



Bebauungsplan Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße August 2003



Bebauungsplan

Gewerbegebiet Alte Hirschfelder Straße

Planfassung

Auftraggeber: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

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

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung GmbH/
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, Sabine Kalke
Dr. oec. Hans-Peter Milschefsky
Technikerin Landschaftsplanung Susan Grabsch

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Textliche Festsetzungen	I-VII
II. Begründung	1
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Planungsanlass und allgemeine Planungsgrundlagen	3
1.3 Übergeordnete Planungsziele	4
2. Derzeitige Situation	5
2.1 Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich	5
2.2 Naturräumliche Situation	6
2.2.1 Biotische Naturhaushaltsfunktion	6
2.2.2 Abiotisches Landschaftspotential	8
2.3 Städtebauliche Situation	11
3. Planungsziele und –inhalte	13
3.1 Nutzungskonzept	13
3.2 Städtebauliches Konzept	13
3.3 Verkehrsanbindung und Gebieterschließung	13
3.4 Freiflächen	14
4. Ver- und Entsorgung	15
5. Begründung der Festsetzungen	17
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3 Hinweise	19
6. Auswirkungen der Planung	21
6.1 Konfliktprognose zwischen Bestand und Planung	21
6.1.1 Biotische Naturhaushaltsfunktionen	21
6.1.2 Abiotische Naturhaushaltsfunktionen	22

	Seite
6.2 Schutz von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	23
6.2.1 Vermeidung	24
6.2.2 Minderung	25
6.2.3 Ausgleich	26
6.2.4 Ersatz	29
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	32
7.1 Altlastenverdachtsflächen	32
7.2 Immissionsschutz	33
7.2.1 Gewerbegebietslärm	33
7.2.2 Sonderlandeplatz	34
7.3 Bewilligungsfeld Strausberg West 1	35
8. Flächenverteilung	36

Kartenverzeichnis

Plankarte	nach Seite VI
Räumliche Lage und Geltungsbereich	nach Seite 2
Biotopkarte	nach Seite 8
Verkehrsanbindung	nach Seite 14
Leitungsnetze	nach Seite 16
Entsiegelungsflächen im Geltungsbereich	nach Seite 30
Ersatzfläche Entsiegelung: Stellfläche Shelterstraße	nach Seite 30
Ersatzfläche Entsiegelung: Sohlenentsiegelung Stienitzgraben	nach Seite 30
Lage des Sonderlandeplatzes	nach Seite 36
Lage des Bewilligungsfeldes „Strausberg West 1“	nach Seite 36

Anhang zum Bebauungsplan

1. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung (Screening) der Umweltauswirkungen und der UVP-Pflichtigkeit der Bebauungsplanung
(Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001; BGBl I S. 1950)
2. Übersicht über die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

I

Textliche Festsetzungen

I

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den im Plan ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Das gilt auch für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

- 4.1 Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen auf Grundlage der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die in der Anlage 3 der Abstandsleitlinie („Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten ... und Wohngebieten ... unter den Aspekten des Immissionsschutzes“, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995) in die Abstandsklassen II – IV eingeordnet wurden, sind bei Unterschreitung der in der Anlage 3 der Abstandsleitlinie, genannten Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnbebauungen nicht zulässig.

Ausnahmen für die Ansiedlung sind nur nach einem beim zuständigen Amt für Immissionsschutz zu beantragenden Zulässigkeitsverfahren möglich.

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

- 5.1 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- 5.2 Die Alte Hirschfelder Straße und die zum Flugplatz führende Planstraße West sind einseitig mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 10 m. Die Pflanzabstände können ausnahmsweise überschritten werden, wenn Zufahrten dies erforderlich machen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5.3 Geplante Geh- und Radwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (§1a (1) BauGB).
- 5.4 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen der Pflanzlisten Nr. III, IV und VI im Pflanzabstand von 1,5 m x

- 1,5 m zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- 5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind an benachbarten Grundstücken beidseitig der Grundstücksgrenzen mindestens 1,50 m hohe Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzbreite soll auf jeder Seite der Grenze mindestens 1,50 m betragen.
- 5.6 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind zu naturnahen Wiesen zu entwickeln (§9 (1) Nr. 25a Bau GB).
- 5.7 Auf den in der Planzeichnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umgrenzten und mit A gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind mindestens drei Reihen frei wachsender Hecken mit Arten der Liste III und IV der Pflanzliste in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.
- 5.8 Zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes sind auf den in der Planzeichnung nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen (ehemalige Flugzeugstellfläche, ein Gebäude und Seitenstreifen des Rollweges) Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von 4.909 m² durchzuführen.
- 5.9 Den im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die Pflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie die Baumpflanzungen entlang der Alten Hirschfelder Straße und der Planstraße West zugeordnet.

Pflanzenlisten

I. Bäume erster Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Rüster

II. Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Ulmus minor	Feldulme

III. Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Purgier- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

IV. Heckenpflanzen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

V. Klettergehölze:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis</i> in Sorten	
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein(fünffingrig)

VI. Empfehlenswerte Ziergehölze:

<i>Amelanchier canadensis</i>	Kanadische Felsenbirne
-------------------------------	------------------------

Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Forsythia intermedia	Forsythie
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Philadelphus coronarius	Gewöhnlicher Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris	Flieder

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 89 (8) BbgBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 1.1 Ausnahmsweise können auch steilere Dachneigungen zugelassen werden, wenn hierfür ein betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird.
2. Einfriedungen
 - 2.1 Straßenseitige Einfriedungen mit Hecken, Zäunen oder Wänden bis zu 2,00 m Höhe sind zulässig. Einfriedungen mit geschlossenen Wänden sind straßenseitig zu begrünen.
3. Werbeanlagen
 - 3.1 Werbeanlagen an Gebäuden, die an der Stätte der Leistung sind, dürfen höchstens 10 m (Oberkante) über Gelände installiert werden.
 - 3.2 Pylone, Stelen, Fahnenmaste etc. sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen können nach Maßgabe der konkreten örtlichen Bedingungen gewährt werden.

III. Hinweise

- 1) Die als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend Planzeichnung gegliedert in Fahrbahn, Geh- und Radwege, sowie Grünanlagen i.S.v. § 127 (2) BauGB. Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.
- 2) Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zu ermitteln, ob Niststätten besonders geschützter Arten (Bodenbrüter) betroffen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bei festgestellten Brutplätzen während der Brutperiode der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim Landesumweltamt zu stellen.

- 3) Wiederverwendbarer Oberboden ist vor Baubeginn frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder einzuarbeiten (§1 (1) BauGB).
- 4) Das Baum- und Strauchfällverbot des § 34 Nr. 1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baumfällungen im Zeitraum vom 01.03. - 30.09. ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 5) Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in direktem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, spätestens jedoch in der auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode (§176 BauGB).
- 6) Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse ist der Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl I, S. 1223; BGBl III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl I, S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LGRB zu erfüllen ist.
- 7) Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesmuseum für die Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege Frankfurt/O. oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Eberswalde anzuzeigen.
Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden, so sind diese gemäß § 19 Abs.1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für die Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens gemäß § 12 Abs.2 BbgDSchG zu tragen.
- 8) Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine zu beantragende Munitionsfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes Waldstadt erforderlich.
- 9) Vor Beginn von Abriss-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin durchzuführen. Während der Bauphase sind die Abfälle entsprechend ihrer Beschaffenheit gemäß §§ 27 und 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz getrennt zu halten und in dafür zugelassene Verwertungs- und Beseitigungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu entsorgen. Während der Baumaßnahme ist die Zuwegung zu Stellplätzen für Abfallgefäße der Anliegergrundstücke freizuhalten. Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus der Baumaßnahme stammenden Baurestmassen sind gemäß §§ 6 und 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verantwortlich dafür ist der Bauausführende oder der Bauherr.

- 10) Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass über das Plangebiet eine Richtfunkverbindung verläuft. Wenn Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 20m errichtet werden, ist es erforderlich, den genauen Verlauf der Richtfunktrasse bei der Deutschen Telekom zu erfragen.
- 11) Zum Ausgleich der Eingriffe nach §1a Abs.3 Satz 2 werden außerhalb des Geltungsbereiches Flächen im Umfang von 26.775 m² entsiegelt, davon eine Stellfläche am Rollfeld im südlichen Bereich des Flugplatzes im Umfang von 26.175 m² und eine Sohle am Stienitzgraben in Werneuchen im Umfang von 600 m². Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach §11 Abs.1 Nr.2 BauGB abgesichert.

II

Begründung

Planfassung August 2003
nach Beitrittsbeschluss

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 09. März 2000 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet an der Alten Hirschfelder Straße, Werneuchen aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 5 der Stadt Werneuchen mit Teilflächen der Flurstücke 209 und 21 und umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha.

Mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen und dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan zu den städtebaulich relevanten Brachflächen des ehemaligen Flugplatzgeländes wurde auch die Fläche für dieses Gewerbegebiet an der „Alten Hirschfelder Straße“ dargestellt und festgelegt. Die Fläche dieses Gewerbegebietes ist eine für die Nachnutzung vorgesehene städtebaulich relevante Konversionsfläche.

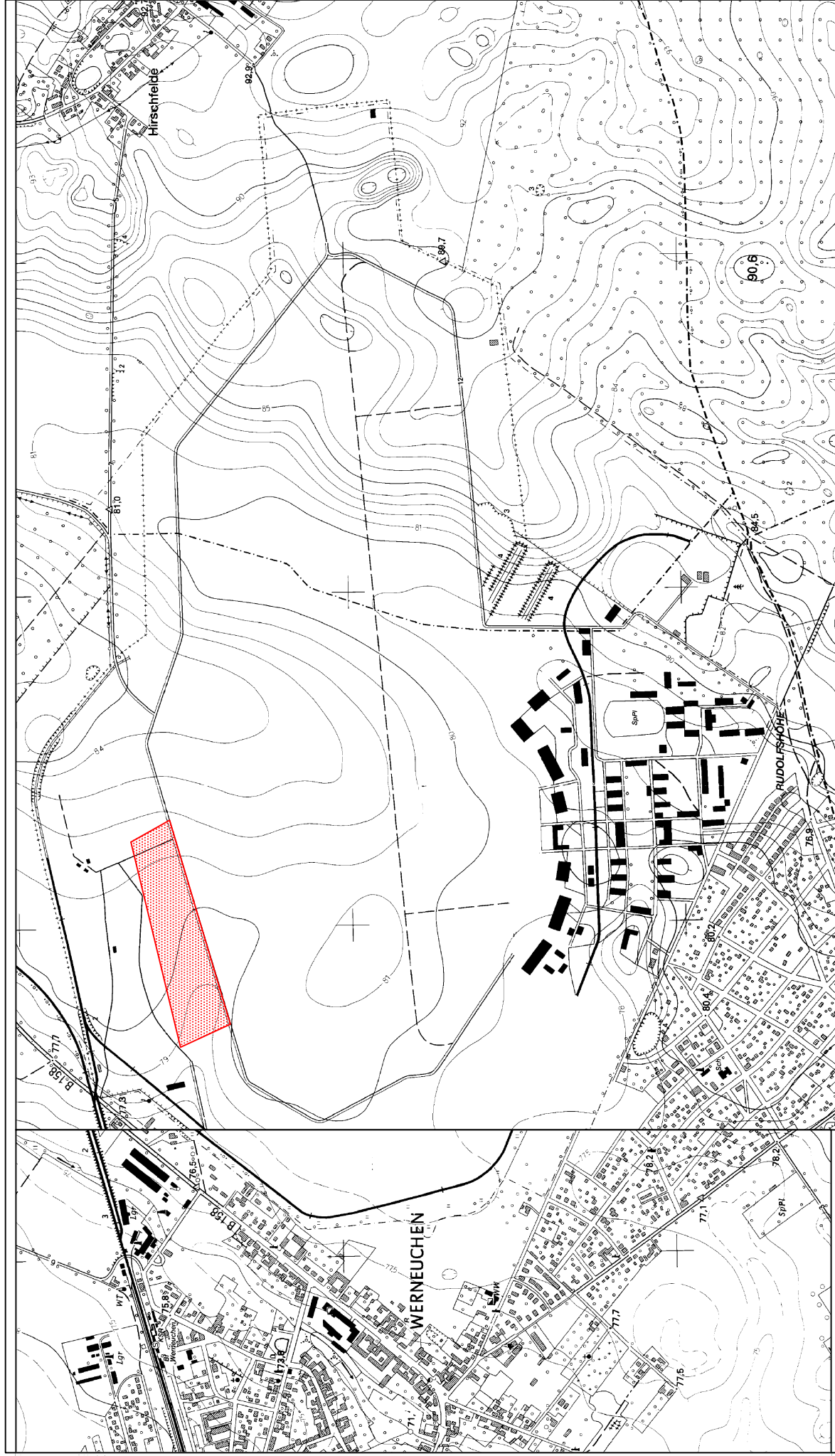
Begrenzt wird der Geltungsbereich des Gewerbegebietes

- im Norden durch die kommunale „Alte Hirschfelder Straße“ (Flurstück 21), die an das bestehende Gewerbe- /Industriegebiet der Bergerbau GmbH anschließt,
- im Süden durch die vorhandene „Shelterstraße“ im Flurstück 209,
- im Westen durch eine Brachfläche mit der Grenze zum Flurstück 192,
- im Osten durch den zum Sonderlandeplatz gehörenden Rollweg und Brachflächen.

Die kommunale Absicht, das bestehende Gewerbegebiet „Bergerbau“ an diesem Standort mit Anschluss an die Bundesstraße B 158 durch die Nutzung städtebaulich relevanter Brachflächen zu erweitern, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der städtebaulichen Rahmenplanung mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt sowie durch Auslegung der Planungen der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

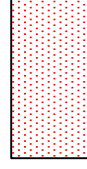
Das Planungsgebiet liegt östlich von Werneuchen und ist vom Stadtzentrum entlang der B 158 etwa 1,5 km entfernt.

Eigentümer der Flächen ist der Grundstücksfonds des Landes Brandenburg, Eigentümer der „Alten Hirschfelder Straße“ die Stadt Werneuchen.



Bebauungsplan Alte Hirschfelder Straße Stadt Werneuchen

Räumliche Lage und Geltungsbereich



Bebauungsplangebiet

1.2 Planungsanlass und allgemeine Planungsgrundlagen

Die im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen dargestellte gewerbliche Baufläche an der Alten Hirschfelder Straße soll zur Realisierung der wirtschaftlichen Entwicklungsziele der Stadt zur Existenzsicherung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Sicherung des Baurechtes und der Erschließung des Gebietes werden Voraussetzungen für die kurzfristige und mittelfristige Vermarktung der Flächen durch die BBG Brandenburgische Boden im Zusammenwirken mit der Stadt Werneuchen geschaffen.

Eingeschlossen ist die Flächenvorsorge der Stadt für Auslagerungen und Entflechtung unverträglicher Nutzungen aus dem inneren Stadtgebiet, wie z. B. dem Schlossbereich.

Mit dem Angebot gewerblicher Bauflächen soll die vorhandene Nachfrage nach Standortverlagerungen aus dem Stadtgebiet Werneuchens und von weiteren Ansiedlungsbegehren befriedigt werden.

Die im Amtsgebiet bestehenden Gewerbeflächen wie in der Gemeinde Seefeld, sind zu 100% ausgelastet. Auch die im Gebiet der Stadt Werneuchen vorhandenen Gewerbeflächen sind fast vollständig belegt.

Aufgrund der räumlichen Lage des Gewerbegebietes „Alte Hirschfelder Straße“ besteht hier ein größerer Spielraum für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einem größeren Störgrad für seine Umgebung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Auf der Grundlage des § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes – sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Gewerbegebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erarbeitet worden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein „verbindlicher Bauleitplan“ nach § 1, Abs. 2 BauGB aufgestellt, der nach § 8, Abs. 1, Satz 1 BauGB „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthält.

Für den räumlichen Geltungsbereich mit den festgesetzten Grenzen gemäß § 9, Abs. 7 BauGB schafft die Stadt Werneuchen zur Verwirklichung ihrer Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung räumlich begrenztes Recht. Die möglichen Inhalte des Bebauungsplanes sind durch § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO vorgegeben.

Die durch den Träger der Bauleitplanung bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden auf der Grundlage des BbgNatSchG, § 7 (1) über integrierte grünordnerische Festsetzungen nach § 1a und § 9 BauGB abgesichert und nicht über einen eigenständigen Grünordnungsplan.

1.3 Übergeordnete Planungsziele

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem mit Schreiben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 30.11.1999 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt; wirksam geworden mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 17.04.2000. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Ergebnis der Anfrage der Stadt Werneuchen vom September 2001 nach den Zielen der Raumordnung gemäß §1 Abs.4 BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Land Brandenburg/ Land Berlin vom 23.10.2001, Reg.-Nr.: GL 6 – 1436/ 2001 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Die Planungsabsicht wird zusammengefasst wie folgt beurteilt:

„Werneuchen ist gemäß Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) eine Gemeinde mit potenziellem Siedlungsbereich, in dem nach Z 1.1.1 der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum zu konzentrieren ist.

Gemäß Z 5.3 ist Werneuchen ein Handlungsschwerpunkt. In diesen Orten soll besonders auf die Stärkung der zentralörtlichen Funktion, den Ausgleich funktionaler Defizite, die Konzentration der Siedlungsentwicklung, die Bewältigung der Konversion und die gewerbliche Umstrukturierung hingewirkt werden.

Nach § 25 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und Z 1.0.5 LEPeV sind nicht mehr benötigte, bisher militärisch genutzte bauliche Anlagen und Militärflächen im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage raumverträglich für Siedlungszwecke nutzbar zu machen.

Werneuchen übernimmt gemäß Pls. 2.1.3 des sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Uckermark-Barnim die Funktion eines Grundzentrums und ist als zentraler Ort gleichzeitig Siedlungsschwerpunkt. ...

Die angezeigte Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Durch die Planung soll eine im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage stehende, ehemals militärisch genutzte Fläche für Siedlungszwecke nutzbar gemacht werden. Die Funktion des Sonderlandeplatzes ist zu beachten. Das Plangebiet liegt teilweise im Erlaubnisfeld Strausberg West 1 für den Abbau von Kies und Kiessanden. “

2. Derzeitige Situation

2.1 Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 5 der Stadt Werneuchen und umfasst 5 Flurstücke mit zwei Eigentümern:

Stadt Werneuchen als Eigentümer:

- Die kommunale „Alte Hirschfelder Straße“ hat die Flurstücks-Nr. 21 und ist Eigentum der Stadt Werneuchen. Diese Straße ist zu großen Teilen Bestandteil des Planungsgebietes und ist dessen Haupteinfahrtsstraße.
- Unmittelbar südlich an die Hirschfelder Straße grenzt eine Böschung mit den Flurstücks-Nr. 34, 35 und 36, die ebenfalls Eigentum der Stadt sind.

Die „Alte Hirschfelder Straße“ endet im östlichen Bereich mit der B-Plangrenze an einem Flugzeug-Shelter, der durch Berger Bau für die Flugzeugunterstellung genutzt wird, befristet zunächst bis 2009.

Dieser Shelter steht direkt auf der Trasse der Hirschfelder Straße, befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Eigentümerin dieses auf der Straße stehenden Shelter-Teiles (ca. 750 m²) ist die Stadt.

Weiterhin befinden sich auf der Trasse der Hirschfelder Straße, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, ein Teil eines weiteren Shelters (ca. 180 m²) sowie der größere Teil eines eingeschossigen Gebäudes (ca. 300 m²).

Land Brandenburg, Grundstücksfonds Brandenburg als Eigentümer:

Eigentümer der weit überwiegenden Fläche des Planungsgebietes ist das Land Brandenburg, Grundstücksfonds Brandenburg, verwaltet durch die BBG Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung 15838 Waldstadt. Die Fläche ist eine brach liegende ehemalige Flugplatzfläche eines Teiles der Flurstücks-Nr. 209.

Diese Fläche besteht aus Ödland, der so genannten Shelterstraße (Beton), die zum Sonderlandeplatz führt, und mehreren Abstellflächen aus Beton für Flugzeuge. Weiterhin befinden sich auf der Fläche ein eingeschossiges Gebäude (460 m² Grundfläche).

Außerhalb des Geltungsbereiches weiter östlich liegen an der Südseite der Hirschfelder Straße ein Teil des durch Berger Bau für die Flugzeugunterstellung genutzten Shelters sowie ein zweiter Shelter-Teil.

2.2 Naturräumliche Situation

2.2.1 Biotische Naturhaushaltsfunktion

Biototypen und Vegetationsstrukturen

Der am Nordrand des ehemals militärisch genutzten Flugplatzareals liegende Geltungsbereich wurde bis zum September 1993 durch diese Nutzung geprägt. Die im Planungsgebiet vorkommenden Vegetationsbestände sind sehr einseitig und kaum durch einen Wechsel in der Struktur bestimmt und lassen sich in wenige Gruppen unterteilen:

- Grünlandbrachen
- versiegelte Flächen (Rollbahn und Zuwegungen zu Shaltern bzw. Gebäuden)
- Gebäude

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes sind Grünlandbrachen. Diese Flächen werden von Schafen beweidet, wobei der Charakter der Wiesen erhalten bleibt.

Nach den Aussagen des Landschaftsplans ist auf der Grundlage der ökologischen Ressourcenplanung für Berlin und Umland¹ als natürlich vorkommende Vegetation im Untersuchungsgebiet ein subkontinentaler Kiefern-Eichenwald vorherrschend.

Hierbei handelt es sich um diejenige Vegetation, die sich nach Aussetzen menschlicher Eingriffe unter den gegebenen standörtlichen und klimatischen Bedingungen einstellen würde.

Der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebiets wurde im Oktober 2001 durch eine Biotopkartierung nach dem Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssel² (LUA 1996) aufgenommen. Folgende Biototypen wurden bei der Bestandsaufnahme angesprochen:

Aufgelassenes Grasland frischer Standorte (Grünlandbrachen , GAM ,05132)

Unter diesem Biototyp sind brachliegende, früher durch Mahd oder Weide genutzte Grünlandflächen gefasst. Es handelt sich dabei um Biotopkomplexe, die sich aus kleinräumigen Flächen von mit Gehölzen durchsetzten stauden- und grasreichen Sukzessionsstadien verschiedener Pflanzengesellschaften und mehr oder weniger gehölzfreien Flächen zusammensetzen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von diesem Biototyp eingenommen. Aufgrund der einfachen Begehrbarkeit des Geländes wurden hier die Arten genauer bestimmt:

Echte Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Beifuß	(Artemisia vilgaris)
Distel	(Cirsium spec.)
Echtes Labkraut	(Galium verum)
Schafschwingel	(Festuca ovina)
Hirtentäschel	(Capsella bursa- pastoris)
Jacobskraut	(Seneca jacobea)
Kanadische Goldrute	(Solidago canadensis)
Klettenlabkraut	(Galium aparine)
Löwenzahn	(Taraxacum officinale)
Gemeiner Rainfarn	(Tanacetum vulgare)

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrg.) 1992: Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Brandenburg, Planungsgrundlage, Potentiell natürliche Vegetation. Berlin

Wiesenklees	(<i>Trifolium pratense</i>
Wilde Möhre	(<i>Daucus carota</i>)
Glatthafer	(<i>Arrhenatherum elatius</i>)

Gehölzaufwuchs:

Eingriffiger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus carthartica</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)

Die Pflanzenzusammensetzung deutet in Einzelbereichen auf eine gewisse Trockenheit des Geländes hin. Diese Wiesen können eng mit Hochstaudenfluren verzahnt sein, die Artenzusammensetzung entspricht den Frischwiesen.

Ruderalflächen (PR, 10126)

Darunter sind unter häufigem menschlichen Einfluss stehende, durch Störungen der Bodenoberfläche gekennzeichnete Flächen, meist relativ nährstoffreicher Standorte zu verstehen. Im Untersuchungsgebiet bezieht sich diese Zuordnung auf die durch Aufschüttung innerhalb der offenen Flugzeugeinstände entstandenen Flächen, die sich im Laufe von ca. 8 Jahren zu ausdauernden Ruderalfluren entwickelt haben, die hauptsächlich durch Hochstauden geprägt werden.

Straßen (OVS , 12131)

Die in das Planungsgebiet hineinführende Hirschfelder Straße ist asphaltiert. Die Shelterstraße und Zufahrten zu den ruinösen Baracken und Shaltern sind betoniert. Hier kann von einer Stärke bis zu 60 cm Betonschicht ausgegangen werden.

Bewertung der Biotoptypen

Im Landschaftsplan Werneuchen wurde die Bedeutung der Biotoptypen nach den Kriterien Lebensraumbedeutung, Natürlichkeit, Seltenheit und Gefährdung sowie nach der Regenerationsfähigkeit bewertet. Die Biotope des Untersuchungsgebietes werden flächendeckend mit einer geringen bis mittleren Wertstufe bewertet.

Da die Biotopkartierung in Vorbereitung des grünordnerischen Fachbeitrages die Ergebnisse des Landschaftsplanes bestätigt, wird auch hier der Bewertung der Biotoptypen gefolgt.

Fauna

Der grünordnerische Fachbeitrag orientiert sich hinsichtlich des Untersuchungsaufwands zur Fauna gemäß des Gemeinsamen Erlasses des MLUR und MSWV vom 29.04.1997:

- Vorhandene Planungen wurden ausgewertet: Landschaftsrahmenplan Barnim von 1996 (Hauptstudie, Bd.1, Planungsgemeinschaft für Raumordnung und Ökologie Berlin) und gemeindeübergreifender Landschaftsplan für das Amt Werneuchen von 1996 (W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung/ Planungs- und Architekturbüro Döllinger, Bernau bei Berlin). Aus diesen Unterlagen konnten keine Vorkommen von geschützten Tierarten entnommen werden.
- Während der im Sommer und Herbst 2001 erfolgten Biotopkartierung und floristischen Bestandsaufnahme, die textlich und kartografisch aufgearbeitet im Be-

gründungstext enthalten ist, wurden keine besonders geschützten Tierarten festgestellt. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass Grünlandbrachen sich im Laufe der Zeit als Rückzugsraum für Vertreter der Organismengruppen Insekten, Reptilien und Säugetiere entwickelt haben und aufgrund dessen einen hohen Stellenwert als Lebensraum besitzen.

- Bei der Biotopkartierung wurden bodenbrütende z.T. geschützte Vogelarten gesichtet. Ein ornithologisches Gutachten, das im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Schafbeweidung des gesamten ehemaligen Flugplatzgeländes erstellt wurde, weist diese Arten nach. Auszüge standen durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zur Verfügung und bestätigen diese Beobachtung. Danach wurden im Bearbeitungsgebiet Beobachtungspunkte einiger Rote - Liste - Arten, wie Braukehlchen, Steinschmätzer, Grauammer und Flussregenpfeiffer gekennzeichnet. Es ist keine Aussage zu direkten Brutplätzen getroffen, aber dass die betroffenen Flächen den verschiedenen Arten der Nahrungssuche dienen.

Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Tierarten zu zerstören oder zu beeinträchtigen. In die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes wurde deshalb aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln ist, ob Niststätten besonders geschützter Arten (Bodenbrüter) betroffen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bei festgestellten Brutplätzen während der Brutperiode der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim Landesumweltamt zu stellen.

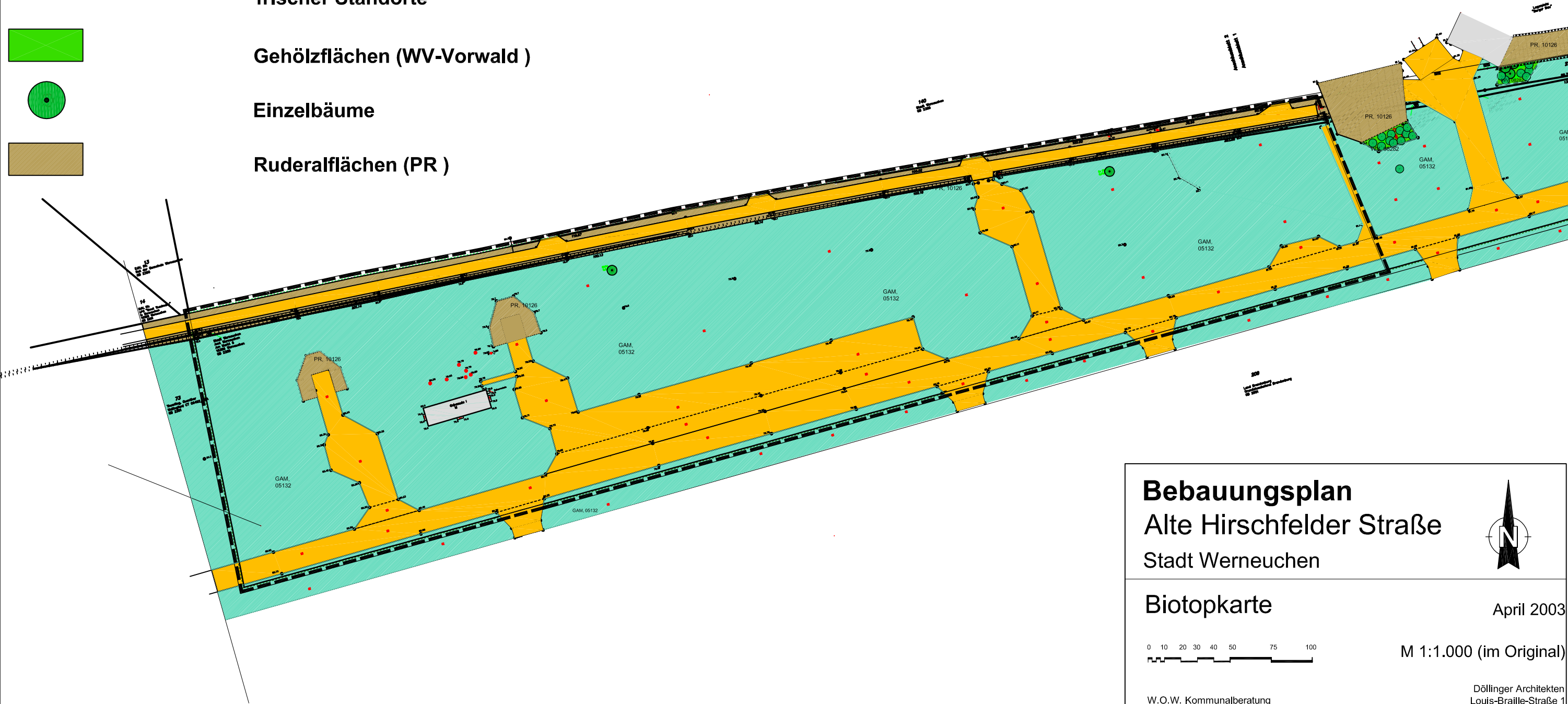
2.2.2 Abiotisches Landschaftspotential

Unter dem abiotischen Landschaftspotential wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich seiner unbelebten Faktoren verstanden. Deren Beschaffenheit und Zusammensetzung bestimmt die Ausprägung der biotischen Landschaftsfaktoren und steht mit ihnen im Wechselspiel. Zu den abiotischen Faktoren des Landschaftshaushaltes zählen die Faktoren Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und das Landschaftsbild.

Im Landschaftsbild als sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft wird das Typische einer Landschaft oder eines Ortes sichtbar. Es nimmt daher gewissermaßen eine besondere Stellung ein, weil das Landschaftsbild keine objektiv messbare Größe darstellt, sondern sozusagen erst im Kopf des Betrachters entsteht. Visuell konkret wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Baukörper, Vegetation und Nutzungen werden beschrieben und bewertet. Sie haben einen großen Einfluss auf die Erholungseignung des Gebietes und besitzen im konkreten Fall hohe Bedeutung für die naturräumliche Situation.

Planzeichen

-  **Bearbeitungsgrenze**
-  **Straßenflächen**
-  **Gebäude**
-  **Grünlandbrache (GAM - frischer Standorte**
-  **Gehölzflächen (WV-Vorwald)**
-  **Einzelbäume**
-  **Ruderalflächen (PR)**

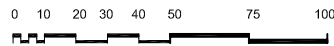


Bebauungsplan
Alte Hirschfelder Straße
Stadt Werneuchen



Biotopkarte

April 2003

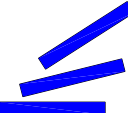


M 1:1.000 (im Original)

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: w.o.w.-bernaul@online.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin



Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Tel.: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de

Naturraum

Der Geltungsbereich gehört im Zusammenhang mit der Stadt Werneuchen zur Großeinheit Ostbrandenburgische Platte und liegt in der Haupteinheit Barnimplatte an der Grenze zum Barnimer Wald- und Hügelland.

Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig). Die potentiell natürliche Vegetation stellen Kiefern-Eichenwälder dar.

Boden

Im Bearbeitungsgebiet gibt es nach Untersuchungen des Landschaftsplanes als geologische Bodentypen Braunerden, Rosterden und Fahlerden. Die Hauptbodenarten lassen sich als anlehmige Sande bis reine Sande ansprechen. Der überwiegende Teil des Standortes wurde durch Versiegelung und Aufschüttung mehr oder weniger stark anthropogen überformt.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Das Grundwasser liegt im Gebiet zwischen 71 und 72 m ü NN²⁰. Die Geländehöhe liegt nach Angaben des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros im Planungsgebiet zwischen 79,5 m ü NN und 83,3 m ü NN. So liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 7,5 – 12,3 m. Dabei handelt es sich um den ersten, z.T. bedeckten Grundwasserleiter. Der Hauptgrundwasserleiter, aus dem das Trinkwasser gefördert wird, liegt 30 m unter Geländeoberkante.

Für einen Teil des Geländes wird eine mittlere Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ausgewiesen. Das Gebiet liegt sowohl in der Trinkwasserschutzzone III A als auch in der Zone III B.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Gebiet.

Lufthygiene / Klima

Klimatisch wird das Planungsgebiet vom Mecklenburgisch – Brandenburgischen Übergangsklima geprägt. Dieses ist durch eine relative Niederschlagsarmut und sommerliche Wärme gekennzeichnet, gleichzeitig gilt das Gebiet als kältester Teil des Flachlandes im Winter.²¹ Die Gegend gehört zu einer der niederschlagärmsten Regionen der Bundesrepublik; der Wind kommt hauptsächlich aus West und Südwest.

Das Bearbeitungsgebiet ist aufgrund seiner Offenlage und freien Abzugsverhältnisse kein Belastungsgebiet. Vielmehr gilt die Grünlandbrache bisher als relativ unbelastetes Kaltluftentstehungsgebiet.

Die bestehenden versiegelten Flächen der ehemaligen Rollfelder und Flächen vor den Shaltern wirken sich negativ auf das Kleinklima aus, da sie eine geringere Luftfeuchtigkeit als die Vegetationsflächen bewirken. Gleichzeitig erwärmen sich diese Bereiche schneller und geben die Wärme nur langsam wieder ab.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes ist stark durch die jüngere Geschichte geprägt. Mit der militärischen Flugplatznutzung kam es zu einer grundsätzlichen Überformung des Geländes, dass durch die angrenzenden Shelter,

offenen Flugzeugeinstände und die großzügigen Betonflächen stark anthropogen geprägt ist.

Im Anschluss an die Hirschfelder Straße befindet sich nördlich eine bereits durch Gewerbebetriebe genutzte Fläche, deren Anlagen durch die Ebenheit des Gebietes weithin sichtbar sind (Asphaltmischanlage und Siloanlagen). Der nordöstliche Bereich der Hirschfelder Straße außerhalb des Geltungsbereiches, ab dem durch die Firma Berger Bau genutzten Shelter, wurde zu Beginn der gewerblichen Nutzung noch durch einen aufgeschütteten Wall überdeckt.

Von einer naturräumlichen Schönheit und Eigenart des Geländes kann man in diesem Sinne nicht sprechen, das Areal profitiert ausschließlich von den Prozessen der Wiedereroberung durch die Natur. Dabei ist die Retentionsfähigkeit der Natur hier sehr deutlich wahrnehmbar.

Das Gelände erhält durch relativ große Gehölzaufwuchsflächen und kleinere Baumgruppen in der näheren Umgebung im Laufe der Zeit den Charakter einer jungen gewachsenen Landschaft zurück, die jedoch immer noch stark durch die einstige militärische Nutzung beeinflusst ist.

Ein interessanter Aspekt ist die heute wahrnehmbare Sichtbeziehung zum Kirchturm von Werneuchen, der in einer Achse mit der Shelterstraße in Erscheinung tritt.

Dabei muss man sich fragen, ob ein Gelände, dass bis vor einigen Jahren nicht öffentlich zugänglich und somit nicht erfahrbar war, überhaupt ein erlebbares Landschaftsbild besaß. Es hat jedenfalls bis heute keinen Erholungswert, nur einen intensiven Erlebniswert für Ortsansässige, die über Jahrzehnte mit einem ortsnahe Sperrgebiet und einer extrem starken Lärmbelästigung leben mussten.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich gibt es keine Schutzgebiete nach den §§ 20-26 BbgNatSchG. Eine Beeinträchtigung oder gar Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen ist auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Regionalparks Barnimer Feldmark; dieses entspricht allerdings keiner Schutzgebietskategorie nach dem Landesnaturschutzgesetz.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplan-Gebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Stadtgebiet Werneuchen. Es liegt nördlich vom Flugplatzgelände Werneuchen.

Von der Bundesstraße B 158 geht von einem am nordöstlichen Stadteingang gelegenen Kreisverkehr die Hirschfelder Straße ab, die das B-Plan-Gebiet von Norden erschließt. Die Hirschfelder Straße war in der Vergangenheit Ortsverbindungsstraße zwischen Werneuchen und Hirschfelde, bis sie im Zuge der Errichtung des Flugplatzes unterbrochen wurde. In den letzten Jahren wurde sie in einem ersten Bauabschnitt zunächst als Grundstückszufahrt zum Bauhof der Firma Berger Bau wiederhergestellt. Später soll sie, wie früher, als regionale Verbindungsstraße nach Hirschfelde erweitert und ausgebaut werden.



Die Grenze nach Süden zum ehemaligen Flugplatz wird durch die sogenannte Shelterstraße gebildet. Von dieser gehen beidseitig kurze Stiche ab, an deren Ende außerhalb des Geltungsbereiches die eigentlichen Shelter stehen. Diese grasbewachsenen Flugzeugunterstände werden z.T. noch genutzt.



Nördlich der Hirschfelder Straße haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt. Der größte Teil wird von der Firma Berger Bau GmbH als Asphaltmischanlage genutzt. Die Firma hat als Vorhabenträger eine Erweiterung der Industriefläche vorgenommen. Neben einer Betonmischanlage wurden dort Bürogebäude, eine Fahrzeugwaage, Lager für Zuschlagsstoffe und eine Werkhalle errichtet.



Außer einer ruinösen Baracke befinden sich keine weiteren Gebäude im Plangebiet. Das Gebiet besteht zur Zeit hauptsächlich aus brachgefallenen Wiesen und versiegelten Fahrbahnen.

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend auf der Trasse der Alten Hirschfelder Straße, befindet sich ein Shelter der von der Firma Berger Bau als Flugzeugunterstand genutzt wird.



3. Planungsziele und -inhalte

3.1 Nutzungskonzept

Entsprechend der Zielstellung des genehmigten Flächennutzungsplans wird zur Realisierung der wirtschaftlichen Entwicklungsziele der Stadt das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Sicherung des Baurechts und Erschließung des Gebietes werden die Voraussetzungen für die kurz- und mittelfristige Vermarktung geschaffen. Zusätzlich soll die vorhandene Nachfrage nach Standortverlagerungen aus dem Stadtgebiet Werneuchen aufgrund innenstadtunverträglichen Nutzungen befriedigt werden.

Um die Wirtschaftlichkeit und Existenz des Einzelhandels in der Innenstadt Werneuchens nicht zu gefährden, wird dieser im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Des weiteren sind sportliche Einrichtungen nicht zulässig, da diese bereits vor allem südlich des ehemaligen Flugplatzgeländes existieren.

Generell wird für das Plangebiet ein großes Spektrum für eine vielfältige Nutzungsmischung offengelassen, um auch Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen in der übrigen Stadt keinen Platz finden würden, zuzulassen.

Das Eröffnen eines großen Planungsspielraums ist auch der Grund für eine großzügige Ausweisung der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das ca. 10,2 ha große Plangebiet schließt südlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es ist Bestandteil eines ehemaligen Flugplatzgeländes.

Bauliche Vorgaben bestehen nicht.

Ein Teil der Fläche sind Grünbrachen; der andere Teil besteht aus versiegelten Betonstraßen.

Eine Vorgabe war, zu beachten, dass langfristig die unterbrochene Straßenverbindung nach Hirschfelde über die „Alte Hirschfelder Straße“ wieder hergestellt wird und eine verkehrliche Anbindung des Gebietes nach Süden in Richtung Sport- und Freizeitzentrum und „Rosenparksiedlung“ erfolgt.

Festgesetzt wurden zwei zusammenhängende große Baufelder, um einer späteren flexiblen Aufteilung der Flächen durch sich ansiedelnde Betriebe nicht vorzugreifen.

3.3 Verkehrsanbindung und Gebietserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der B 158 aus über die öffentliche Alte Hirschfelder Straße analog der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes „Berger Bau“.

Die Breite dieser Straße ist mit 6,50 m geplant und soll perspektivisch nach Hirschfelde weitergeführt werden. Zur Zeit unterbricht noch ein Shelter, der direkt auf der Straße steht, die Straßenführung.

Einseitig wird ein Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m angelegt. Zwischen Fahrbahn und Geh-/Radweg liegt ein 2,00 m breiter Grünstreifen, der mit Bäumen bepflanzt wird.

In Abhängigkeit von der konkreten Bedarfsentwicklung sollten Möglichkeiten zur Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV (Busverkehr) geprüft werden. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m würde Begegnungsfälle Bus/ Bus und Bus/ LKW sichern.

Die Alte Hirschfelder Straße war früher die Ortsverbindungsstraße zwischen Werneuchen und Hirschfelde. Sie ist zur Zeit außerhalb des Geltungsbereiches nur in Teilbereichen vorhanden. Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung ist diese Ortsverbindung langfristig wieder herzustellen.

Diese Straße kann aufgrund längerfristiger Verträge der Pächter, bzw. Verhandlungen mit den Eigentümern, durch deren Grundstücke die Straße führen soll, nicht zeitgleich mit Beginn der Bebauung der Gewerbeflächen umgesetzt werden.

Stellplätze für die Gewerbetreibenden und ihre Besucher werden auf den Grundstücken untergebracht.

Nahe der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine Gleisanlage. Entscheidungen zur Nutzung dieser Gleisanlage sollten noch offen gehalten werden. Eine Direkterschließung des Gewerbegebietes mit Gleisanlagen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da der Bedarf der potenziellen Investoren im Voraus nicht eingeschätzt werden kann, die Erschließungskosten steigen würden und Baufläche verloren gehen würde.

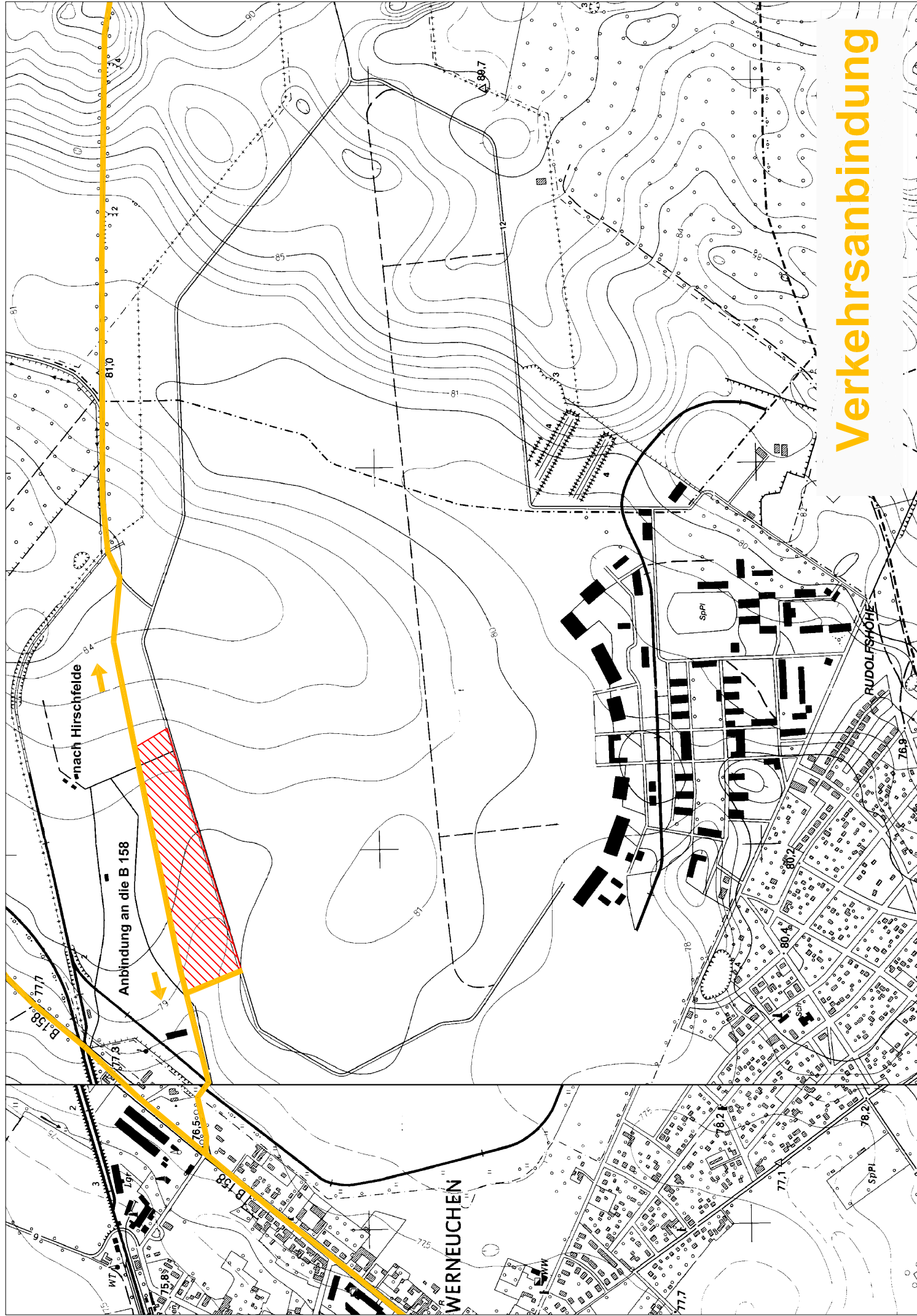
Sonderlandeplatz

An das geplante Gewerbegebiet grenzt südöstlich der Sonderlandeplatz (vgl. Punkt 7.2.2) mit einem befestigten Rollweg, der zur Start- und Landebahn führt, sowie ein für die Flugzeugunterstellung genutzter Shelter der Fa. Berger Bau.

3.4 Freiflächen

Die Freiflächen in dem Planungsgebiet sind durchweg private Freiflächen, die mit einer Pflanzbindung belegt werden. Die Pflanzbindung wird jeweils über das Gesamtgrundstück gelegt.

Die Flächen zwischen den Baufeldern und der Alten Hirschfelder Straße werden mit einer Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern belegt.



Verkehrsanbindung

4. Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes für die Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas und für die Entsorgung von Schmutzwasser ist gegeben.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorbereitet.

Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Barnim/ B 158 Werneuchen übertragen.

Eine neu verlegte Trinkwasserleitung (Werneuchen - ZUEGG AG) liegt im südlichen Fahrbahnseitenraum der Hirschfelder Straße, zweigt hinter der Grundstückszufahrt Berger Bau vor dem durch Berger Bau genutzten Flugzeug-Shelter nach Süden über das Planungsgebiet ab und wird an der Südseite der Shelter-Straße in Richtung Sonderlandeplatz weitergeführt.

Abwasserentsorgung

Eine ebenfalls neu verlegte Abwasser-Druckleitung (Werneuchen - ZUEGG AG) liegt neben der Trinkwasserleitung (siehe oben „Trinkwasserversorgung“).

Gasversorgung

Die Versorgung der Stadt Werneuchen, einschließlich des Planungsgebietes mit Erdgas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft; Ansprechpartner: Kundencenter Biesenthal.

Das Planungsgebiet ist für die Versorgung mit Erdgas erschlossen. Die Erdgas-Leitung befindet sich im nördlichen Fahrbahnseitenraum der Hirschfelder Straße bis zur Grundstückszufahrt Berger Bau.

Die weitere Erschließung erfolgt gemäß Konzessionsvertrag. Die Erdgasversorgungsleitungen werden grundsätzlich in öffentlichen Flächen wie Fahrbahnseitenräumen oder Gehwegen mit einer Mindestüberdeckung von 0,80 m verlegt.

Die Grunderschließung des Geländes finanziert die EWE; Kosten für die Hausanschlüsse sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Telekommunikationstechnische Versorgung

Eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG ist im nördlichen Fahrbahnseitenraum der Hirschfelder Straße bis zur Grundstückszufahrt Berger Bau vorbereitet.

Die Erweiterung des Netzes entsprechend der Bebauungsplanung und dem Bedarf ist möglich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuer Gewerbegrundstücke ist die Verlegung weiterer Telekommunikationsanlagen mit einer Überdeckung von 0,60 m bis 1,00 m erforderlich. Dafür sind im öffentlichen Raum wie Straßen/ Gehwegen, ausreichende Trassen für die Unterbringung der Anlagen vorzusehen.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom. Werden Bauwerke mit höher als 20 m errichtet, ist der genaue Verlauf der Richtfunktrasse bei der Deutschen Telekom zu erfragen.

Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam und BBN 30 Biesenthal.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung der Stadt Werneuchen, einschließlich des Gewerbegebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die E.dis Energie Nord AG; Ansprechpartner ist das Regionalzentrum Bad Freienwalde.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Die Neuverlegung von Leitungen ist vorgesehen im nördlichen Straßenseitenraum der Hirschfelder Straße sowie im südlichen Straßenseitenraum der Shelter-Straße. Die Kabelverlegung erfolgt grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum mit einer Verlegungstiefe von 0,60 bis 0,80 m.

Zu den Kabeltrassen müssen nach DIN geforderte Abstände von 2,50 m eingehalten werden.

Die erforderlichen Standorte für die Trafo-Stationen sollten von den Verkehrswegen aus erreichbar und frei zugänglich sein und eine Fläche von je 20 m² umfassen. Die Trasse für Kabelanlagen ist unter Berücksichtigung der Abstände zu den anderen Medien in einer Breite von 0,4 m vorzusehen.

Niederschlagsentwässerung

Die Ansiedlung von Gewerbe hat unter Beachtung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzgebieten zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) zu versickern. Eine Versickerung ist nur insoweit zulässig, dass dadurch keine Schadstoffe aus dem Boden in das Grundwasser gelangen.

Eine spezielle Festsetzung zur Versickerung auf den Grundstücken wird aber nicht aufgenommen, da hierfür eine Ermittlung der hydrologischen Situation erforderlich wäre.

Die Niederschlagsentwässerung von Wirkbereichen hat über Vorreinigungsanlagen in das Kanalisationsnetz zu erfolgen.

Für die Erhaltung der bisherigen Grundwasserneubildungsrate ist es wünschenswert, möglichst den gesamten Niederschlag, der auf den versiegelten Flächen anfällt, in den Freiflächen zu verrieseln (bzw. aufzufangen und zur Bewässerung zu nutzen).

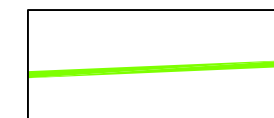
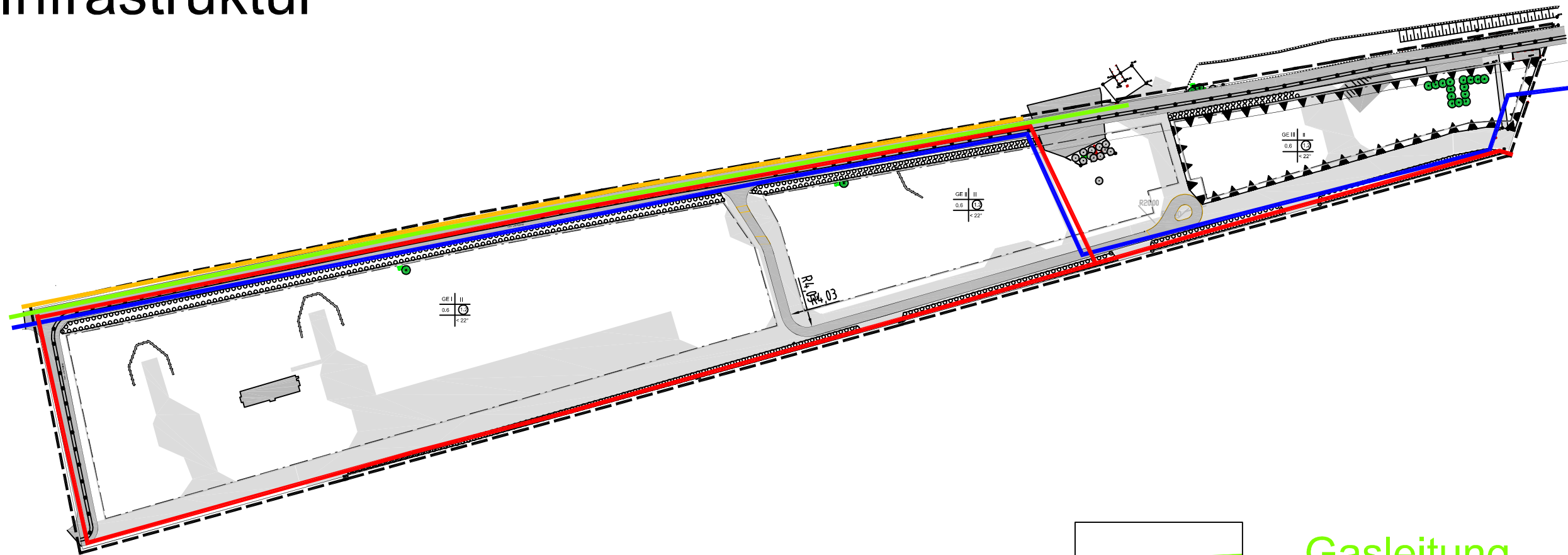
Eine möglichst vollständige Versickerung der Niederschläge ist auch zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erstrebenswert.

Die Straßenentwässerung sollte nach Möglichkeit über straßenbegleitende Mulden vorgenommen werden.

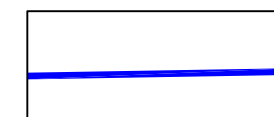
Beiplan: vorhandene und geplante Leitungsnetze

Bebauungsplan Hirschfelder Straße Stadt Werneuchen

Infrastruktur



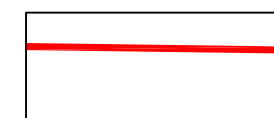
Gasleitung



Wasser (TW, SW)



Telekom



Strom

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen		Begründung
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
Gewerbegebiet : Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.		Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist mit städtischen Interessen nicht vereinbar. Hierdurch würden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern beeinträchtigt.
Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.		Nach dem Planungswillen der Stadt soll der Stadtkern Werneuchen städtebaulich aufgewertet werden, auch im Hinblick auf die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetriebe. Anlagen für sportliche Zwecke sollen südlich des Flugplatzgebietes konzentriert werden.
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
GRZ 0,8, GFZ 1,6 Die Gebäudehöhe wird durch II Voll-geschosse festgesetzt.		Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind entsprechend §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt worden, bei Anpassung an das benachbarte Gewerbegebiet
Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
Baugrenzen gem. § 23 BauNVO		Die Baugrenzen werden relativ weit gefasst, um eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen und den Bauherren eine weitgehende Gestaltungsfreiheit zu belassen.
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz gem. §9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB		
Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen auf Grundlage der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die in der Anlage 3 der Abstandsleitlinie („Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten ... und Wohngebieten ... unter den Aspekten des Immissionsschutzes“, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 06.07. 1995) in die Abstandsklassen II –IV eingeordnet wurden, sind bei Unterschreitung der in der Anlage 3 der Abstandsleitlinie, genannten Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnbebauungen nicht zulässig.		Bei Entwicklung der Gewerbefläche sollen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen (Mischbaufläche an der B 158, 300 m Abstand und Wohnbebauung Stienitzau, 600 m Abstand) ausgeschlossen werden.
Ausnahmen für die Ansiedlung sind nur nach einem beim zuständigen Amt für Immissionsschutz zu beantragenden Zulässigkeitsverfahren möglich.		Die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Betriebsarten der nach §8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe sind bei der Unterschreitung der in der Anlage 3 der „Abstandsleitlinie“, genannten Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnbebauungen nicht zulässig. Für die konkreten Vorhaben sind entsprechende Zulässigkeitsprüfungen durchzuführen, unter Berücksichtigung der Punkte 2.2.2.4 und 2.2.2.5 der Abstandsleitlinie (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbe-

	gebieten ... und Wohngebieten ... unter den Aspekten des Immissionsschutzes, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten.	Die Bäume sind aufgrund der Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg geschützt.
Anpflanzen von Bäumen auf der Alten Hirschfelder Straße und der Planstraße West	Zur Betonung der Straßenachsen wird die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.
Geplante Geh- und Radwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.	Die Verwendung von Befestigungsmaterialien wie Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. vermindert die Menge des abfließenden Regenwassers und unterstützt die Versickerung vor Ort.
Mindestens 5% der Baugrundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen der Pflanzliste Nr. III, IV und VI im Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Je angefangene 200 m ² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.	Die Pflanzlisten mit der dargestellten Pflanzenauswahl sollen für ökologisch wirksame Strukturen nach der potenziellen natürlichen Vegetation sorgen und damit dem Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind an benachbarten Grundstücken beidseitig der Grundstücksgrenzen mindestens 1,50 m hohe Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzbreite soll auf jeder Seite der Grenze mindestens 1,50 m betragen. Mindestens 10% der Baugrundstücksfläche sind zu naturnahen Wiesen zu entwickeln.	Die privaten inneren Pflanzstreifen sollen die übrigen Pflanzmaßnahmen unterstützen und die einzelnen Grünflächen miteinander verbinden. Sie werden vor dem Hintergrund der ansonsten großzügigen Planungsfreiheit als zumutbarer Beitrag zum Eingriffsausgleich angesehen.
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten und mit A gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind mindestens drei Reihen frei wachsender Hecken nach der Pflanzliste in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.	Die festgesetzten Anpflanzungen unterstützen die Abschirmung des Gewerbegebietes im Norden zur Alten Hirschfelder Straße und im Süden zur Shelter-Straße.
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen.	Die Entsiegelungsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes.
Den im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die Pflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie die Baumpflanzungen entlang der Alten Hirschfelder Straße und der Planstraße West zugeordnet.	Die im Geltungsbereich festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zugleich dem Ausgleich der bei der Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Begründung
§ 9 Abs.4 BauGB und § 89 Abs.1 und 8 BbgBO	
Ausnahme bei der Festlegung der Dachneigung	Wenn aufgrund betrieblicher Erfordernisse ein steileres Dach notwendig wird, sollte es zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung ist erforderlich, um betriebliche Notwendigkeiten nicht zu blockieren.
Festlegung der Einfriedungen	Besonders zum öffentlichen Straßenraum hin soll der Einfriedung der Grundstücke Beachtung beigemessen werden, um das Gesamtbild des Gebietes aufzuwerten. Die Einfriedungshöhe von 2 m entspricht den Sicherheitsbedürfnissen der Betriebe. Die Einschränkungen der möglichen Einfriedungsarten soll bei ausreichender Gestaltungsfreiheit zu einer gestalterischen Harmonisierung im Straßenraum beitragen.
Festlegung der Werbeanlagen	Die Festsetzungen sind erforderlich, um überdimensionale, willkürlich angeordnete, zu fernwirksame und zu aufdringliche Werbeanlagen zu vermeiden. Die Werbung soll auf ansässige Betriebe und Einrichtungen reduziert werden. Produktwerbung oder Hinweis auf außergebietliche Betriebe und Einrichtungen werden ausgeschlossen. Die Werbeanlagen müssen sich im einzelnen und in der Gesamtwirkung in den gegebenen Planungsrahmen einfügen. Das berechnigte Interesse der Betriebsinhaber auf angemessene Hinweise auf seinen Betrieb bleibt trotzdem gewahrt.
5.3 Hinweise	
<u>Verkehrsflächen</u> Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind dort nach den beabsichtigten Ausbau- und Gestaltungselementen gegliedert.	
<u>Ornithologisches Gutachten</u> Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zu ermitteln, ob Niststätten besonders geschützter Arten(Bodenbrüter) betroffen sind. Bei festgestellten Brutplätzen ist der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben.	
<u>Anzeige- und Dokumentationspflicht</u> Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse ist der Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12. 1934 (RGBl I, S. 1223; BGBl III 750-I, zuletzt geändert am 02.03 1974, BGBl I, S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LGRB zu erfüllen ist.	

Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Aufgrund des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22.07.1991 (GVBl Land Bbg Nr.20 vom 08.08.1991 S. 311 ff) stellt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum das Einvernehmen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim (§ 5 Abs. 3 BbgDSchG i. V. m. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze v. 18.12.1997) unter der Bedingung her, dass die nachfolgenden Forderungen als Nebenbestimmungen in die zu erteilende Baugenehmigung aufgenommen werden:

- Veränderungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (Rettungsgrabungen).
- Der Vorhabenträger hat die Kosten der Dokumentation zu übernehmen.
- Werden Bodendenkmale entdeckt, sind diese unverzüglich anzuzeigen.

Munitionsfreiheitsbescheinigung

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine zu beantragende Munitionsfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes Waldstadt erforderlich.

Bundesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Vor Beginn von Abriss-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein gemeinsamer vor- Ort- Termin durchzuführen.

Während der Bauphase sind die Abfälle entsprechend ihrer Beschaffenheit gemäß §§ 27 und 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz getrennt zu halten und in dafür zugelassene Verwertungs- und Beseitigungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu entsorgen.

Während der Baumaßnahme ist die Zuwegung zu Stellplätzen für Abfallgefäße der Anliegergrundstücke freizuhalten.

Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus der Baumaßnahme stammenden Baurestmassen sind gemäß §§ 6 und 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verantwortlich dafür ist der Bauausführende oder der Bauherr.

Richtfunktrasse

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass über den Planbereich eine Richtfunkverbindung verläuft.

Wenn Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 20 m Höhe errichtet werden, ist es erforderlich, den genauen Verlauf der Richtfunktrasse bei der Deutschen Telekom zu erfragen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Konfliktprognose zwischen Bestand und Planung

Beim Umsetzen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen verschiedenartige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Diese lassen sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterscheiden.

Baubedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt lassen sich der Bauphase zuordnen und haben temporären Charakter. Das Maß der Beeinträchtigungen ist abhängig von Dauer und Umfang der Baumaßnahmen. Zu ihnen zählen:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustellenzufahrten, Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen
- Bodenentnahme und -verdichtung
- Veränderungen des Wasserhaushaltes
- Lärm- und Schadstoffbelastungen
- Störung der Erholungsfunktion
- Störungen bzw. Verlust von Lebensräumen.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen zählen alle dauerhaften Veränderungen und Störungen, die durch das Bauvorhaben an sich (also immanent sind) verursacht werden wie

- Verluste an vorhandenen Vegetationsflächen und Lebensräumen für die Fauna
- Bodenversiegelung
- Veränderung der Oberflächengestalt und des Mikroklimas
- Trenn- und Barrierewirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen stellen fortlaufende, sich immer wiederholende Störungen dar, die durch die Unterhaltung und Benutzung der Gebäude entstehen.; darunter vor allem:

- Störungen der Tier- und Pflanzenwelt
- Lärm- und Schadstoffemissionen.

6.1.1 Biotische Naturhaushaltsfunktionen

Arten und Biotope

Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen die Bebauung der Parzellen bzw. die Versiegelung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Dadurch kommt es zu Verlusten des meist vorhandenen Biotoptypes „aufgelassenes Grasland frischer Standorte“. Die Anordnung der Gebäude kann innerhalb der großen Baufelder so stark variieren, dass es dem Bauherrn möglich ist, gehölzbestandene Flächen, die ohnehin sehr gering sind, möglichst zu schonen.

Die Abschätzung, wie viel Gehölzaufwuchs und Einzelbäume dadurch letztendlich beeinträchtigt werden, wird dadurch allerdings erschwert.

Mit Beeinträchtigungen der Fauna ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans ebenfalls zu rechnen. Allerdings sind die Störungen hauptsächlich in der Bauphase durch Lärm, Baustellenverkehr und Lagerung von Baumaterialien zu erwarten und haben vorübergehenden Charakter. Eine genaue Auflistung der Beeinträchtigungen der Fauna kann nur als theoretisch gelten. Die Größe der Beeinträchtigungen wird hilfsweise über die verlorengehenden Biotopflächen bewertet.

Eine tabellarische Übersicht im Anschluss an das folgende Kapitel listet die Verluste an Biotopflächen und Neuversiegelung auf.

6.1.2 Abiotische Naturhaushaltsfunktionen

Boden

Das Schutzgut Boden zählt zu den besonders schutzwürdigen Naturgütern, da er nicht vermehrbar oder wiederherstellbar ist. Die besondere Bedeutung des Bodens wird inzwischen auch durch die Einführung eines bundesweiten Bundesbodenschutzgesetzes 1998 und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung von 1999 deutlich gemacht. Wesentliches Ziel des Bodenschutzes sind u.a. eine Trendwende in der Versiegelung und dem Bodenverbrauch.

Die Inanspruchnahme von Boden während der Bauzeit führt zu Verdichtungen. Der Boden wird in seiner Gefügestruktur durch das Befahren mit schwerem Gerät geschädigt. Dadurch entstehen Störungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Die Empfindlichkeit von Böden gegenüber Verdichtung ist abhängig von der Bodenart und dem Wassergehalt. Die vorwiegend vorkommenden sandigen – lehmigen und sandigen Böden besitzen eine geringe bis mittlere Verdichtungsempfindlichkeit.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Versiegelung, da ein weitgehender Verlust sämtlicher Bodenfunktion (wie natürliche Ertragsfunktion, Retentionsfunktion von Wasser, physikalisch-chemische Pufferfunktion, mechanische Filterfunktion) die Folge ist. Gewachsener Boden wird durch Aushub und anschließender Aufschüttung mit fremdem Material nachhaltig zerstört. Die Versiegelung selbst verhindert die Versickerung von Grundwasser, verringert das Wasserrückhaltevermögen und erhöht den Oberflächenwasserabfluss. Der Boden verliert

seine Bedeutung als Standort für Pflanzen und Tiere. Im Bearbeitungsgebiet sind große Flächen bereits stark versiegelt, diese sollen teilweise weiter genutzt werden, so dass der Grad der Neuversiegelung auf das nötige Minimum reduziert werden kann.

Aufgrund der Festsetzung, dass die Stellplätze, Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Material gebaut werden, verringert sich auf diesen Flächen der Eingriff in den Boden. Durch diese Art der Befestigung werden Flächen nur teilversiegelt; einige Funktionen wie Durchlüftung des Bodens, Puffer- und Filterfunktion und Pflanzenstandort bleiben in geringem Maße vorhanden. Erfahrungsgemäß kann man bei dieser Teilversiegelung von einem Abflussbeiwert von 0,7 ausgehen, so dass sich die Versiegelung um 30 % reduziert. Der Gesamteingriff in den Boden besteht daher aus der Vollversiegelung 57.781 m²) + 1.478 m² (setzt sich zusammen aus 2.112 m² x 0,7). Der Eingriff in den Boden umfasst insgesamt eine Größe von 59.259 m².

Grundwasser

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Die Bedeutung und die hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit all ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich durch

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung;
- Schadstoffeintrag.

Im Planungsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Bodenversiegelung eine Veränderung im Wasserhaushalt vorbereitet. Es muss davon ausgegangen werden, dass Niederschlagswasser zu großen Teilen in die Kanalisation abgeleitet wird und damit nicht für die Neubildung des Grundwassers vor Ort zur Verfügung steht.

Soweit es möglich ist, soll diese Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs gering gehalten werden. Ziel ist, die Verschlechterung des Wasserhaushaltes möglichst zu vermeiden.

Das anfallende Regenwasser soll dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden, z.B. durch Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen und/oder Verrieselung vor Ort. Eine zwingende textliche Festsetzung hierzu ist allerdings aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Klima / Lufthygiene

Das Schutzgut Klima/Lufthygiene hat die Fähigkeit, klimaökologische und lufthygienische Ausgleichsleistungen zu übernehmen. Jede Zunahme von Versiegelung und jeder Verlust von Vegetation bedeutet durch die Veränderungen der Temperatur-, Luftfeuchtigkeits- und Windverhältnisse eine Belastung für das örtliche Klima.

Durch den Bebauungsplan werden Neubauten vorbereitet. Dadurch verändert sich die Anzahl der kleinklimatisch negativ wirksamen Baukörper.

Das Verkehrsaufkommen von Kfz wird sich durch die Planung ebenfalls vergrößern, wenn auch nicht in erheblichem Umfang.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen beim Einbau neuerer Heizungs- und Dämmsysteme, ist qualitativ mit einer Verringerung der Emissionen durch Hausbrand zu rechnen.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes relativ stark verändern, da der bisherige Charakter des Gebietes als ehemals militärisch genutzte Brache gekennzeichnet war. Durch die bereits durch Gewerbebetriebe genutzte angrenzende Fläche wird der Eindruck einer Erweiterung des Gebietes erzeugt.

Es ist eine teilweise Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gegeben, der aber durch Entsiegelung der vorhandenen ehemaligen Flugzeug-Fahrbahnen und -Stellplätze sowie umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes kann sich für Teilbereiche sogar eine Verbesserung der gegebenen Situation ergeben.

6.2 Schutz von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Grünordnerische Fachbeitrag besitzt auch die Aufgabe, v.a. wenn er wie hier im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Plan aufgestellt wird, entsprechend den §21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 10ff BbgNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen, die sich durch den städtebaulichen Plan ergeben (sog. Eingriffsregelung).

Dabei ist zuerst einzuschätzen, ob ein Eingriff vorliegt. Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes werden dann als Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet, wenn „die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen“ (§10 BbgNatSchG).

Nach § 3 Abs. 2, 2. Satz Baugesetzbuch, veröffentlicht im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 und der dazugehörigen Anlage 1 „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ i. V. m. Artikel 12 zur Änderung des BauGB wurde durch die Stadt Werneuchen geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein entsprechender Umweltbericht nach § 2 a BauGB erforderlich ist.

Nach Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ des o.g. Gesetzes sind nach 18.7 bzw. 18.8 für Städtebauprojekte bzw. sonstige Gebiete, für die ein B-Plan aufgestellt wird, im Aufstellungsverfahren diese Prüfung vorzunehmen.

Der Bebauungsplan überschreitet die Bemessungsgrenze der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des §19, Abs.2 BauNVO, für die nach der oben angeführten Liste eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wäre (20.000 m² bis > 100.000 m² Grundfläche). Diese Einschätzung beruht auf folgender überschlägiger Berechnung der überbaubaren Grundfläche:

Bei einer im B-Plan „Alte Hirschfelder Straße“ festgesetzten GRZ von 0,8 (GE-Flächen) und einer Baugrundstücksgröße von ca. 90.438 m² liegt die zulässige Grundfläche bei 72.350 m². Demzufolge ist nach Punkt 18.7.2 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 erforderlich. Im Anhang zur Begründung des B-Planes ist das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung dargestellt. Das Fazit hat ergeben:

Im Ergebnis der durch die Stadt Werneuchen durchgeführten allgemeinen Vorprüfung der Umweltauswirkungen ist insgesamt festzustellen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Gewerbegebiet „Alte Hirschfelder Straße“ nicht erforderlich ist. Geplante Eingriffe auf der Konversionsfläche werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen (Anhang).

Für die „Entscheidungskaskade“ der Eingriffsregelung gemäß des §12 (1) BbgNatSchG ergibt sich, dass in einem zweiten Schritt zu klären ist, ob der Eingriff vermeidbar ist, „(...) vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen (...)“.

6.2.1 Vermeidung

Als vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen einzuschätzen, die während der Bauphase entstehen können. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu befolgen:

- Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen nach DIN 18920³ und RAS LG 4⁴.
- Beschränkung der Flächen für die Baumaßnahmen auf ein Minimum,
- Gewährleistung des Grundwasser- und Bodenschutzes während der Bauphase und

³ Deutsches Institut für Normung: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

⁴ Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Landschaftsgestaltung (RAS LG), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.

- Lagerung der Baumaterialien auf einigen wenigen Lagerflächen außerhalb sensibler Flächen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ein Eingriff in folgende Schutzgüter teilweise vermieden wurde:

Arten und Biotope

Einzelbäume und flächenhafte Gehölze werden über die Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg geschützt bzw. wurden über eine Festsetzung vor Fällung bewahrt.

Weiterhin konnte durch die Reduzierung des Geltungsbereiches ein Teil des ursprünglich vorgesehenen Eingriffs vermieden werden.

Landschaftsbild

Durch die Festlegung der Gebäudehöhe von max. zwei Vollgeschossen, der Dachneigung < 22 % wird das Gebiet den angrenzenden Gewerbeflächen angepasst, gegenüber der Offenlandschaft ist eine mögliche Einpassung durch umfängliche Eingrünung vorzunehmen.

6.2.2 Minderung

Für die einzelnen Schutzgüter werden folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt:

Arten und Biotope

In den textlichen Hinweisen ist vermerkt:

Im Zusammenhang mit Vorkommen bodenbrütender Arten ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln, ob Niststätten besonders geschützter Arten (Bodenbrüter) betroffen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bei festgestellten Brutplätzen während der Brutperiode der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim Landesumweltamt zu stellen.

Boden/ Grundwasser

Die Auswirkungen des Eingriffs (Versiegelungszunahme) auf das Schutzgut Boden (und damit durch die eingeschränkte Versickerung auch auf das Schutzgut Grundwasser) ist durch verschiedene Maßnahmen zu minimieren.

Die Versiegelung soll durch die Festsetzung verringert werden, dass Stellplätze, Geh- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Ein schonender Umgang mit dem Boden während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten. Flächensparende Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Mutterbodens ist ebenso wie die Vermeidung von Schadstoffeinträgen notwendig zur Verringerung der Eingriffe in die Lebensraumfunktion des Oberbodens. Dies dient außerdem der Reduzierung der erforderlichen Füllbodenmenge und der Verringerung des Deponieflächenbedarfs.

Eine flächenschonende Bauweise sollte angestrebt werden, dabei ist auf große Ablagerungen und Aufschüttungen zu verzichten. Die Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen erfolgt gemäß den einschlägigen Regeln.

Klima

Eine Minimierung des Eingriffs auf das Schutzgut Klima muss durch die Größe und die Abstände der einzelnen Gebäude gewährleistet werden, gleichzeitig kann sich eine kleinklimatische Funktion der entstehenden Grünflächen entwickeln.

Durch die Festsetzung, beidseitig der Grundstücksflächen 1,5 m breite Strauch- bzw. Heckenstreifen anzupflanzen, wird eine weitere Durchgrünung des Geländes erreicht, durch die es zu einer Reduzierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs kommt.

6.2.3 Ausgleich

Nachdem alle Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ausgeschöpft sind, ist zu prüfen, ob die verbleibenden nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgleichbar sind. Unvermeidbare Eingriffe sind durch den Verursacher im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist (BbgNatSchG § 12 (2)).

Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der vom Eingriff betroffene Raum. Soweit möglich, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umzusetzen. Sind weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, so sind vorrangig Maßnahmen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, durchzuführen.

Im Folgenden werden überschlägig die voraussichtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt prognostiziert. Allerdings wird auf eine exakte Bilanzierung der Verluste und die Berechnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch verzichtet. Grund ist die frühe Planungsphase und die noch nicht festliegenden Größen der einzelnen Baufelder des Bebauungsplans „Alte Hirschfelder Straße“.

Ein Verlust von Einzelbäumen kommt im Bearbeitungsgebiet kaum in Betracht, da es keinen Bereich gibt, auf den bei der Planung der Gebäudelage Rücksicht genommen werden muss.

Der Verlust größerer Teile der Grünlandbrachen ist durch die Bebauung und Versiegelung für Straßen, Zufahrten und Stellplätze unvermeidlich.

Durch die Befestigung bzw. den Neubau von Straßen und Häusern sowie der Ausweisung der neuen Baufelder und ihrer Nebengebäude wird bisher unbefestigte Fläche versiegelt, was einen Eingriff in den Bodenhaushalt bedeutet. Die Eingriffe in den Boden müssen gleichzeitig auch als Eingriff in das Grundwasserregime angesehen werden, weil auf versiegelten Flächen kein Wasser versickert und damit das Grundwasser nicht mehr angereichert wird.

Bei der Beurteilung muss aber beachtet werden, dass auf den ausgewiesenen Baufeldern große bestehende versiegelte Flächen vorhanden sind; diese sollten entweder als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, um mögliche Neuversiegelung soweit wie möglich zu vermeiden oder bei nicht möglicher Nutzung entsiegelt werden.

Unvermeidbare Eingriffe bestehen laut dem oben Gesagten für folgende Schutzgüter:

Schutzgut	Betroffener Teil des Schutzgutes	Flächengröße/ Anzahl
Arten und Biotope	Verlust von Wiesenbrachen	59.893 m ²
Boden	Vollversiegelung	59.259m ²
Wasser	Vollversiegelung	59.259 m ²
Landschaftsbild		rechnerisch nicht darstellbar

Für den Ausgleich der Eingriffe in die verschiedenen Naturhaushaltsfunktionen stehen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung.

Auf diesen Flächen sollen verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds umgesetzt werden wie z.B. die Eingrünung der Flächen zwischen den Grundstücken und den Straßenräumen durch Gehölzpflanzungen. Auch die Neupflanzung bzw. Nachpflanzung von Baumreihen entlang der Straßen bzw. die Gestaltung der Gartenflächen (Baumpflanzungen, Strauchflächen, Heckenpflanzungen) werden als Ausgleich angerechnet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird prognostiziert, dass bei der Umsetzung der Planung die Eingriffe in Arten und Biotope, Klima und Lufthygiene sowie in das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope

Ein Teil des Ausgleichs für den Eingriff in Arten und Biotope bildet die Aufwertung des Gebietes durch Biotopmosaike, hier vor allem durch Gehölzpflanzungen (Hecken und flächige Pflanzungen, die dem Aufbau von Windschutzpflanzungen entsprechen sollen, in der Größe von 11.412 m²).

Durch Schaffung von naturnah angelegten Flächen (naturnahe Wiesen mit 10% der Baugrundstücksflächen) entstehen 2.385 m² Freifläche. Anstelle von intensiv gepflegten Rasenflächen sind extensive Wiesen zu bevorzugen bzw. wo es möglich ist, sollte der vorhandene Bestand erhalten und die weitere Sukzession durch Mahd vermieden werden. Bei der Neuanlage sollten krautreiche Wiesensaatmischungen verwendet werden; der Krautanteil sollte mindestens 30 % betragen, damit kann eine größere Artenvielfalt erreicht werden. Durch die intensive Nutzung der angrenzenden Flächen können diese Bereiche ökologisch nicht mit Grünlandbrachen gleichgesetzt werden, außerdem liegen sie auf dem vorhandenen Bestand. Es kann von den im

Voraus beschriebenen Maßnahmen aber ein positiver Effekt für die Flächen ausgehen. Diese Flächen können demzufolge etwa mit einem Verhältnis von 1:5 angerechnet werden, das entspräche 477 m².

Die Festsetzungen legen für die Baugrundstücksflächen Gehölzpflanzungen von 5 % fest; diese sollte in der Form von Windschutzpflanzungen angelegt werden, also mindestens als dreireihige Hecken, dabei muss die Gehölzauswahl auch nach den Größen berücksichtigt werden, das entspricht 1.192 m², hinzu kommen 24 Laubbäume (je angefangene 200 m²/ 1 Laubbaum). Außerdem wird die Baumpflanzung an der Alten Hirschfelder Straße (mindestens 68 großkronige Laubbäume) mit begleitender Unterpflanzung in diese Berechnung einbezogen, da es im Bereich keine Fällungen geben wird und somit auch keine Ersatzpflanzungen von Bäumen zu erbringen sind. Je Baum kann man eine Fläche von ca. 50 m² annehmen, so dass sich daraus 4.600 m² ergeben.

Auch wenn die anzulegenden Bepflanzungen einen anderen Lebensraum bilden als Frischwiesen, bilden sie Rückzugsräume und im Zusammenhang mit den offenen extensiven Wiesenflächen günstige Trittsteine für den Biotopverbund.

Insgesamt können durch diese Maßnahmen aber nur 7.375 m² des aufgelassenen Graslandes im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Der verbleibende Verlust von 52.518 m² muss durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Ausgleich für den Verlust von Lebensraum

Für verschiedene Organismengruppen, wie Insekten, Reptilien und Säugetiere geht Lebensraum durch den Vegetationsverlust verloren. Daher sind die Eingriffe diesbezüglich analog zu den Vegetationsverlusten zu beurteilen; das heißt wenn der Ausgleich des Vegetationsverlustes erreicht wird, ist auch von einem Ausgleich des Lebensraumverlustes auszugehen.

Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfolgen. Bei der Beibehaltung der aktuell ausgewiesenen Baufelder können durch Gebäude, einschließlich Nebengebäude, Straßen- und Rad- bzw. Gehwegsflächen, Stellplätze und Zufahrten 59.259m² (68.688 m² bebaubarer Grundfläche s.o., zzgl. Straßen- und Rad- bzw. Fußweg– Bestand versiegelter Fläche im Bereich der überbaubaren Fläche ca. 11.452 m²) bisher unversiegelter Boden überbaut werden.

Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein eingeschossiges Gebäude zur Verfügung (die Grundfläche beträgt 455 m², Höhe ca. 3,00 m), weiterhin sollte der Abriss der offenen Shelter und die Entsiegelung nicht nutzbarer Flächen auf den Grundstücken vorgesehen werden, diese können derzeit aber nicht in die Berechnung einbezogen werden, da der tatsächliche Umfang nicht abschätzbar ist.

Daneben sind im Geltungsbereich des B- Plans Straßenflächen für die Entsiegelung vorgesehen (diese sind in einer Karte gesondert dargestellt). Dazu gehört die vorhandene Zufahrtsstraße von der Alten Hirschfelder Straße durch das B-Plan Gebiet zum nördlichen Teil der Shelter-Straße (Größe der Fläche: 1.986 m²) und die Verringe-

rung der Breite der Shelter-Straße um mindestens eine Plattenbreite (Länge im Geltungsbereich: 750 m x 3,5 m Breite= 2.468 m²).

Somit kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden.

Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser

Das zuvor zum Boden gesagte, gilt analog auch zum Wasser. Ein Ausgleich für das nicht mehr versickernde Niederschlagswasser kann nur über die Maßnahmen zum Boden geschaffen werden. Ein vollständiger Ausgleich ist dabei, wie oben ersichtlich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erreichen. Der Ausgleich für das Schutzgut Grundwasser kann nur über die Maßnahmen zum Boden realisiert werden.

Somit kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden und ist ebenfalls über eine Ersatzmaßnahme zu kompensieren.

6.2.4 Ersatz

Nach Beendung der Baumaßnahme bestehen damit erhebliche und nachhaltige Veränderungen des Naturhaushaltsfaktors Boden. Da diese Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes nicht ausgleichbar ist, kommt es gemäß § 19 Abs.3 BNatSchG zur Abwägung.

Wenn weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind und die naturschutzrechtliche Abwägung einen Vorrang des Vorhabens aus den überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls ergibt, erfolgt die Realisierung des Vorhabens unter Durchführung von Ersatzmaßnahmen.

Zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen besagt die Eingriffsregelung des Brandenburgischen Umweltministeriums folgendes: „Die verlorengegangenen Werte des Naturhaushaltes sind über Naturalmaßnahmen zeitnah zum Eingriff zu kompensieren. Der Zusammenhang hinsichtlich des funktionalen Inhalts und örtlicher Lage ist im Verhältnis zur Ausgleichsmaßnahme gelockert; er muss aber plausibel vorhanden sein“ (vgl. MLUR Brandenburg 2001: Naturschutz und Landschaftspflege – Eingriffsregelung, Internet unter http://www.brandenburg.de/land/mlur/n/n_eingri.htm).

Aus Kapitel 6.2.3 gehen die nicht im Geltungsbereich auszugleichenden Eingriffe hervor:

- 54.350 m² Neuversiegelte Fläche
- 52.518 m² Grünlandbrache frischer Standorte

Es ist zuerst zu prüfen, ob die Versiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen ist. Eine andere Kompensationsmöglichkeit für Versiegelung stellt die Regeneration und Aufwertung von intensiv genutzten Ackerböden durch Pflanz- und Saatmaßnahmen sowie Extensivierung und die Ausweisung von Sukzessionsflächen dar, diese Maßnahme wäre aber auch ein möglicher Ersatz für den Verlust der Grünlandbrachen.

In Absprache mit der Gemeinde als Vorhabensträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises werden nach erfolgter Abwägung geeignete Ersatzmaßnahmen für den vollständigen Ausgleich gesucht.

Eine Variante, den Eingriff zu kompensieren, ist der Vorschlag des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“ der Renaturierung eines Teilstücks des Stienitzgrabens im Stadtgebiet von Werneuchen, in der Nähe des Paddenpuhls. Es handelt sich um Entsiegelungsmaßnahmen auf einer Länge von ca. 300 m und der damit gleichzeitig durchführbaren Sohlenaufweitung des Grabens. Dieser Vorschlag kann nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem Verhältnis von 1: 2 (entspricht 600 m²) auf die zu entsiegelnde Fläche angerechnet werden. Damit reduziert sich die zu entsiegelnde Fläche auf 53.750 m².

Für die weitere Entsiegelung von Flächen wurde in Absprache mit der Stadt Werneuchen eine Fläche nördlich der Hangaranlagen des Flugplatzes vorgeschlagen, die in der Karte: Ersatzfläche Entsiegelung dargestellt wurde.

Diese Flächen wurden ursprünglich als „Ersatzfläche Entsiegelung“ für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes Rosenpark Werneuchen vorgesehen. Aufgrund zeitlicher Verschiebung des Bauablaufes im Gelände des Rosenparks, ergab sich die Nutzung anderer Entsiegelungsflächen für den Ersatz der Eingriffe.

Die Gesamtgröße der Entsiegelungsfläche beträgt 30.860 m². Bei einer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass aufgrund der durch die Mächtigkeit der Betondecke beim Abbruch entstehenden Kosten (ehemalige Flugzeugstellplätze und Verbindungswege auf dem Flugplatzgelände, geschätzte Dicke bis zu 80 cm) eine Verringerung der zu entsiegelnden Fläche vorgenommen werden kann. Als Umrechnungsschlüssel wurde das Verhältnis von 1: 2 angesetzt, was eine tatsächlich zu entsiegelnde Fläche von 26.175 m² ergibt.

Die Ersatzmaßnahme beinhaltet Aufbrechen, Aufnahme, Abfuhr und geregelte Deponierung bzw. wenn möglich Wiederverwendung der Betonplatten, Auskoffern und Auffüllen der Flächen mit autochthonem Material und Mutterboden.

Diese Fläche ist nach der Wiederherstellung mit einer Wiesensaatmischung zu begrünen. Dabei sollte eine krautreiche Wiesensaatgutmischung verwendet werden, die ebenfalls mindestens einen Krautanteil von 30 % enthält.

Mit dieser Ersatzmaßnahme ist der Eingriff in die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Wasser ausgeglichen.

Der Verlust der Grünlandbrache ist bis auf die verbleibende Fläche von 26.343 m² ausgeglichen, da durch die Neuanlage der Fläche im Laufe der Zeit ökologisch die gleichen Bedingungen geschaffen werden.

Damit ist auch der Verlust des Lebensraums der vorkommenden Fauna ausgeglichen, da sich die möglichen Flächen im räumlich relativ engen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befinden.

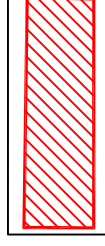
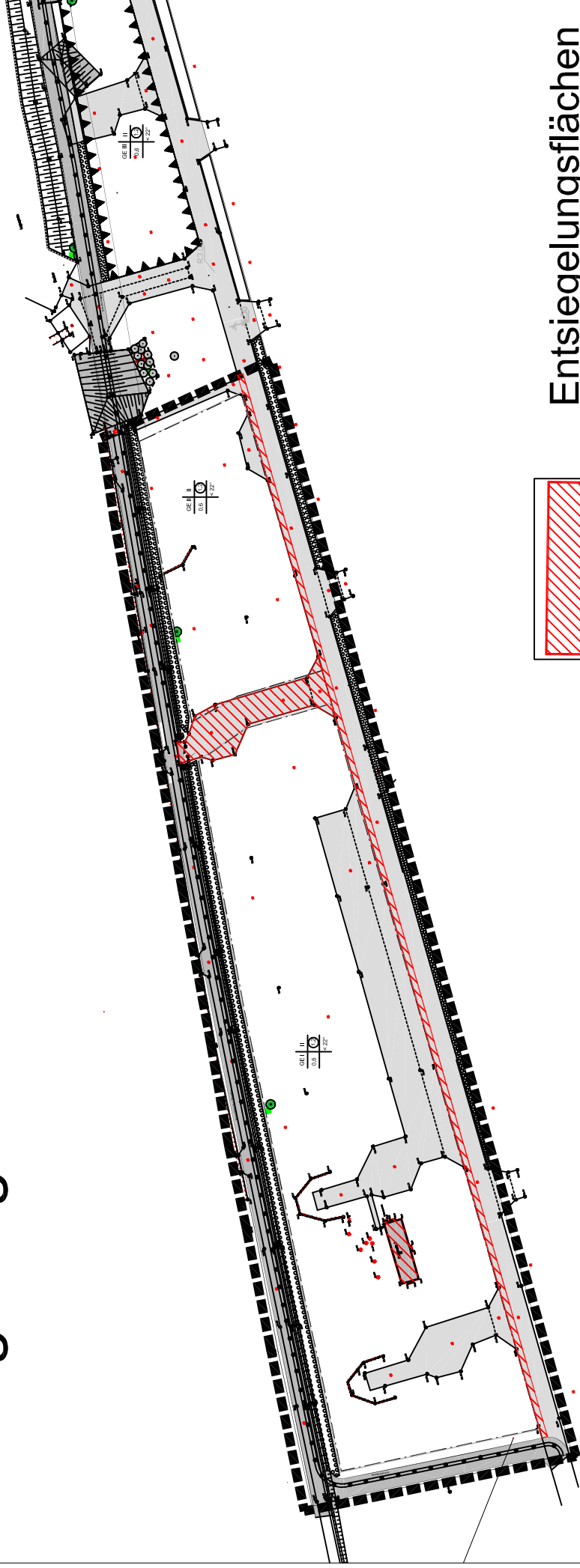
Der Bezug als Nahrungsquelle für die bei der Bestandskartierung nachgewiesenen Bodenbrüter ist hier ebenfalls gegeben.

Für die verbleibende Restfläche von 26.343 m² sollte die Möglichkeit der Ausweisung von Sukzessionsflächen auf ehemals intensiv genutzten Ackerflächen in Betracht gezogen werden.

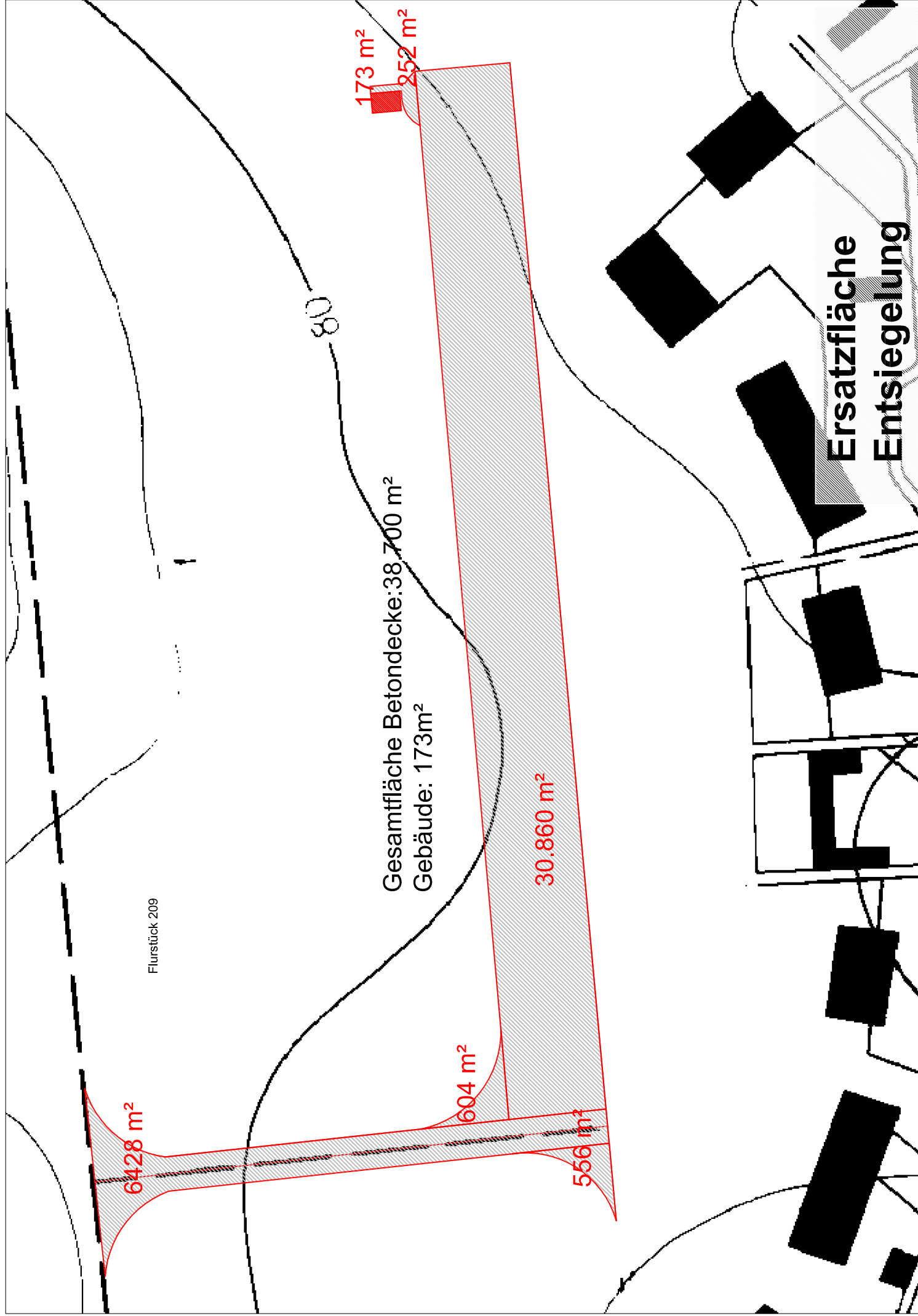
Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich muss gewährleistet sein, um das Kompensationsziel zu erreichen. Daher sollen Ausgleichs- und Ersatzmaß-

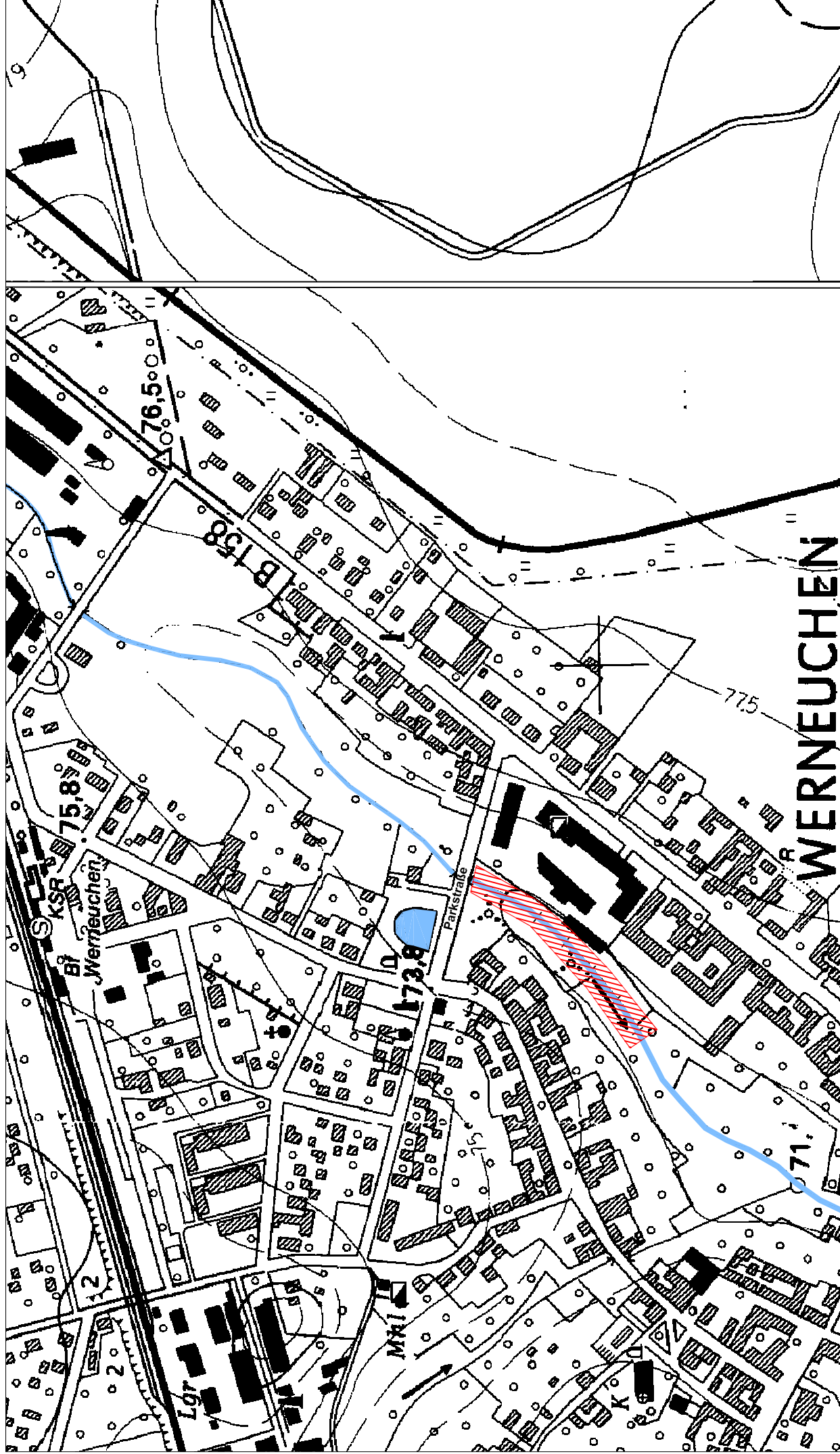
Bebauungsplan Alte Hirschfelder Straße Stadt Werneuchen

Entsiegelungsflächen

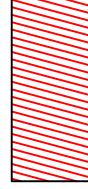


Entsiegelungsflächen
im Geltungsbereich





Bebauungsplan Alte Hirschfelder Straße
Stadt Werneuchen



Stadteigene Ersatzfläche : Entsiegelung
Sohlenentsiegelung des Stienitzgrabens
unterhalb der Parkstraße
angerechnete Fläche: 600 m²

nahmen spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein, damit die Beeinträchtigung zeitnah behoben werden kann.

Umsetzung

Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen bzw. die eventuell erforderliche Sicherung der Flächen muss nach erfolgter Einigung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, dem Grundstückseigentümer oder -pächter der betroffenen Fläche getroffen werden. Damit kann die gemäß § 18-20 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB geforderte abschließende Bewältigung der Eingriffsregelung gewährleistet werden.

Die Kosten werden über Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Altlastenverdachtsflächen (ALVF)

Nach § 9 Abs. 5, 3. Punkt BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung der Flächen wurde Ende 1993 eine Ersterfassung (beprobungslose historische Recherche) von 26 Altlastenverdachtsflächen (ALVF) auf dem ehemaligen Flugplatzgelände durch die IABG / NAFU im Auftrag des Bundesumweltministeriums vorgenommen; davon liegt eine ALVF im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Kennzeichnung dieser Altlastenverdachtsfläche ist deshalb erfolgt.

Im Ergebnis der Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde, SG Abfallwirtschaft des Landkreises Barnim wurde mitgeteilt, dass sich das Planungsgebiet auf dem Standort der ehemaligen WGT-Liegenschaft Flugplatz Werneuchen, Reg.-Nr. 02 FRAN 112 befindet. Gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes wird das Planungsgebiet als Teilfläche einer altlastenverdächtigen Fläche im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Die im westlichen Teil des Planungsgebietes gekennzeichnete ALVF wird im NAFU - Bericht von 1994 wie folgt bewertet:

Die ALVF 12 befindet sich im Bereich der ehemaligen Flugzeug - Stellfläche 15. Im versiegelten Bereich dieser Stellfläche wurde eine ca. 20 m² große MKW-verunreinigte Fläche (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt. Östlich dieser Stellfläche wurde auf unversiegeltem Boden Altöl abgelassen. Die kontaminierte Fläche ist ca. 35 m² groß. Die Umweltrelevanz wurde mit „mittel“ eingeschätzt.

Empfohlen wurde, mit Hilfe von Sondierungen die verunreinigten Flächen zu untersuchen und zu sanieren.

Die Untere Bodenschutzbehörde (UB) geht davon aus, dass aufgrund der früheren Nutzung mit weiteren Verunreinigungen des Bodens zu rechnen ist.

Sollten sich im Verlauf der Baumaßnahmen umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe im Boden oder Grundwasser zeigen, so ist die untere Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 4 BbgAbfG umgehend und unaufgefordert zu informieren.

Die vor fast 10 Jahren (Ende 1993) mit mittlerer Umweltrelevanz eingeschätzte Altlastenverdachtsfläche stehen einer Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet nicht entgegen. Die ALVF ist baubegleitend zu untersuchen und gegebenenfalls zu beseitigen.

Der Maßnahmebeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Vor Beginn von Abriss-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein gemeinsamer vor- Ort- Termin durchzuführen.

Alle Einzelvorhaben wie u. a. Abriss und Entsiegelungsmaßnahmen, jegliche Eingriffe in den Boden, das Auf- und Einbringen von Materialien auf bzw. in den Boden sind erst nach schriftlicher Freigabe der Unteren Bodenschutzbehörde umzusetzen.

Ggf. vorhandene Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (BBodSchG, § 4).

Alle Vorsorgeanforderungen zur Vermeidung des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen sind einzuhalten.

In entstandenen Baugruben sind Beweissicherungen durchzuführen. Grubensohle und –stöße sind dabei repräsentativ zu beproben und auf relevante Parameter nach DIN-Analytik zu untersuchen. Art und Umfang der Beweissicherungen sind auf den Einzelfall bezogen mit der UB im Vorfeld abzustimmen.

Die Verfüllung entstandener Baugruben ist entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen der LAGA auszuführen. Der UB sind vor Maßnahmebeginn Deklarationsanalysen vorzulegen.

Eine Wiederverfüllung entstandener Baugruben hat erst nach Zustimmung bzw. Freigabe dieser durch die UB zu erfolgen.

7.2 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch die möglichen Auswirkungen von Bestand und Planung auf die bestehende Nachbarschaft zu berücksichtigen. Bei der Festsetzung von Baugebieten sind die möglichen Emissionen zu erfassen und ihre Auswirkungen als Immissionen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu bewerten. Im Planungsgebiet werden als wesentliche Emissionsquellen der KfZ-Verkehr, Fluglärm und Gewerbebetriebe, insbesondere die Recyclinganlage, die in dieses Gebiet verlegt werden soll, erkannt.

7.2.1 Gewerbegebietslärm

Das Gewerbegebiet an der Hirschfelder Straße dient nach BauNVO § 8 Abs. 1 vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Von West nach Ost erstreckt sich das Gewerbegebiet über eine Länge von 710 m. Die dem Gewerbegebiet am nächsten liegenden Wohngebäude befinden sich als Bestandteil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) an der Bundesstraße B 158. Der geringste Abstand zwischen dieser gemischten Baufläche und dem Beginn des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes beträgt rund 300 m, der größte Abstand 910 m. Zur Wohnbebauung Stienitzau beträgt der Abstand etwa 600 m.

Aufgrund der räumlichen Lage des Gewerbegebietes „Alte Hirschfelder Straße“ besteht hier damit ein größerer Spielraum für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einem größeren Störgrad für seine Umgebung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes müssen jedoch Beeinträchtigungen der genannten schutzbedürftigen Nutzungen (Mischbaufläche an der B 158 und

Wohnbebauung Stienitzau) durch die gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Betriebsarten der nach § 8 BauNVO im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe sind bei der Unterschreitung der in der Anlage 3 der „Abstandsleitlinie“, (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten ... und Wohngebieten ... unter den Aspekten des Immissionsschutzes, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995) genannten Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnbebauungen nur eingeschränkt zulässig.

Anlagen, die nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftig sind, und in der Abstandsleitlinie in die Abstandsklassen II bis IV eingeordnet wurden, sind in der Zulässigkeit nur eingeschränkt zulässig.

Für die konkreten Vorhaben müssen entsprechende Zulässigkeitsprüfungen durchgeführt werden, unter Berücksichtigung der Punkte 2.2.2.4 und 2.2.2.5 der Abstandsleitlinie.

Die Fläche im östlichen Abschnitt des Planungsgebietes, auf der sich ein Recyclingbetrieb ansiedeln will, wird mit der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes belegt.

7.2.2 Sonderlandeplatz

Seit Juli 1997 ist ein Sonderlandeplatz genehmigt. Danach können Flüge nach Sichtflugregeln bei Tage durchgeführt werden. Betreiber des Landeplatzes für besondere Zwecke (Sonderlandeplatz) ist die Flugplatz Werneuchen GmbH, Freienwalder Chaussee 20, 16356 Werneuchen.

Gewerbegebiet und Sonderlandeplatz mit seinem Rollweg sind räumlich voneinander getrennt.

Das Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Dahlwitz-Hoppegarten stellt in Bezug auf §31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz fest, dass das Planungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze liegt. Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht nicht berührt, wenn bauliche Anlagen im Planungsgebiet unter 45 m über Grund belassen werden.

Hingewiesen wird auf eine mögliche Fluglärmbeeinträchtigung durch den Flugbetrieb (Flugzeuge bis 5,7 t MTOM) und die über das Planungsgebiet führende Platzrunde für Ultraleichtflugzeuge.

Der Sonderlandeplatz ist ausgerichtet auf einen geringen Geschäftsverkehr der Berger Bau GmbH und dient dem Luftsport ansässiger Vereine. Es fliegen fast ausschließlich lärmarme Flugzeuge (90 %).

Die Start- und Landebahn ist von der B-Plan-Grenze des Gewerbegebietes ca. 600 m entfernt.

Im Genehmigungsbescheid des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau, Dezernat Luftfahrt, Dahlwitz-Hoppegarten, vom Juli 1997 (Seite 13) wurde vermerkt, dass in der Umgebung keine unzumutbare Lärmbelastung der Anwohner bei der vorhandenen sehr geringfügigen Zahl der Flugbewegungen zu

erwarten ist. Die Lärmbelastung wird laut Luftfahrtbehörde als unerheblich eingestuft, wenn ein Mittelungspegel von tags 55 dB (A) und ein Maximalpegel von tags 75 dB (A) nicht überschritten wird.

Gemäß der Leitlinie zur Ermittlung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätzen durch die Immissionsschutzbehörden der Länder vom 14.05.97, Punkt 3.3 kann bei der Abschätzung von Fluglärmbelastungen an Landeplätzen mit weniger als 5.000 Flugbewegungen mit motorbetriebenen Luftfahrzeugen im Jahr auf die Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen verzichtet werden, wenn die 50 dB(A)- Lärmkontur voraussichtlich nicht über das Flugplatzgelände hinausgeht.

Entsprechend der Empfehlung des Amtes für Immissionsschutz Schwedt/Oder erfolgte unter Verwendung des „Fluglärmrechnungsprogramms LIMA zur Berechnung von Schallimmissionen; Stapelfeldt Ing.-Gesellschaft mbH Dortmund“ durch das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, Referat Lärm- und Schwingungsschutz, eine „Berechnung der Geräuschimmissionen im Umfeld des Sonderlandeplatzes Werneuchen“ vom Juli 1999. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte auch im Prognosezeitraum (2008) eingehalten werden.

Die Bewertung der berechneten Schallimmissionen erfolgte auf der Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 Teil I Schallschutz im Städtebau, unter Berücksichtigung der Gebietseinstufungen nach BauNVO. Für Gewerbegebiete beträgt der Orientierungswert Tag 65 dB (A).

Aus der vorliegenden Karte des Landesumweltamtes, in der die ermittelten Geräuschimmissionen des Flugverkehrs flächenhaft in Form von farbigen Lärmkonturen (Isophonen) dargestellt sind, geht hervor, dass der Isophonenbereich 55 dB (A) bis 60 dB (A) auf das Flugplatzgebiet beschränkt bleibt. Das geplante Gewerbegebiet liegt sogar außerhalb der 45 dB (A) –Isophone.

(Siehe auch Punkt 3.3)

7.3 Bewilligungsfeld Strausberg-West 1

Südöstlich des Planungsgebietes, überwiegend gelegen in der Gemarkung Hirschfelde, teilweise auch in der Gemarkung Werneuchen, liegt ein Bewilligungsfeld zur Gewinnung bergfreier Bodenschätze im Feld Strausberg-West 1B. Das Bewilligungsfeld hat eine Größe von 79,2 ha und ist auf 30 Jahre befristet. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Readymix Kies GmbH Nord-Ost, Sandkrug, 39326 Rogätz.

Der Hauptbetriebsplan der Readymix Kies GmbH Nord-Ost sieht eine Teilfläche 1 von 4,9 ha in der Gemarkung Hirschfelde für Trockengewinnung und den Zeitraum April 1998 bis März 2000 vor. Diese Absicht ist bisher nicht realisiert worden.

Das Bewilligungsfeld hat zur östlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Gewerbegebietes eine geringste Entfernung von rund 500 m und zur Teilfläche 1 (4,9 ha Abbaufeld in der Gemarkung Hirschfelde) von ca. 1.100 m.

Das Planungsgebiet wird durch das Bewilligungsfeld damit nicht berührt. Der im Rahmen der Plananfrage von der Gemeinsamen Landesplanung Brandenburg/ Berlin übermittelte Auszug aus dem digitalen Raumordnungskataster ist hinsichtlich der Lage des Erlaubnisfeldes nicht mehr aktuell.

Das Landesbergamt Brandenburg weist darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplanes keine Flächen durch Bergbau ohne Rechtsnachfolger (Altbergbau) beansprucht wurden. Im angegebenen Bereich existiert derzeit keine Bergbauberechtigung gem. §§ 7 bis 9 Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl I S. 1310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2002 (BGBl I S. 1582) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze, und es wird kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 Bundesberggesetz festgestellt.

8. Flächenverteilung

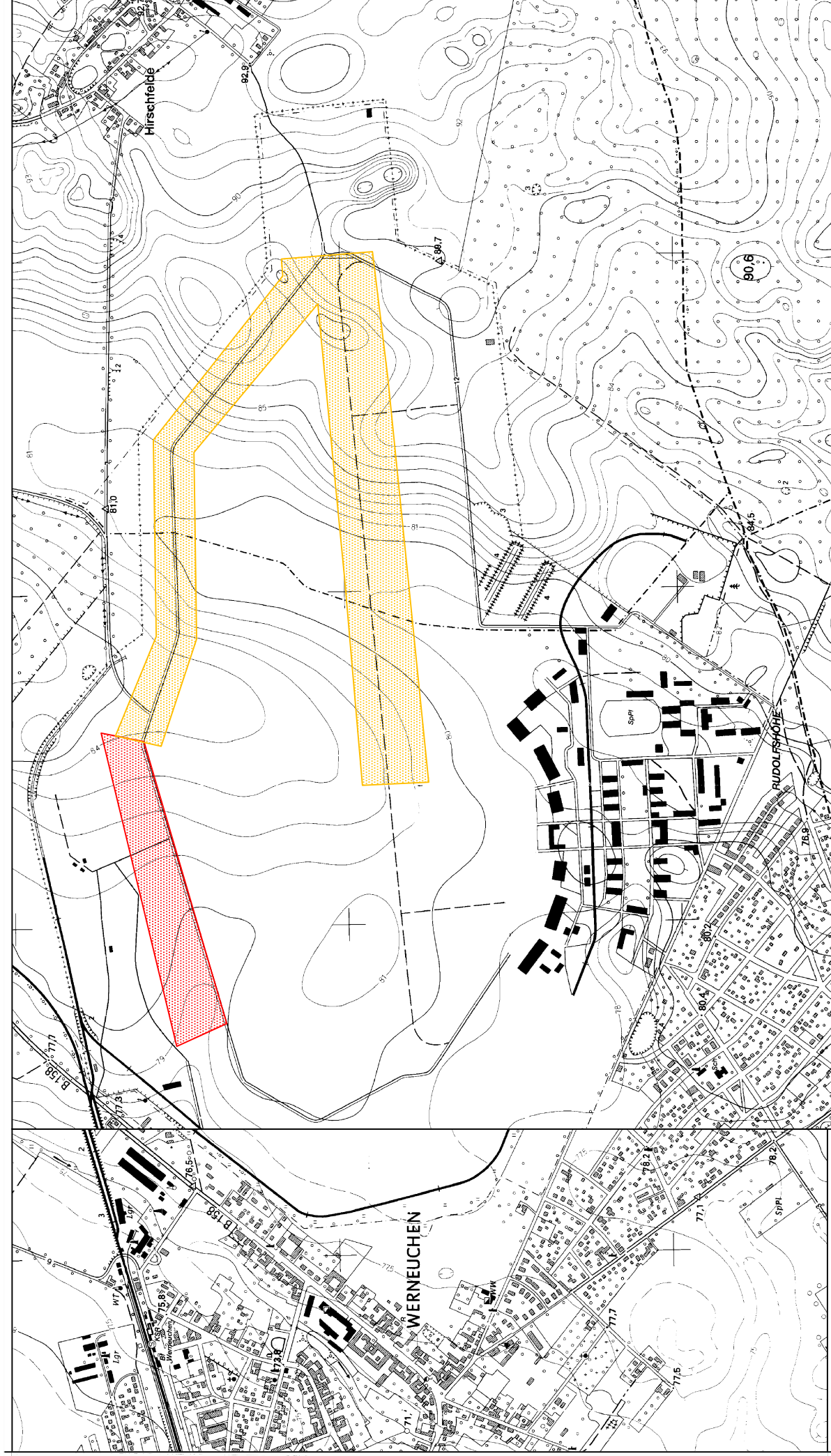
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 10,16 ha(10,2 ha) mit folgender Unterteilung:

- Bruttobauland	10,16 ha
- Nettobauland	9,04 ha
- Verkehrsflächen	1,02 ha

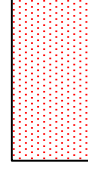
Gesamtfläche	101.600 m ²
davon	
• Grundstücksfläche	90.438 m ²
• überbaubare Grundfläche	68.688 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	8.516 m ²
• Verkehrsgrün	1.690 m ²
• Flächen mit Pflanzbindung	6.080 m ²
• Nicht überbaubare Fläche	4.770 m ²
• Restflächen	956 m ²

Nettobauland 9,04 ha

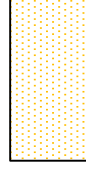
Das Nettobauland errechnet sich aus dem Bruttobauland abzüglich der Verkehrsflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf. Im Planungsgebiet ergibt sich hierbei ein Nettobauland von 9,04 ha.



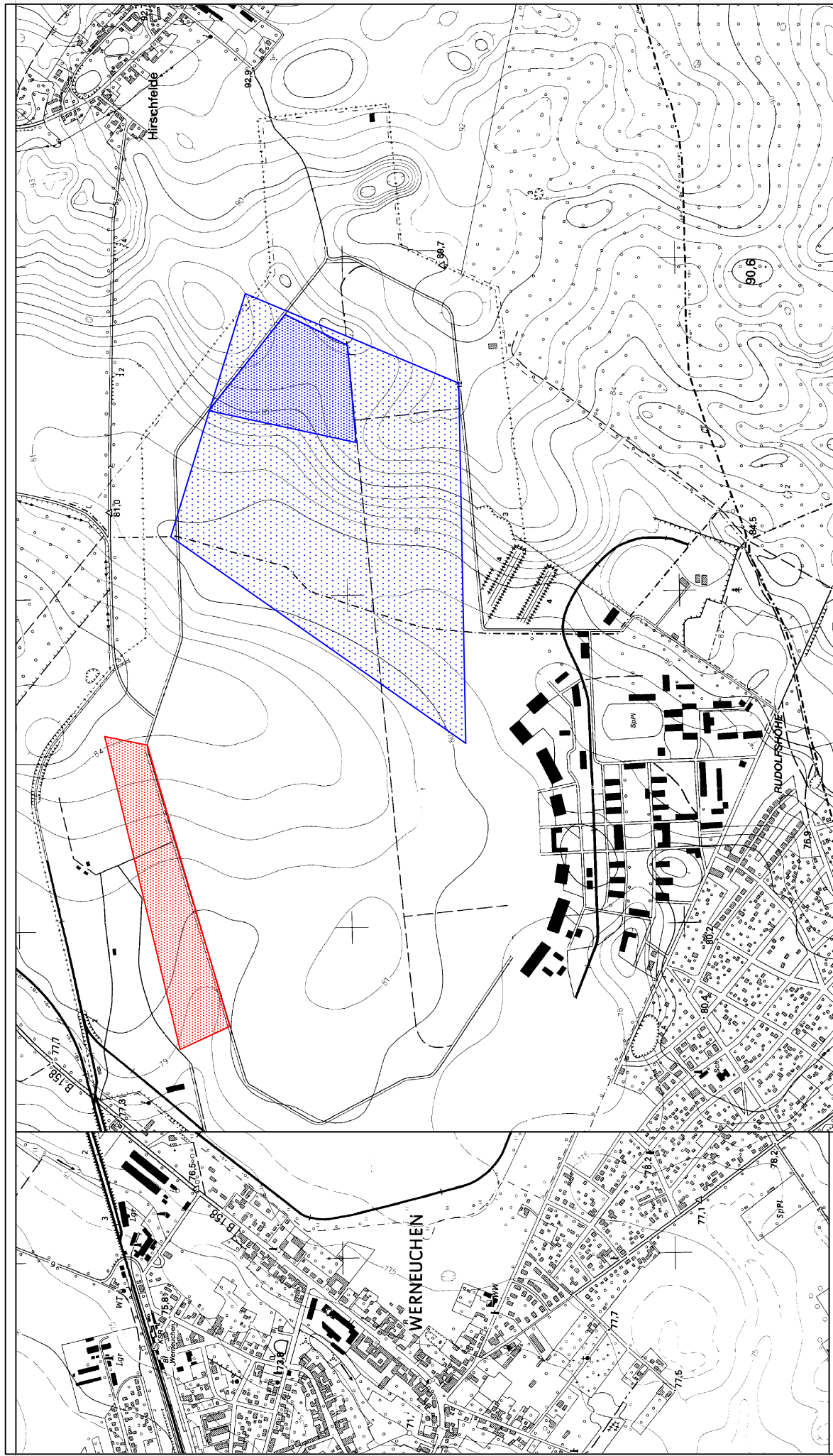
Bebauungsplan Hirschfelder Straße Stadt Werneuchen



Bebauungsplangebiet



Sonderlandeplatz



Bebauungsplan Hirschfelder Straße Stadt Werneuchen

- Bebauungsplangebiet
- [Red hatched box] Kleinsandtagebau Straußberg-West Bewilligungsfeld
 - [Blue dotted box] Kleinsandtagebau Straußberg-West Bewilligungsfeld Teilfläche 1

Anhang

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung (Screening) der Umweltauswirkungen und der UVP-Pflichtigkeit der Bebauungsplanung

(Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001; BGBl I S. 1950)

§ 3 c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung beschreibt das Vorgehen bei einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (liegt hier vor, vgl. Kap. 6.2 „Eingriffsregelung“) wie folgt: „Sofern für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine UVP durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (UVPg) aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.“

Gemäß Durchführungserlass zur UVP in der Bebauungsplanung des MSWV 23/ 1/ 2002 vom 01.03.2002 ist die hierfür zuständige Behörde die Gemeinde, die eine allgemeine Vorprüfung vornehmen muss, um festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig ist oder nicht.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich also lediglich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist.

Um der Gemeinde diese überschlägige Prüfung zu ermöglichen, werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen noch einmal zusammengefasst¹:

1.	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	10,2 ha auf dem ehem. Flugplatzgelände nordöstlich der Stadt Werneuchen. Vom Stadtzentrum etwa 1,5 km entfernt entlang der wieder herzustellenden Ortsverbindungsstraße nach Hirschfelde.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Entsprechend der Zielstellung des FNP zur Realisierung der Entwicklungsziele der Stadt wird „Alte Hirschfelder Strasse“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet schließt südlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an (hauptsächliche Nutzung: Asphaltmischwerk). Momentan ist das Gebiet durch Strassen, beweidete Wiesenflächen und Reste der Flugplatznutzung (Shelter, Shelterstraße) gekennzeichnet. Vorgaben bilden die Herstellung der Straßenverbindung nach Hirschfelde sowie nach Süden zur Rosenparksiedlung.
1.3	Abfallerzeugung	Eine genaue Größe der durch die zukünftige Nutzung anfallenden Abfälle kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht prognostiziert werden, da die sich ansiedelnden Branchen noch nicht bekannt sind.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	(zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter s. Kap. 3 „Merkmale der möglichen Auswirkungen“)

¹ Der Aufbau der Tabelle entspricht der Anlage 2 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“

1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine erhöhten Unfallrisiken verbunden. Da die sich ansiedelnden Branchen noch nicht bekannt sind, wäre eine Einschätzung der Unfallrisiken hypothetisch. Die geplante Auslagerung von innenstadtunverträglichen Produktionsstandorten aus Werneuchen ins Gewerbegebiet „Hirschfelder Straße“ vermindert zwar die Gefährdung der Stadtbevölkerung; evtl. Unfallrisiken werden dabei allerdings nur verlagert, in diesem Fall in das hier beschriebene Gewerbegebiet. Durch die Neuregelung des Straßenverkehrsnetzes mit gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbreiten und Radien von Straßen und Einmündungen werden Risiken beim Transport vermieden.
2.	Standort des Vorhabens	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Das Gebiet Hirschfelder Strasse ist geprägt durch einseitige Vegetationsbestände (Grünlandbrache). Es gibt kaum Wechsel in der Struktur. Der flächig überwiegende Biotoptyp „Aufgelassenes Grasland frischer Standorte“ wird regelmäßig von Schafen beweidet, um den Charakter der Wiesen zu erhalten. Daneben gibt es Gehölzaufwuchs aufgrund von Nutzungsaufgabe sowie in weiten Bereichen versiegelte Flächen (Rollbahn und Zuwegungen zu Shelters bzw. einzelnen Gebäuden). Die Nutzung des ehemaligen militärischen Flugplatzes ist aufgegeben.
2.2	Ökologische Empfindlichkeit des Gebietes / Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)	Das Gebiet ist naturräumlich als Grund- und Endmoränenlandschaft (kiesig bis lehmig-sandig) anzusprechen. Geologische Bodentypen sind Braunerden, Rosterden und Fahlerden. Die Hauptbodenarten lassen sich als anlehmgige Sande bis reine Sande ansprechen. Der überwiegende Teil des Standortes wurde durch Versiegelung und Aufschüttung mehr oder weniger stark anthropogen überformt. Potentiell natürliche Vegetationsform sind Kiefern- Eichenwäldern. Die aktuell vorhandenen Biotope des Untersuchungsgebietes wurden entsprechend der Aussagen im Landschaftsplan der Stadt Werneuchen flächendeckend mit einer geringen bis mittleren Wertstufe bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 7,5 – 12,3 m. Dabei handelt es sich um den ersten, z.T. bedeckten Grundwasserleiter. Der Hauptgrundwasserleiter, aus dem das Trinkwasser gefördert wird, liegt 30 m unter Geländeoberkante. Für einen Teil des Geländes wird eine mittlere Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ausgewiesen. Klimatisch ist das Bearbeitungsgebiet aufgrund seiner Offenlage und freien Abzugsverhältnisse kein Belastungsgebiet. Vielmehr gilt die Grünlandbrache bisher als relativ unbelastetes Kaltluftentstehungsgebiet. Die bestehenden versiegelten Flächen der ehemaligen Rollfelder und Flächen vor den Shelters wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Das Landschaftsbild ist stark anthropogen überformt, v.a. durch die militärische Nutzung in der jüngeren Vergangenheit. Es gibt eine starke Prägung durch die in der ebenen Fläche weit einsehbaren Shelter, offene Flugzeugeinstände sowie großzügige Betonflächen. Negativ wirkt außerdem das nördlich direkt anschließende Gewerbegebiet.

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter Gebiete	
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI) und Vogelschutzgebiete (SPA)	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope	Nicht betroffen
2.3.6	Wasserschutzgebiete	Das Gebiet liegt sowohl in der Trinkwasserschutzzone III A als auch in der Zone III B. In der Plankarte ist die Wasserschutzzone nach § 9 Abs. 1(12) BauGB eingezeichnet und wird berücksichtigt.
2.3.7	Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen überschritten sind.	Keine Angabe
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Werneuchen nimmt im System der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums wahr. In zentralen Orten sollen u. a. Bedürfnisse des Arbeitens und des Wohnens vorrangig gedeckt und gesichert werden. Im LEPeV (Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg) ist Werneuchen als Gemeinde mit potenziellem Siedlungsbereich dargestellt.
2.3.9	Amtlich verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (...)	Nicht betroffen
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geogr. Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Es gibt keine ortsansässige Bevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Entfernung von anderen Wohnstandorten sind Auswirkungen auf weitere Personen nicht zu befürchten. Durch zunehmenden Anlieferverkehr wird sich das Verkehrsaufkommen zum Gewerbegebiet erhöhen. Der Hauptteil der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen findet innerhalb des Geltungsbereiches statt.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht vorhanden
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Durch den Bebauungsplan werden erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorbereitet, die im grünordnerischen Fachbeitrag des Bebauungsplans und nach der sog. Eingriffsregelung gemäß §§18-20 BNatSchG behandelt werden.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Durch die verbindliche Bauleitplanung wird Baurecht i.S.d. Baugesetzes geschaffen; die Wahrscheinlichkeit der Realisierung der Bebauung und der damit verbundenen Auswirkungen ist damit hoch.

Übersicht

über die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

- 1) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Berlin/ Land Brandenburg, Referat GL 6
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)
- 2) Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Abt. N 3/ N 5
Michendorfer Chaussee 114
14473 Potsdam
- 3) Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim
Coppistraße 1 e
16227 Eberswalde
- 4) Landkreis Barnim, Dez. III/ Amt für Wirtschaftsentwicklung, Planung und Bauen
Heegermühler Straße 75
16225 Eberswalde

Koordinierte Stellungnahme (Ämterbeteiligung)
 - * Wirtschaftsentwicklung, Planung und Bauen
 - * Bauordnungsamt
 - * Untere Naturschutzbehörde
 - * Untere Bodenschutzbehörde
 - * Untere Denkmalschutzbehörde
 - * Untere Wasserbehörde
 - * Landwirtschaft
 - * Ordnungsamt
 - * Untere Straßenverkehrsbehörde
- 5) Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)
- 6) Kataster- und Vermessungsamt
Eberswalde
Poratzstraße, PF 100426
16225 Eberswalde
- 7) LGRB Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg
Außenstelle Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 51
15236 Frankfurt (Oder)
- 8) Brandenburgisches Amt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege
Karl-Liebknecht-Straße 30
15230 Frankfurt/ Oder
- 9) Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau

- 10) Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg
Hauptallee 116/ 8
15838 Wünsdorf - Waldstadt
- 11) Amt für Immissionsschutz Schwedt (Oder)
Postfach 10 03 35
16 286 Schwedt (Oder)
- 12) Oberbergamt des Landes Brandenburg
Vom - Stein - Straße 30
030 50 Cottbus
- 13) Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen
Postfach 100 744
03 007 Cottbus
- 14) Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau, Dezernat 24 - Luftfahrt -
Lindenallee 51
15 366 Dahwitz-Hoppegarten
- 15) Landesbehördenzentrum
Brandenburgisches Straßenbauamt, Dez. 2 - Planung und Entwurf -
PSF 100 147
16 201 Eberswalde
- 16) Polizeipräsidium Eberswalde, Schutzbereich Bernau
Weißenseer Straße 21-23
16 321 Bernau
- 17) Zweckverband Wasser-Abwasser „Barnim B 158“
Wesendahler Straße 8
16 356 Werneuchen
- 18) Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“
Ernst-Thälmann-Straße 5
15 345 Rehfelde
- 19) e. dis Energie Nord AG, Regionalzentrum Bad Freienwalde
Weg an der Bahn 2
16259 Bad Freienwalde
- 20) EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Brandenburg
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
- 21) Deutsche Telekom AG, Niederlassung 2 Potsdam
Finower Chaussee
16 359 Biesenthal

- 22) Gemeinde Hirschfelde,
Gemeinde Schönfeld,
Gemeinde Tiefensee,
Gemeinde Willmersdorf,
Gemeinde Seefeld,
Gemeinde Krummensee,

Amt Werneuchen
Am Markt 5
16 356 Werneuchen

- 23) Gemeinde Wegendorf
Amt Altlandsberg
Berliner Allee 6
15 345 Altlandsberg

Weiterhin wurden beteiligt:

- 24) Als Flächen-Eigentümer und Träger öffentlicher Belange:

BBG Brandenburgische Boden
Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und
-verwertung mbH
Regionalbereich Nord
Hauptallee 116/ 6
15 838 Waldstadt

- 25) Als Nutzer und Anlieger:

Berger Bau GmbH
Immobilien/ Hausverwaltungen
Äußere Spitalhofstraße 19
94 036 Passau

- 26) Als Inhaber einer Kaufoption für die Fläche bis Ende 2003:

NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH
Walter-Giesecking-Straße 6
30 159 Hannover

Quellen

ALNUS e.V. – „Gutachten ertragsschwaches Grünland“, Auszüge zu einem ornithologischen Gutachten über gefährdete Brut- und Gastvogelarten im Untersuchungsgebiet, Eberswalde 2001

Baugesetzbuch - BauGB - mit Nebenvorschriften, bearbeitet von Elisabeth Heitfeld-Hagelgans und Gerd Müller, Essen 1997

Baunutzungsverordnung - BauNVO -, in: Baugesetzbuch - BauGB - mit Nebenvorschriften, bearbeitet von Elisabeth Heitfeld-Hagelgans und Gerd Müller, Essen 1997

BbgNatSchG - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg – Brandenburgisches Naturschutzgesetz. Vom 25. Juni 1992 zuletzt geändert am 10.07.2002

BfANL Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 26. Bonn-Bad Godesberg

Blab, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutz für Tiere. Ein Leitfaden zum Schutz der Lebensräume unsere Tiere. Greven, Kilda-Verlag

Brandenburgische Bauordnung, Textausgabe mit Einführung in das Änderungsgesetz, Volker Reimus, München 1998

Bundes-Immissionsschutzgesetz, 1996, www.datenschutz-berlin.de

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -, Fassung vom 21. September 1998, zuletzt geändert am 03.04.2002, www.umweltschutzrecht.de

DIN 18005, Beiblatt 1

Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen (o.J.): „RAS – LG, Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Köln

Jedicke, E. (1994): „Biotopschutz in der Gemeinde“. Radebeul: Neumann.

Kaule, G. (1991): „Arten und Biotopschutz“. Stuttgart: Eugen Ulmer Verlag.

Köppel, J., Feickert, U., Spandau, L., Straßer, H. (1998): „Praxis der Eingriffsregelung. Schadensersatz an Natur und Landschaft?“. Stuttgart. Ulmer

Landesumweltamt Brandenburg: Auszug aus der Landesweiten Biotopkartierung aus der CIR-Luftbildkartierung 1993/94. M. 1:5.000

Ministerium für Naturschutz, Naturschutz und Raumordnung, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (1997): Gemeinsamer Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. In: Amtsblatt für Brandenburg 20, vom 23. Mai 1997

Neufert, E. (1996): „Bauentwurfslehre“. Braunschweig/ Wiesbaden

Riecken, U. (1992): „Planungsbezogene Bioindikation durch Tierarten und Tiergruppen“.

Rödel et al. (1999): „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung“, Band 2.

Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU; 1996): „Tatorte – Gemeinden im ökologischen Wettbewerb“. Projekt der Deutschen Bundesstiftung Umwelt in Kooperation mit dem DIFU. Berlin