach § 52 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist, sofern das neue Schutzgebiet bereits zuvor Rechtskraft erlangt hat.

4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils, z.B. für die weitere Bewirtschaftung der Koppeln und Wiesen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 8,0 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer festgesetzt. Dieser Bereich darf durch Nebenanlagen nicht überbaut werden und ist dauerhaft frei zu halten. Die Breite resultiert aus der ggf. erforderlichen Befahrbarkeit mit Landwirtschaftsgeräten und ggf. zum Erhalt der im vorderen Bereich angepflanzten Bäume.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,57 ha	100,0%
Allgemeines Wohngebiet	0,28 ha	49 %
Private Grünfläche	0,29 ha	51 %
davon Fläche für Maßnahmen	0,27 ha	47 %

Teil III 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 befindet sich östlich des Stadtkerns von Werneuchen, unmittelbar nördlich der Wesendahler Straße.

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Werneuchen und westlich an den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Wesendahler Straße“ an.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Freiflächen und das Flugplatzgelände. Im Süden verläuft die Wesendahler Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 421 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Werneuchen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

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) legt unter anderem 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) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) enthält zusätzliche Regelungen z.B. zu Zuständigkeiten sowie zum Schutz weiterer Biotope, der Alleen und Horststandorte.

Die **Barnimer Baumschutzverordnung** ist als untergesetzliche Regelung bezogen auf den Baumbestand im Plangebiet zu beachten.

Der **Landschaftsplan der Stadt Werneuchen** zeigt folgendes Entwicklungsziel für das Plangebiet auf:

- Erhalt und Pflege straßenbegleitender Baumreihen und Alleen entlang der Wesendahler Straße,

Für den Randbereich des Flugplatzes nordöstlich des Plangebietes werden die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen und Hecken angestrebt.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Mit dem Bau und der Nutzung der vorgesehenen Wohnbebauung 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-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren.

Baubaubedingte Wirkungen (teilw. 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)
- Ggf. Beschädigung oder Beseitigung von Gehölzen

Anlagebedingte Wirkungen

- Rodung zweier junger Bäume sowie ggf. weiterer Gehölzstrukturen
- Bodenversiegelung (Fundamente, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze etc.),
- Überdeckung von Boden,
- Veränderte Niederschlagsentwässerung/- versickerung

Nutzungsbedingte Wirkungen

- Entstehung von Nutzungsverkehr,
- Veränderte Grünstrukturen- Anlage von Gärten.

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

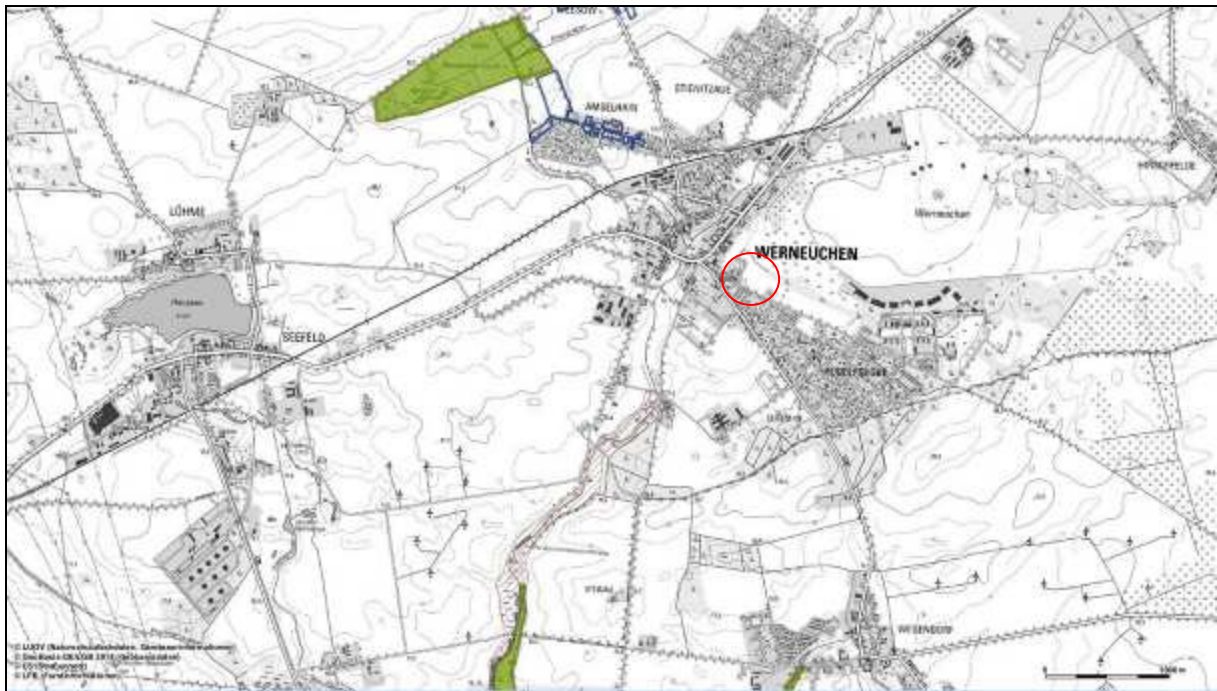
2.1.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

Naturraum / Geomorphologie

Die Stadt Werneuchen gehört zur naturräumlichen Groseinheit 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. Das Gebiet befindet sich am Übergang zwischen den natürlichen Waldgesellschaften Buchen-Traubeneichenwald im Norden und Traubeneichenwald im Süden der Barnimplatte.

Schutzgebiete

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Die Grenze des nächstgelegenen FFH- Gebietes mit der Bezeichnung „Langes Elsenfließ und Wesendahler Mühlenfließ“ (DE 3448-301) befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung. Mit der vorgesehenen Planung ergeben sich somit keine Auswirkungen auf das Flora-Fauna-Habitat.



Quelle: LUIS BB, Schutzgebietsinformationen im Land Brandenburg

Auswirkungen auf die Schutzgebiete 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 Geruchsimmissionen, Bioklima sowie auch die ästhetisch-städtebauliche Wirkung heranzuziehen.

Das Plangebiet wird aktuell als Pferdekoppel genutzt. Westlich grenzt das Gelände der freiwilligen Feuerwehr an. Auf der südöstlichen Seite schließt sich Wohnbebauung an, im Nordosten und Osten Grünland. In einiger Entfernung liegt nordöstlich das Gelände des Flugplatzes Werneuchen. Durch die bestehende Nutzung dient die Fläche nicht der Erholung. Klimatisch ist es als Entlastungsraum einzuordnen. In der Summe hat das Plangebiet derzeit eine eher **geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch**. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet geplant (festgesetzter Bebauungsplan).

Auswirkungen des Vorhabens

Störungen aus dem Plangebiet ergeben sich für das Schutzgut Mensch vorrangig während der Bauphase durch Baulärm, Fahrzeugbewegungen, Staubentwicklung u.s.w.. Hierbei handelt es sich jedoch um temporäre Auswirkungen.

Im Zielzustand dient das Plangebiet dem Wohnen und der Erholung und somit wesentlichen Grundfunktionen für das Schutzgut. Mit rd. 4 vorgesehenen Grundstücken werden sich entsprechend geringe aus der Wohnnutzung übliche Geräuschemissionen ergeben. Der Verkehr auf der Wesendahler Straße wird sich durch die geplanten vier Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung geringfügig erhöhen, da-

raus ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen für die umliegenden Nutzungen.

Durch die Planung wird eine schutzbedürftige Nutzung (Wohnen) an den Standort der Feuerwehr herangerückt. Geräuschemissionen der Feuerwehrrnutzung sind daher hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die neu geplante Wohnnutzung zu betrachten. Die potenziell geräuschemittierenden Nutzungen auf dem Feuerwehrgelände umfassen zum einen die regulären Feuerwehreinsätze, zum anderen auch Veranstaltungen auf dem Gelände, z.B. durch Ausbildung und Schulungen sowie gesellige Veranstaltungen.

Jährlich ist mit durchschnittlich 50-60 Einsätzen von diesem Standort aus zu rechnen (ca. einmal wöchentlich). Der Gerätedienst als auch die jährliche technische Geräteprüfung werden in den werktäglichen Geschäftszeiten durchgeführt. Darüber hinaus finden einmal wöchentlich und bis zu 3-mal jährlich an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden Ausbildungs- und Schulungsveranstaltungen statt (Näheres s. Teil I, Kap. 4.6).

Damit bewegen sich die bestimmungsgemäßen Tätigkeiten und Veranstaltungen der freiwilligen Feuerwehr außerhalb des schutzwürdigen Nachtzeitraumes und nur an den Werktagen. Lediglich an höchstens drei Tagen im Jahr werden Schulungen auch am Sonntag durchgeführt, was aufgrund der Seltenheit zu vernachlässigen ist.

Sonstige gesellschaftliche Veranstaltungen auf dem Betriebsgelände finden im Umfang von jährlich sechs Veranstaltungen jeweils freitags bzw. samstags statt (davon eine Veranstaltung 2-tägig, Näheres unter Teil I, Kap. 4.6). Damit bewegen sich die gesellschaftlichen Veranstaltungen der freiwilligen Feuerwehr im Rahmen der nach TA Lärm unter Abschnitt 7.2 definierten "Seltenen Ereignisse", wonach eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten darf. Auch dies ist unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen und unter Wahrung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes vertretbar.

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Baugrenze zum angrenzenden Feuerwehrstandort so zurückgesetzt, dass der Abstand zwischen der Bebauung und der Stellplatzfläche der Feuerwehr mindestens 14,5 m beträgt.

Im Ergebnis wird folgende Einschätzung getroffen: Die Geräuschemissionen, die vom Betriebsgrundstück der freiwilligen Feuerwehr ausgehen, stellen keine erhebliche Lärmbelastung für die Wohn- und Erholungsnutzung im geplanten Wohngebiet dar und stehen den Erwartungen auf angemessenen Schutz der heranrückenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht entgegen.

Auch durch den Fahrzeugverkehr auf der unmittelbar südlich verlaufenden Wesendahler Straße sind keine wesentlichen Lärmbelastungen auf das festgesetzte Wohngebiet zu erwarten, da sie als Gemeindestraße lediglich eine Bedeutung für die lokale Erschließung hat.

Östlich des Plangebietes grenzt ein geplantes allgemeines Wohngebiet an. Von beiden Wohngebieten wird wechselseitig in Bauphasen temporär Baulärm ausgehen, hierbei handelt es sich aber nicht um eine wesentliche negative Auswirkung.

Nördlich des Plangebietes liegt das Gelände des Flugplatzes Werneuchen. Er ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Weiterhin ist der Flugbetrieb mit Hubschraubern, selbststartenden Motorseglern und Luftfahrzeugen mit einem maximal zulässigen Abfluggewicht bis 5,7 t erlaubt. Aufgrund der bereits im benachbarten B-Plan zugelassenen allgemeinen Wohngebietes unmittelbar südlich des Sonderlandeplatzes ist nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen durch den Flugbetrieb auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorliegende Biotopkarte zeigt die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen anhand eigener Bestandserhebungen im Frühjahr 2014 unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels².

Tab. 1: Kartierte Biotoptypen im Planungsgebiet

Biotoptypen	Größe Bestand
Frischweide, (05111, GMW)	5.709 m ² , 99,2 %
Scherrasen (05160, GZ)	41 m ² , 0,8%
Solitärbäume, Baumgruppen (07150, BE)	1 Baumgruppe, 2 Solitäre
Summe	5750 m ² , 100 %

Frischweide (05111, GMW)

Den wesentlichen Anteil der Fläche bildet die Frischweide, im Bereich der Baum Schatten ist die Artenzusammensetzung auch durch krautige Pflanzen des angrenzenden Straßensaumes geprägt. Gehölzaufwuchs ist nicht vorhanden, was mit Sicherheit auf die regelmäßige Weidenutzung zurückzuführen ist.

Scherrasen (05160, GZ)

Angrenzend an das Gelände der Feuerwehr ist ein kleiner Streifen als Scherrasen einzustufen. Auf dieser Fläche befinden sich auch zwei Neupflanzungen (10-15 Jahre alt), die möglicherweise im Zuge der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen für den Bau des Feuerwehrgebäudes gepflanzt wurden.

Solitärbäume/ Baumgruppen (07150, BE)

Entlang der Wesendahler Straße stehen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) unterschiedlichen Alters, dazwischen eine Gruppe Spitzahorn. Innerhalb des Geltungsgebietes befinden sich ausschließlich zwei Robinien und die Spitzahorngruppe sowie die Neupflanzungen, jeweils ein Spitz- und ein Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*). Der ältere Robinienbestand ist fast vollständig durch Mistelbefall und Totholzbestand geprägt, der Aufwuchs noch nicht. Der vorhandene Baumbestand ergibt nicht die Voraussetzung für die Einstufung als Allee mit dem entsprechenden Schutzstatus gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG.

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

Fauna

Vorbemerkung: Zum Zeitpunkt der Erfassung der Fauna wurde noch von einem wesentlich größeren Plangebiet ausgegangen (nördlich bis angrenzend an das Flughafengelände).

Bei der Einschätzung möglicher Tiervorkommen orientierte 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 ausschließlich Erkenntnisse bezgl. des angrenzenden Flugplatzgeländes, aus mündlicher Überlieferung wurde hier das Vorkommen der Kornweihe (*Circus cyaneus*) aufgeführt, während der eigenen Kartierungen konnte sie nicht beobachtet werden. Als Vogel offener meist steppenartiger Landschaften bietet sich das Plangebiet nicht als Lebensraum für die Art an, zumal die ungestörten Bereiche fast unmittelbar anschließen.

Entsprechend der Lage am Rand des Siedlungsraumes und mit den benachbarten offenen, von einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen durchsetzten Flächen, wurde das Plangebiet im Frühjahr und Sommer 2014 auf **das Vorhandensein von Bodenbrütern und Reptilien** untersucht (Begehungstermine s.u.).

Brutvögel/ Bodenbrüter -Die Vermutung lag nahe, dass die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*) das Plangebiet auch zur Brut nutzen, da im zeitigen Frühjahr keine Beweidung des Geländes stattfand. Die ersten Begehungen fanden bei jeweils günstiger relativ warmer, sonniger Witterung am 10.03., 15.04., 16.05. und 03.06.2014 statt, abschließende Begehungen fanden am 03.07. und 31.07.2014 statt. Beide Arten wurden bei den Begehungen verhört, sie wurden jedoch bei keiner der Begehungen im Gebiet beobachtet. Ausschließlich Rabenkrähen (*Corvus corone*) und Ringeltauben (*Columba palumbus*) wurden an mehreren Terminen am nordöstlichen Plangebietsrand und im benachbarten Gelände beobachtet.

Neben den Brutvögeln wurde das Gebiet auch auf das **Vorhandensein von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)** überprüft, hier lag der Fokus auf den warmen Säumen entlang des Feldweges (dieser ist im verkleinerten Plangebiet nicht mehr enthalten), aber auch entlang des südöstlichen Plangebietsrandes, da der Übergang zum angrenzenden Gelände tw. wie eine Art Saumstreifen/ Feldrain ausgebildet ist. Für die Art fanden die beiden letzten Termine am 03.07.2014 sowie am 15.08.2014 statt. Es wurden jedoch an keinem der genannten Termine Individuen gesichtet.

Bewertung

Im Ergebnis ist nach den bisherigen Untersuchungen davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und relativen Nähe der angrenzenden Siedlungsnutzungen als Lebensraum nicht infrage steht. Das angrenzende offene Flugplatzareal bietet durch die geringe Nutzungsintensität und dementsprechend geringes Störpotenzial augenscheinlich höherwertigere Lebensräume, die von den genannten Arten genutzt werden. Die Populationsgröße und -dichte führt noch nicht zum Abwandern in Flächen, wie das Plangebiet, mit deutlich größerem Störpotenzial.



Legende

Gras- und Staudenfluren

05111
GMW

Frischweide

05160
GZ

Zier- und Scherrasen

Solitäre



Einzelbaumbestand (Laubbaum) bzw.
Baumgruppen, > 10 Jahre (07150;BE)

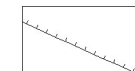
Sonstige Darstellungen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Gebäude und befestigte Fläche



Zaun

Werneuchen

Bebauungsplan "Wohngebiet Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr"

Biotopkarte

Stand: Oktober 2014

1:1.000

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



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

Das Gebiet hat für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Planung geht ein Teil der vorhandenen Frischweide sowie der Scherrasen verloren. Die Flächen werden teilweise durch Bebauung versiegelt, teilweise werden darauf Gärten entstehen. Für Pflanzen und Tiere können Gärten einen wertvollen Lebensraum darstellen. Das Artenspektrum wird sich dementsprechend ändern, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ergibt sich daraus nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellen die Bauflächen dar, außerdem versiegelte Wege, Stellplätze etc. (1.035 m²).

Auf einem weiteren Teil der Frischweide ist außerdem als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese mit 27 Obstbäumen geplant.

Baumfällungen sind gesondert zu beantragen, der zu erbringende Ausgleich richtet sich nach den Maßgaben entsprechend § 7 (Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung) der Barnimer Baumschutzverordnung.

2.1.4 Schutzgut Boden

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Für das Plangebiet werden Braun- und Fahlerden aus Lehmsand über Deck- und Geschiebedecksand beschrieben. Bei offenem Standort sind die Böden stark winderosions- und mäßig wassererosionsgefährdet. Die Bodengüte wird als mäßig nährstoffhaltig mit Ackerzahlen von überwiegend 30 –50 und weit verbreitet < 30 benannt.

Das Gelände ist relativ eben, eine Geländeneigung ist ebenfalls kaum vorhanden, die mittlere Höhe beträgt 78,0 über NHN. Geschützte Bodenformen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Bewertung

Die Bodengüte im Plangebiet ist grundsätzlich als mittelmäßig einzuschätzen, schützenswerte Bodenformen/ Böden mit besonderer Funktionsausprägung sind im Plangebiet nicht gegeben. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion wird von einer mittleren Bedeutung ausgegangen

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit können auf Grundlage des vorliegenden Baugrundgutachtens gegeben werden. Danach befindet sich unter Sand und Mutterboden in einer Tiefe von 3-4 m ein Geschiebelehm/-mergelhorizont, der als sehr schwach bis schwach durchlässig und damit als nicht versickerungsfähig eingestuft wird. In den die Grundmoräne (Lehm/Mergel) überlagernden Böden (Sande) ist mit sich bildendem Stauwasser /Staunässe / Grundwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit ist gering. Die Nähe zum Wasserwerk schließt Versickerungsbauwerke in der Regel aus. Die Grundwasserschutzfunktion des Bodens ist demnach als hoch einzuschätzen, die grundsätzlich vorhandene Filterfunktion der Sande kommt kaum zum Tragen.

Insgesamt hat der Boden im Plangebiet eine **mittlere Wertigkeit**.

Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich vordergründig durch die mit den Festsetzungen gegebene Möglichkeit der Neuversiegelung durch Überbauung bzw. den Bau der Planstraße.

Mit der gewählten GRZ von 0,25 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen ergibt sich für die Fläche entlang der Wesendahler Straße die Möglichkeit der **Neuversiegelung von 1.035 m²**, die als **Eingriff in das Schutzgut Boden** zu bewerten ist.

2.1.5 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Landschaftsplan (LP) der Stadt Werneuchen mit mittel angegeben. Auf Grundlage der Aussagen des Baugrundgutachtens wird jedoch für das Planungsgebiet davon ausgegangen, dass das Grundwasser durch die tieferliegende Geschiebelehm-/mergelschicht gegen Schadstoffeinträge relativ gut geschützt ist. Auch wurden keine Verwerfungen in den unteren Bodenschichten festgestellt, und das Plangebiet liegt im Abstrombereich.

Durch die gering wasserdurchlässige Schicht wird auch die Grundwasserneubildungsrate am Standort als niedrig angenommen.

Das derzeit nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist der Bereich um das Wasserwerk Werneuchen mit den Brunnen westlich des Plangebietes. Teile der weiteren Schutzzone liegen im westlichen Randbereich des Plangebietes. Innerhalb der weiteren Schutzzone ist der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. (3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete - der DDR vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 487). Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

Es ist allerdings mit der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes zu rechnen. Neue Brunnen sind bereits errichtet worden, sie befinden sich unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. Das Plangebiet wird nach Neufestsetzung vollständig in der Schutzzone II befinden (hierzu siehe Teil I Kap. 4.8).

Daher werden Nutzungseinschränkungen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan getroffen (siehe Hinweise auf der Planzeichnung).

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. Aufgrund der geplanten Trinkwasserschutzzone wird von einer **hohen Wertigkeit** des Schutzgutes Grundwasser ausgegangen.

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 am Standort durch Versiegelung (s.o.) und Ableitung des Niederschlagswassers der Dächer in die Vorflut,
- Schadstoffeintrag während der Bauphase.

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Neuversiegelung von ca. 1.035 m² nicht wesentlich beeinträchtigt, da bereits im Ist-Zustand keine starke Grundwasserneubildung stattfindet (durch die geringe Versickerungsfähigkeit der tieferen Bodenschicht).

Eine Verschmutzung ist durch die geringe Versickerungsfähigkeit der Böden und die Art der Nutzung (Wohnen) ebenfalls unwahrscheinlich.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung sind dennoch während der Bauphase besondere Vorkehrungen zur Vermeidung von Einträgen zu treffen.

Außerdem wird geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung genutzt und hierfür oberflächlich oder in unterirdischen geschlossenen Behältern gesammelt werden kann, ansonsten ist es in die Kanalisation abzuleiten. Auch werden Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Abfall, Abwasser und zulässigen Nutzungen getroffen (siehe Teil I Kap. 4.8 und Hinweise auf der Planzeichnung).

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen stellt die Neuversiegelung **keine wesentliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Wasser dar.

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. Das Gebiet gehört insgesamt jedoch mit 500 – 550 mm zu den niederschlagärmsten Regionen im Osten Deutschlands.

Der Geltungsbereich ist aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen, die Temperaturschwankungen können im Tages-/Nachtverlauf relativ groß sein.

Bewertung

Das Gebiet ist als Teil eines größeren klimatischen Ausgleichsraums einzuordnen. Da die angrenzenden Siedlungsräume keine große Ausdehnung aufweisen und damit nicht von einer starken Aufwärmung auszugehen ist, kommt dem Ausgleichsraum allerdings nur eine **mittlere lokalklimatische Bedeutung** zu.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Bebauung und flächenhafte Versiegelung beeinträchtigen die Kaltluftentstehung auf den Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, durch die Anlage von Gärten und durch das große Flugplatzareal in unmittelbarer Umgebung ist für die Kaltluftentstehung jedoch weiterhin gesorgt, das Vorhaben hat **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima/Luft.

2.1.7 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

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

Der Geltungsbereich ist dreiseitig durch baulich geprägte Nutzungen (Wohnbebauung, Feuerwehr) eingerahmt (s.a. Teil I Kap. 2.1). Von der Wesendahler Straße hat der

Baumbestand eine abschirmende Wirkung auf die dahinter liegende Fläche. Das Gelände ist eben und flach, man sieht über die Weidefläche bis in das Flugplatzareal und die Bebauung entlang der Bundesstraße B 158.



Bewertung

Eine besondere Bedeutung hat die Fläche für das Schutzgut nicht. Sie entspricht den üblichen Nutzungs mosaiken in den ländlich geprägten Gemeinden mit einer Mischung aus Wohnbebauung in unterschiedlicher Dichte, Gemeinbedarfsflächen (Wasserwerk, Feuerwehr) und landwirtschaftlich geprägten Flächen wie Wiesen, Weiden und kleinen Ackerflächen. Das Schutzgut hat im Bestand eine **geringe bis mittlere Wertigkeit**. Auf Grund der angrenzenden Siedlungsnutzungen ist sie für die geplante Bebauung durchaus als geeignet einzuschätzen.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verändert sich das Orts- und Landschaftsbild am Standort im Sinne der Siedlungsnutzung. Der freie Blick in die Landschaft wird eingeschränkt. Da benachbart Siedlungsflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bereits vorhanden sind, passt sich die geplante Bebauung jedoch gut in die Umgebung ein, auch mit den geplanten Grundstücksgrößen. Für das Ortsbild ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen von wesentlicher Bedeutung.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nicht ein. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Darstellung eines Denkmalsbereiches bzw. eines Bodendenkmals.

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 I M A	L U F T	L A N D S C 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	
Wasser	-		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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Siedlungsentwicklung, wie bereits im FNP für das Gebiet verankert, nicht erfolgen. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Ihre Nutzung würde allerdings durch die zu erwartenden Auflagen des Wasserschutzgebietes eingeschränkt; eine Weidenutzung wird möglicherweise nicht mehr zulässig sein.

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 während der Bauphase entstehen können, z. B. die Beschädigung von Vegetationsbeständen durch Lagerplätze. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen wurden im vorliegenden Fall durch die drastische Verkleinerung des gesamten Geltungsbereiches und die Standortwahl bereits in großem Umfang reduziert.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minderung **baubedingter Auswirkungen**:

- Baumfällungen, Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum, ausschließlich vom 1.10.- 28.02. eines Jahres,
- Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit,
- Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustelle,
- Weitest möglicher Verzicht auf Bodenversiegelung
- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu besorgen ist; der Umgang mit und der Einsatz von wassergefährdenden sowie gefährlichen Stoffen ist auszuschließen.

Um die **anlagebedingten Auswirkungen** auf Boden und Grundwasser zu mindern, sollen Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erhalten (textliche Festsetzung 4.1). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Um anlagebedingte Zerschneidungseffekte für Kleintiere zu vermeiden, werden Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung 6.2). Dies trägt auch dazu bei, den in den umliegenden Wohngebieten bestehenden durchgrüntem Charakter im Plangebiet fortzuführen.

Von der südlich angrenzenden Wesendahler Straße sind die Baugrenzen um 6 m zurückgesetzt, um den vorhandenen Bäumen ausreichend Wachstumsfläche zu sichern.

Zur Vermeidung von **nutzungsbedingten** Beeinträchtigungen des Grundwassers soll das anfallende Niederschlagswasser für eine Nutzung zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Versickerung über die belebte Oberbodenschicht ist zulässig. Ansonsten hat die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation zu erfolgen, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden. Außerdem werden Auflagen hinsichtlich der Lagerung von Abfall sowie der Errichtung, Sanierung und Betreibung von Abwasseranlagen gemacht. Die Errichtung baulicher Anlagen wird auf Wohngebäude und deren Nebenanlagen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke begrenzt (s. Teil I Kap. 4.8).

Um Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen der benachbarten Feuerwehrrnutzung auf die neu hinzukommende Wohnbevölkerung (Schutzgut Mensch) zu vermeiden, wird die Baugrenze zum westlich angrenzenden Feuerwehrstandort um

11,0 m zurückgesetzt. Der Abstand zwischen der Bebauung und der Stellplatzfläche der Feuerwehr beträgt damit mindestens 14,5 m.

2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dient folgende Maßnahme:

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächengröße: ca. 2.700m²) ist eine Streuobstwiese aus mindestens 27 Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzulegen und zu unterhalten. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 7 m und höchstens 10 m anzulegen. (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Pflanzliste

- Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie
‘Boiken
‘Gelber Bellefleur’,
‘Landsberger Renette’,
‘Ribston Pepping’
‘Altländer Pfannkuchenapfel’
‘Champagnerrenette’
‘Goldparmäne’
- Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie
‘Gellerts Butterbirne’,
‘Gute Luise’,
‘Poiteau’,
‘Pastorenbirne’,
‘Bosc’s Flaschenbirne’
- Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie
‘Nanni’,
‘Regina’,
‘Schneiders Späte Knorpel’
‘Maibigarreau’
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
‘Anna Späth’,
‘Hauszwetsche’,
‘Graf Althans Reneklode’,
‘Wangenheim’

Das Pflanzmaterial soll aus der Region stammen. Die Bäume sind wirksam vor Verbiss zu schützen. Für eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist zu sorgen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Fläche zwischen den Bäumen ist extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen, ohne Umbruch oder Neueinsaat. Bei einer Bewirtschaftung/Pflege durch Mahd soll diese mindestens einmal, maximal dreimal im Jahr erfolgen. Bei einer Beweidung ist ein wirksamer Verbisschutz wichtig. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Dün-

gung sollte einer extensiven Bewirtschaftung entsprechen, hier werden ggf. die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sein.

Die genauen Pflanzabstände richten sich nach den ausgewählten Bäumen. Für Streuobstwiesen sind Hochstämme und ein großer Pflanzabstand üblich, um die darunterliegende Fläche pflegen zu können. Auf der Fläche ist je nach Pflanzabstand die Pflanzung von mindestens 27 Bäumen möglich.

Nähere Informationen zu den Sorten werden z.B. vom Naturschutzbund Deutschland angeboten³. Allgemeine Informationen zu Streuobstflächen in Brandenburg, zur Pflanzung und Pflege bietet der Deutsche Verband für Landschaftspflege⁴.

Die Herstellung und Unterhaltung der Maßnahme ist im Einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Schutzgut Boden

Eingriff:

- Neuversiegelung in einem Umfang von 1.035 m². (Die maximal mögliche zulässige Überschreitung der GRZ durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist hierbei eingerechnet).

Ausgleich:

- Anpflanzen und Unterhalten einer Streuobstwiese mit mindestens 27 Obstbäumen nördlich der Bebauung auf einer Fläche von ca. 2.700 m²

Entsiegelungsflächen sind nicht verfügbar. Flächige Gehölzpflanzungen (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m²) können entsprechend der HVE als Ausgleich für die Neuversiegelung angerechnet werden. Danach ist bei Betroffenheit von Böden allgemeiner Funktionsausprägung eine Pflanzfläche der doppelten Größe der Neuversiegelung erforderlich. Da bei einer Streuobstwiese die Pflanzabstände größer sind als bei anderen Gehölzpflanzungen, wird hier ein Faktor von 2,5 angesetzt. Es ergibt sich eine Fläche von ca. 2.590 m². Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von 2.700 m² ist eine dreireihige Pflanzung im Abstand von 10 Metern möglich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eingriff:

- Durch die Baugrundstücke und die Erschließungsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sind ca. 2.950 m² Frischweide + 40 m² Scherrasen betroffen. Die Umwandlung in Gartenflächen wird dabei nicht als Eingriff gewertet. Der Eingriff durch Versiegelung hat einen Umfang von 1.035 m².

³ NABU Internetangebot zum Thema Streuobst, s. <http://www.nabu.de/themen/streuobst/> Stand 2014

⁴ Deutscher Verband für Landschaftspflege 2000: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Streuobst. Auch im Internet unter <http://www.lpv.de/publikationen/>

Ausgleich:

- Die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 2.700 m² wertet die Fläche multifunktional auf und erfüllt den Kompensationsbedarf auch aus Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Durch die unmittelbare Nähe zum Eingriffsort ist der räumliche Bezug gegeben. Ausgangszustand ist ein Teil der unter Punkt 2.1.3 beschriebenen Frischweide. Durch die Anlage und extensive Pflege der Streuobstwiese wird eine ausreichende Aufwertung erreicht. Streuobstwiesen sind sehr wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da sie charakteristische Strukturmerkmale sowohl von gehölzgeprägten als auch von Grünlandbiotopen in sich vereinen (Landesumweltamt Brandenburg 2006⁵).

Schutzgut Landschaftsbild

Die Anlage der Streuobstwiese stellt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Die Lage in zweiter Reihe hinter den Hausgärten hin zur offenen Landschaft wird zudem im Brandenburger Biotopschlüssel als „ideale Lage“ bezeichnet (Landesumweltamt 2006) und bindet das Plangebiet in die Landschaft ein.

Das Landschaftsbild wird auf diese Weise landschaftsgerecht neu gestaltet, sodass der in Kap. 2.1.8. beschriebene Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert ist.

⁵ Landesumweltamt Brandenburg 2006: Biotopkartierung Brandenburg Band 2 Beschreibung der Biotoptypen.

Tabelle 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Flächenumfang	Ausgleich /Ersatz Vermeidung	Maßnahmen	Flächenum- fang
Boden	Versiegelung durch Gebäude, Garagen, Nebenanlagen (Boden allgemeiner Funktionsausprägung)	1.035 m ²	Ersatz	Anlage und Unterhaltung einer Streuobstwiese (Gehölzpflanzung), anrechenbar mit Faktor 2,5 auf Grundlage der HVE	2700m ²
Tiere und Pflanzen	Verlust von Frischweide und Scherrasen durch Versiegelung	Ca. 995 m ² 40 m ²	Ausgleich	Ausgleich über die genannte Streuobstwiese (multifunktionale Wirkung)	Keine zusätzliche Fläche (2.700 m ²)
Land- schaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes, Verlust der Sicht in die offene Landschaft		Ausgleich	Ausgleich über die genannte Streuobstwiese (multifunktionale Wirkung)	Keine zusätzliche Fläche (2.700 m ²)

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche wurde bereits bei der Aufstellung des FNP als Wohnbaufläche 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

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“⁶ entnommen.

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

Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans 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 werden.

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

⁶ 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. Als Grundlage kann hier die Übersicht in Kap. 3.3 genutzt werden.

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 haben⁷.

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. |

⁷ 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

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziele, Inhalt, Wirkfaktoren der zugrundeliegenden Planung	Bestand Schutzgüter	Auswirkung	Vermeidung, Minderung	Kompensation
Ziel/Inhalt: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen wohngebietstypischen Nutzungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen auf einer Fläche von 0,28 ha Wirkfaktoren: baubedingte Bodenverdichtung /-teilbefestigung Bodenumlagerung und –durchmischung, baubedingte Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen	Schutzgut Mensch Keine Erholungsnutzung, klimatischer Entlastungsraum, insges. eher geringe Wertigkeit	Temporäre Belästigungen durch Lärm, Staub etc. in der Bauphase. Zusatzverkehr in unerheblichem Umfang. Geringfügige Beeinträchtigungen durch Heranrücken der Wohnnutzung an die bestehende Feuerwehr	Zurücksetzen der Baugrenze zum angrenzenden Feuerwehrgrundstück	-
	Schutzgut Tiere und Pflanzen <i>Biotoptypen:</i> Frischweide (99%), Scherrasen (<1%), Solitärbbäume/Baumgruppen Kein Vorkommen geschützter Arten. Insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeit	Verlust des Scherrasens und eines Teils der Frischweide durch Bebauung/Versiegelung (1.035 m ²) sowie Anlage von Gärten	Baumfällungen, Rodungen ausschließlich vom 1.10.-28.02. eines Jahres, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustelle Vermeidung von Zerschneidungseffekten für Kleintiere durch Ausschluss von Mauern und anderen durchgehend geschlossenen Bauelemente als Einfriedungen	Anlage einer Streuobstwiese auf 2.700m ²
	Schutzgut Boden Boden allgemeiner Funktionsausprägung, Sandboden über Geschiebelehm/-mergel, mittlere Bodengüte, winderosionsanfällig, wegen Geschiebelehm im	Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung (1.035 m ²)	Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit, weitest möglicher Verzicht auf Bodenversiegelung	

Ziele, Inhalt, Wirkfaktoren der zugrundeliegenden Planung	Bestand Schutzgüter	Auswirkung	Vermeidung, Minderung	Kompensation
Anlagebedingte Bodenversiegelung und -überdeckung Veränderte Niederschlagsentwässerung/-versickerung Entstehung von Nutzungsverkehr, Heranrücken einer sensiblen Nutzung an den Feuerwehrstandort, Rodung zweier junger Bäume, ggf. Beschädigung oder Beseitigung von Gehölzen	Untergrund schwach wasserdurchlässig. Insgesamt mittlere Wertigkeit.		Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, Unzulässigkeit von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen	
	Schutzgut Wasser Keine Oberflächengewässer. Geringe Grundwasserneubildungsrate Geringe Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, zukünftig Lage in Trinkwasserschutzzone II, damit hohe Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Insgesamt hohe Wertigkeit	Grundwasserneubildung potenziell verringert, wegen geringer Ausgangsgröße unwesentlich. Schadstoffeinträge in das Grundwasser unwahrscheinlich	Ausschluss von Grundwasserbeeinträchtigungen während der Bauphase, Ausschluss von Umgang mit und Einsatz von wassergefährdenden sowie gefährlichen Stoffen; Beschränkungen hinsichtlich Lagerung von Abfall, Errichtung von Abwasseranlagen und Errichtung baulicher Anlagen Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation bzw. Nutzung für die Gartenbewässerung; Versickerung nur über belebte Bodenschicht; wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen etc.	

Ziele, Inhalt, Wirkfaktoren der zugrundeliegenden Planung	Bestand Schutzgüter	Auswirkung	Vermeidung, Minderung	Kompensation
	Schutzgut Klima/Luft Mecklenburgisch-brandenburgisches Übergangsklima, niederschlagsarme Region, lokales Kaltluftentstehungsgebiet, Insgesamt mittlere Bedeutung	Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung. Kaltluftentstehung ist jedoch weiterhin gewährleistet (Gärten, Flugplatzareal in der Umgebung)	(Vermeidung von Bodenversiegelung trägt auch dazu bei, weitere Aufwärmung zu vermeiden)	
	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild Landwirtschaftlich geprägte, ebene Fläche, geringe bis mittlere Wertigkeit	Veränderung durch Wohnbebauung, Blick in die Landschaft wird eingeschränkt	Ausschluss von Mauern und anderen durchgehend geschlossenen Bauelemente als Einfriedungen	Landschaftsgerechte Neugestaltung durch Anlage der Streuobstwiese am Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft (s.o.)
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter Keine Objekte vorhanden- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild		-	-
Anderweitige Planungsmöglichkeiten Standortalternativen wurden im FNP geprüft				