Stadt Werder (Havel)

Begründung
zu dem
Bebauungsplan Nr. 079/25 "Südlicher Scheunhornweg"
der Stadt Werder (Havel)

Vorentwurf vom 3. Juni 2026,
redaktionell geändert am 6. Oktober 2026

Redaktionelle Änderung nach Aufstellungsbeschluss:
Änderung der Nummerierung des Bebauungsplans zu 079/25 – bisher 078/25

Planungsträgerin
Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Planverfasserin
SR Planung –
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

Hinweis zur Anpassung der Verfahrensnummer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2025 sowie der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 17.09.2026 erfolgten unter der ursprünglichen Planbezeichnung Bebauungsplan Nr. 078/25 „Südlicher Scheunhornweg“ der Stadt Werder (Havel).

Zur Bereinigung einer verwaltungsinternen Doppelvergabe im Planverzeichnis wurde das Verfahren redaktionell auf die Planbezeichnung Bebauungsplan Nr. 079/25 „Südlicher Scheunhornweg“ der Stadt Werder (Havel) umgestellt.

Die Identität des Planverfahrens bleibt hiervon unberührt; der räumliche Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Planungsziele sind vollständig unverändert. Sämtliche bisher unter der Nr. 078/25 gefassten Beschlüsse und durchgeführten Verfahrensschritte gelten uneingeschränkt für das Verfahren Nr. 079/25 fort.

Planungsträgerin: Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Planverfasserin: SR Planung – Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Julian Beutling

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung **5**
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 5
1.3 Planverfahren 6
2. Ausgangssituation **7**
2.1 Bebauung und Nutzung 7
2.2 Erschließung 7
2.3 Eigentumsverhältnisse 7
2.4 Hochwasser 7
3. Planungsbindungen **9**
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
3.2 Raumordnung und Landesplanung 9
3.3 Flächennutzungsplanung 9
4. Planungskonzept **11**
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 11
4.2 Städtebauliches Konzept 11
5. Planinhalt **15**
5.1 Art der baulichen Nutzung 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 17
5.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 18
5.5 Verkehr 18
5.6 Grünordnerische Festsetzungen 19
5.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen 20
5.8 Sonstige Festsetzungen 20
5.9 Gestalterische Festsetzungen 21
5.10 Flächenübersicht 22
6. Umweltbericht **23**
6.1 Einleitung 23
6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 27
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 34
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation 40
6.5 Prüfung der Alternativen 49
6.6 Zusätzliche Angaben 50
6.7 Quellennachweis 51
7. Rechtsgrundlagen **53**
8. Verfahren **55**
Textliche Festsetzungen **56**

Pflanzliste **58**
Ergänzende Planunterlagen **59**

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Insel Werder am südlichen Ende des Scheunhornweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98/1 und 318 der Flur 2 in der Gemarkung Werder (Havel) mit einer Größe von rund 0,32 ha.

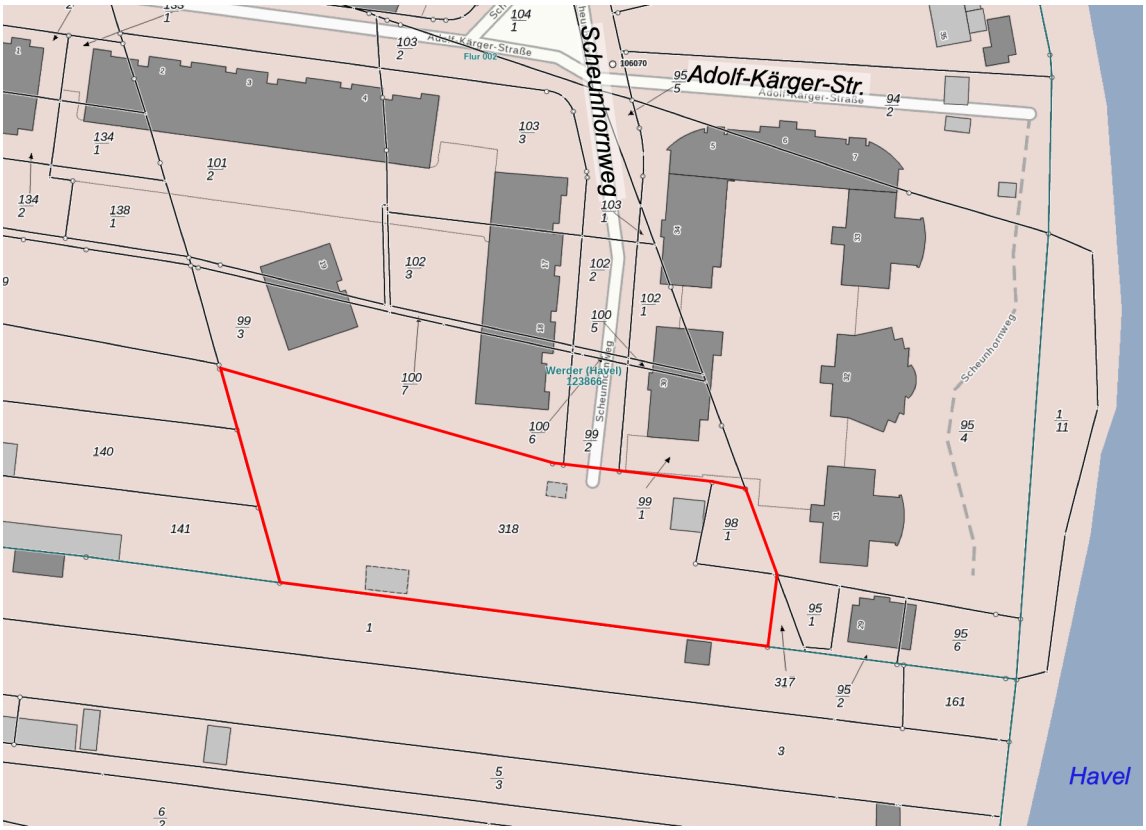


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 079/25 "Südlicher Scheunhornweg", Grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Abruf: Oktober 2024

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Scheunhornweg 18, 19 und 30 sowie den Anschluss an den Scheunhornweg,
- im Osten durch die Grundstücke Scheunhornweg 29 und 31 sowie
- im Süden und im Westen durch Hausgärten.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Wohnstandort in attraktiver Lage entwickelt werden.

Das INSEK Werder (Havel) 2035 prognostiziert eine Fortsetzung des Einwohnerwachstums und damit zusammenhängend einen weiter anhaltenden Wohnraumbedarf. Dabei

werden im INSEK besonders die Bedarfe nach preisgünstigen, altersgerechten und barrierearmen Wohnungen hervorgehoben.

Im INSEK wird eine Bevölkerungsprognose bis 2030 dargestellt, die von einem Zuwachs von 26.585 im Jahr 2018 auf rund 27.400 bis knapp 30.000 Einwohner ausgeht. Bereits zum Dezember 2024 hat die Stadt 27.065 Einwohner erreicht. Die Prognosen haben sich damit bestätigt und die Minimalvariante bereits übertroffen.

Laut LEP HR wird die Siedlungsfläche in der Stadt Werder (Havel) als „Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung“ definiert. Die Havelauen als kernstadtnahe, attraktive Wohnlage sind laut INSEK an der Stelle des Plangebiets bereits durch Wohnungsbau in Geschossbauweise nach 1990 (im Umfeld Hamburger Ring / Wachtelwinkel) geprägt und sollen mit dem vorliegenden Vorhaben weiterentwickelt werden. An die bestehende hohe bauliche Dichte soll angeknüpft und anteilig das Angebot von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden. Das Vorhaben im Plangebiet nutzt die Chance einer behutsamen Arrondierung der Siedlungsflächen und trägt zur Diversifikation des Mietmarkts durch die Schaffung von mehrgeschossigem Wohnungsbau bei. Damit entspricht es den folgenden Entwicklungszielen im „Handlungsfeld II: Wohnen“ aus dem INSEK:

- „Flächenpotenziale behutsam entwickeln und neue, geförderte sowie frei finanzierte Wohnungsangebote schaffen“
- „Wohnbaubestände in der Kernstadt sowie den Ortsteilen behutsam nachverdichten und/oder arrondieren“
- „Angebotsmix aus individuellen und mehrgeschossigen Wohnformen stärken“
- „bezahlbare Mieten sichern“

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wäre nach § 35 BauGB unzulässig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Entwicklung des Plangebietes werden die umliegenden Wohngebiete ergänzt. Mit der Nachverdichtung wird der steigenden Nachfrage an Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken entsprochen.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 079/25 "Südlicher Scheunhornweg" wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde unter der Nummer 078/25 begonnen. Die Nummer wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss, welcher gleichzeitig den Billigungsbeschluss zum Vorentwurf darstellt, in 079/25 geändert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im zentralen und östlichen Bereich gärtnerisch genutzt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich des Flurstücks 98/1 eine Garage, die von den Bewohnern des Hauses Scheunhornweg Nr. 29 genutzt wird.

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Weidefläche für Tiere genutzt und ist eingezäunt. Weiterhin besteht eine geringfügige Bebauung in Form eines Wochenendhauses. Im nördlichen Bereich besteht ein Geräteschuppen.

Die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der aktuellen Nutzung und Bebauung wird von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen abgelöst, sobald dieser Rechtskraft erlangt. Bis zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans genießen die jetzigen Nutzungen Bestandsschutz.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über den Scheunhornweg, welcher im weiteren Verlauf über die Knotenpunkte Scheunhornweg/Am Gutshof und Scheunhornweg/Unter den Linden eine Anbindung an die Potsdamer Straße schafft. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 1, welche in Richtung Potsdam und in Richtung A 10 (Berliner Ring) führt.

Um die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte bewerten zu können, wurde im Vorfeld eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist es u. a., eine Überlastung der vorhandenen Verkehrswege durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden. Dazu wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebietes untersucht (siehe Kap. 4.2).

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Am Gutshof) liegt ca. 400 m nordwestlich (Fußweg) vom Plangebiet entfernt. Dort werden drei Buslinien bedient, u. a. in Richtung Potsdam Hauptbahnhof und Bad Belzig. Der Bahnhof Werder (Havel) befindet sich ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehrt der RE 1 im Stundentakt in Richtung Magdeburg bzw. Frankfurt (Oder) über Berlin. In der Hauptverkehrszeit besteht eine Anbindung an Berlin in einem 20-Minuten-Takt. Das Plangebiet ist durch einen beidseitigen Fußgängerweg im Scheunhornweg sowie in der Adolf-Kärger-Straße erschlossen. Ein separater Radweg ist nicht vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

2.4 Hochwasser

Die wassernahen Flächen der Stadt Werder (Havel) werden regelmäßig von den Wasserständen der Havel beeinflusst. Das Plangebiet befindet sich nach Aussagen der Auskunft Plattform Wasser des Landesamtes für Umwelt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG. Selbst bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ist nicht mit Überschwemmungen im Plangebiet zu rechnen (siehe Abb. 2).

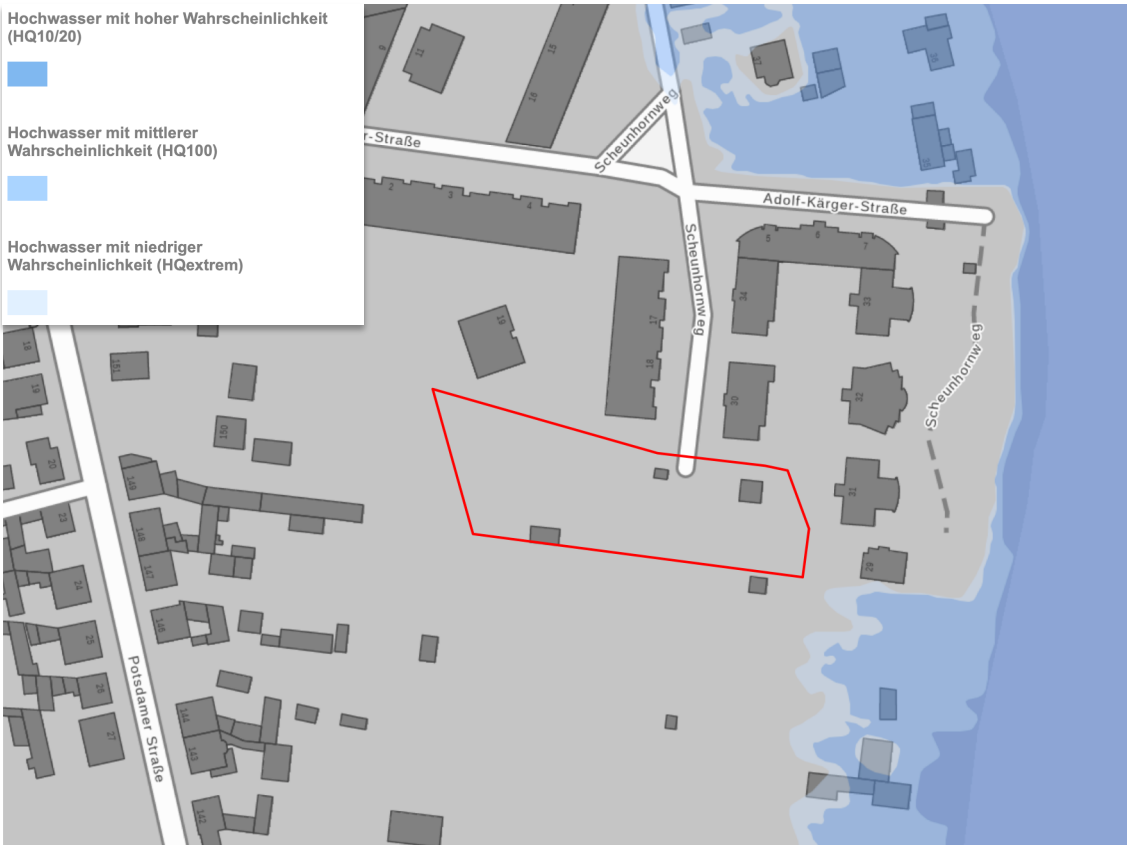


Abb. 2: Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung HQ 10/20, HQ 100 und HQ extrem, Plangebiet mit roter Kontur gekennzeichnet, Grundlage: Auskunftsplattform Wasser, Land Brandenburg, Abruf: Oktober 2024

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Für die Fläche richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung. Die Stadt Werder (Havel) bildet ein Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz.

Es sind folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung

  „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden."
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen

  „Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen."
- Ziel 5.3 LEP HR:

  „Die Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden."

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie teilweise unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bewertet.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Havelland-Fläming.

Für die Region befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 derzeit im Aufstellungsverfahren. Inhalte des Regionalplans sind unter anderem vorbeugender Hochwasserschutz, Windenergienutzung, Rohstoffgewinnung und Landwirtschaft. Der 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 trifft für das Plangebiet keine weiteren Aussagen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werder (Havel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Mai 2008 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Werder (Havel) stellt das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dar.

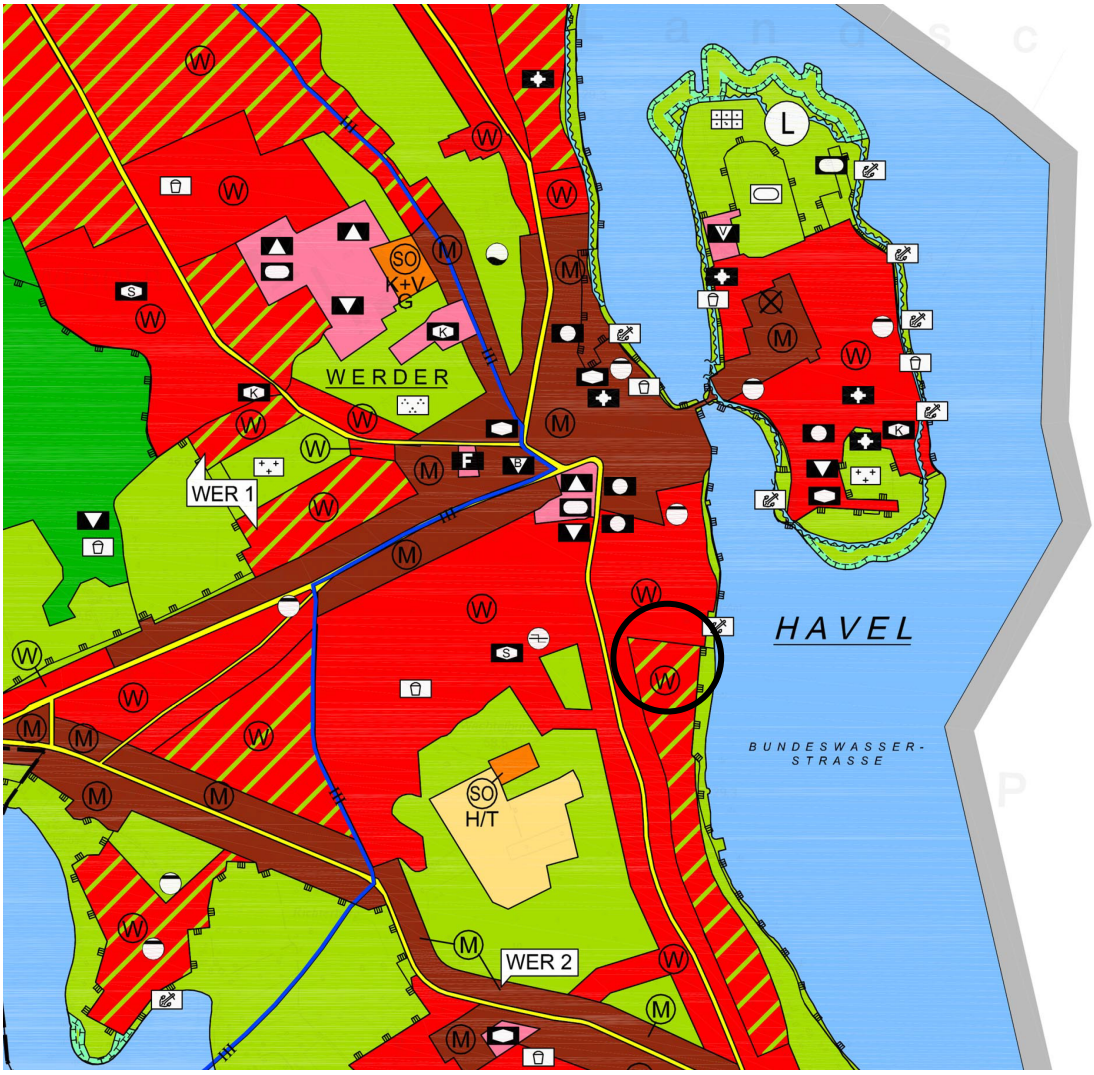


Abb. 3: geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt), ungefähre Lage des Plangebiets in schwarzem Kreis

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

In dem Plangebiet wird die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich eine städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung entlang des Scheunhornweges vor. Die Verlängerung des Scheunhornweges wird somit durch Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen ergänzt, wobei das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszugestalten ist. Nach Westen lockert sich die Bebauung auf und wird hinsichtlich der Höhe entsprechend der Umgebungsbebauung abgestuft (drei Vollgeschosse). Für Dachgestaltung und -form des westlichen Gebäudes werden im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan zwei Varianten vorgeschlagen. Variante eins stellt ein Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad ohne Begrünung dar. Variante zwei sieht ein Flachdach mit Dachbegrünung vor.

In dem westlichen Baugebiet ist die Errichtung eines gemeinschaftlich genutzten Spielplatzes geplant.



Abb. 4a: städtebauliches Konzept Mai 2026 – Variante 1



Abb. 4b: städtebauliches Konzept Mai 2026 – Variante 2

Entlang der südlichen Grenze des östlichen Baugebietes ist eine Zuwegung für die Bewohner des Scheunhornweges Nr. 29 zu sichern.

Die Herstellung der PKW-Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage, die sich unter den jeweiligen Gebäuden erstreckt. Die Zufahrt erfolgt vom Scheunhornweg aus. Weitere barrierefreie oberirdische Stellplätze sind in dem Bereich anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche geplant.

Bei der vorliegenden Planung ist die Frage der Erschließung zu erörtern. Die Erschließung wird im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung betrachtet (siehe Kap 5.5).

Für die Stadt Werder (Havel) gilt seit dem 20.06.2006 eine Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze und Kraftfahrzeuge. Diese Satzung setzt fest, dass ein Stellplatz je Wohnung bis 100 qm und zwei Stellplätze je Wohnung über 100 qm Nutzfläche nach DIN 277 geschaffen werden müssen. Nach derzeitigem Planungsstand sind unter der Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung zwischen 27 und 32 Stellplätze im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans herzustellen. Es sind nach derzeitigem Planungsstand zwischen 27 und 32 Wohneinheiten geplant, wobei die jeweilige Wohnungsgröße 100 qm nicht überschreitet.

Entwässerungskonzept

Für die Planung wurde ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Hartmann erstellt (ergänzende Planunterlage C). Es wurden ein Überflutungsnachweis sowie eine Bemessung der Infiltrationsanlagen durchgeführt und das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt. In drei Varianten wurden unterschiedliche Ansätze gewählt, die jeweils eine

schadlose Regenwasserversickerung ermöglichen. Die Untersuchung ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Regelkonforme Entwässerung ist möglich.

Aus den drei betrachteten Varianten wird die Variante 3 ausgewählt und vorgeschlagen. Sie beinhaltet den weitgehenden Schutz der Gebäude und Anlagen und die rasche Versickerung des Niederschlagswassers, bei guter Einbindung in das Gesamtbild und in die Außenanlagengestaltung. Der kritische Abstand zum Grundwasser wird eingehalten, es sind keine aufwendigen Baulichkeiten zur Verhinderung der Überflutung erforderlich.

Durch die Lage der Mulden am Außenring des Grundstückes wir auch eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke verhindert. Sie stellt auch die ökonomischste der drei Varianten dar. Die Einleitung des Wassers in die Mulden, die untereinander verbunden sein sollten, ist in die Freianlagenplanung aufzunehmen.

Hinweis zum Bau:

Die Mulden sollten ca. 2 m (überstaut) breit, bei maximaler Muldentiefe von 55 cm hergestellt werden, es ist Boden mit dem Durchlässigkeitsbeiwert Kf = 5 x 10^{-4} m/s zu verwenden. Die Mulden müssen Waagerecht hergestellt werden bzw. wenn das örtlich nicht möglich ist, in Segmente mit Überläufen unterteilt werden. Grundsätzlich ist eine Rasenansaat erforderlich, da das Niederschlagswasser eine belebte Bodenzone zu passieren hat. In diesem Sinne ist auch die Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern möglich, hierbei ist der erhöhte Pflegeaufwand zu berücksichtigen (erschwertes Mähen). Bei der Sortenwahl sollte darauf geachtet werden, dass die Pflanzen (theoretisch), alle 30 Jahre für, bis zu 16 Minuten, 16 – 38 cm im Wasser stehen. Je Baum sollte die Mulde um ca,

0,25 m² vergrößert werden."

Mit dem Gutachten ist die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung dargestellt und nachgewiesen, dass dieser Belang auf der Ebene der Bauleitplanung keinen Hinderungsgrund für die Umsetzung der Planung darstellt. Die konkrete Ausführung der Mulden erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Planungsalternativen

Zu Beginn der Planungsüberlegungen standen verschiedene Entwicklungsszenarien für das Plangebiet und seine Umgebung zur Debatte. Hierbei wurde insbesondere betrachtet, ob die Flächen südlich des Plangebietes für die Entwicklung von Wohnbaufläche in die Planung einbezogen werden könnten. Weiterhin wurden Untersuchungen hinsichtlich des Verkehres angestellt. Im Ergebnis wurde der vorliegende räumliche Geltungsbereich festgelegt, da die Flächen südlich des Plangebietes aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum nicht geeignet sind. Diese Flächen könnten mittel- bis langfristig entwickelt werden. Für das vorliegende Plangebiet hingegen besteht derzeit ein konkreter Entwicklungswille seitens des Eigentümers in Zusammenarbeit mit der Stadt Werder (Havel).

Bezüglich der Nutzungsart erscheint keine andere Nutzung als das Wohnen für den Standort sinnvoll. Das bestehende Wohngebiet entlang des Scheunhornweges wird nach Süden erweitert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Werder (Havel) stellt das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dar.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung könnte entgegen der jetzigen Planungsüberlegung auch eine vollständig aufgelockerte Einfamilien- oder Doppelhausbebauung erfolgen. Dies hätte zur Folge, dass auf der Fläche weniger Wohnraum geschaffen werden könnte. Zudem stünde eine solche Bebauung dem Ziel der Stadt Werder (Havel), im Plangebiet preisgünstigen Wohnraum anzubieten, entgegen (INSEK Werder (Havel) 2035, Beschluss über die Vorranggebiete Wohnen vom 16. Juni 2022). Die Stellplätze sollen vorzugsweise unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden, um das Stadtbild vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten. Bei weniger verdichteten Wohnformen sind Tiefgaragen meist nicht finanziell umsetzbar, weshalb ein Mindestmaß an Dichte auch für die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vorteilhaft ist.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung die Allgemeinen Wohngebiete WA-1, WA-2 und WA-3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund der von ihnen ausgehenden negativen Wirkungen nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Stadt Werder (Havel) Zulassungsmöglichkeiten. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. In der Umgebung befinden sich teilweise Grundstücke mit einer geringeren GRZ. Die geplante Grundflächenzahl unterschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vorsieht. Die Festsetzung einer höheren GRZ als im südwestlichen Umfeld ist städtebaulich vertretbar, da entlang des Scheunhornweges bereits Wohnungsbau mit hoher Dichte besteht und das Vorhaben typologisch an diese Strukturen anknüpft. Die maximal zulässige GRZ in den angrenzenden Baugebieten des VEP 005 92 Scheunhornweg beträgt 0,6 (Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet), wodurch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 einen geringeren Versiegelungsanteil nach sich zieht. Die Mehrgeschossigkeit begünstigt eine flächensparende Schaffung von Wohnraum, die den Zielen des INSEK im Handlungsfeld Wohnen entspricht und auf den Bedarf an Wohnraum reagiert. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der GRZ-Ermittlung mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit inklusive Nebenanlagen:

WA-1 und WA-2 mit GRZ 0,3	0,1886 ha x 0,3	= 0,0566 ha
zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen	0,1886 ha x 0,15	= 0,0283 ha
WA-3 mit GRZ 0,3	0,0910 ha x 0,3	= 0,0273 ha
zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen	0,0910 ha x 0,15	= 0,0137 ha
zulässige Grundfläche gesamt		**0,1259 ha**

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl können innerhalb der insgesamt rund 0,28 ha großen Allgemeinen Wohngebiete insgesamt maximal rund **0,1259 ha** Fläche versiegelt werden.

Gebäudehöhe

Variante 1 zum WA-1:

In dem WA-1 wird die Höhe der baulichen Anlagen mittels der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt 41,8 m über NHN. In Referenz zu der bestehenden Geländehöhe des Scheunhornweges von rund 31,0 m über NHN entspricht dies einer tatsächlichen möglichen Traufhöhe von 10,8 m. Es wird davon ausgegangen, dass die künftige Verkehrsfläche eine ähnliche Geländehöhe vorweisen wird. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad, darf jedoch die Firsthöhe von 44,3 m über NHN (13,3 m über Gelände) nicht überschreiten.

Variante 2 zum WA-1:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Höhe der Oberkante (OK) von 42,0 m über NHN (11,0 m über Gelände) festgesetzt. Im WA-1 sollen Flachdächer entstehen, die zu begrünen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7f in Variante 2)

Für die Baugebiete WA-2 und WA-3 wird die Höhe der baulichen Anlagen mittels der Firsthöhe (FH) in Verbindung mit einer verpflichtenden Dachneigung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7b). Für das Baugebiet WA-2 liegt die FH bei 45,3 m über NHN, für das Baugebiet WA-3 liegt die FH bei 44,7 m über NHN. Somit entstehen tatsächliche Gebäudehöhen von 13,7 m (WA-3) bis 14,3 m (WA-2) über Gelände. Die festgesetzten Firsthöhen überschreiten somit nicht die bestehenden Firsthöhen der nördlich angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung.

Vollgeschosse

In den Baugebieten WA-2 und WA-3 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist hierbei als Dachgeschoss auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 7b). In dem westlichen Baugebiet WA-1 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse stuft sich analog zu der Höhe der Gebäude nach Westen ab.

Die Geschosszahlen orientieren sich an der Bebauung der näheren Umgebung. Bei geringerer Geschosszahl würde weniger sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die maximale Ausnutzung versiegelter Flächen stellen vor dem Hintergrund limitierter Flächenverfügbarkeit ein wichtiges Ziel dar. Weiterhin ist die mehrgeschossige Bauweise energieeinsparender als eine Einfamilienhausbebauung und wirkt somit dem Klimawandel entgegen.

Durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl an oberirdischen Vollgeschossen wäre bei einer Mitberücksichtigung der Dachgeschosse eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 1,2 in den Baugebieten WA-2 und WA-3 zulässig, im WA-1 bis zu 0,9. Der Orientierungswert für die Obergrenze von allgemeinen Wohngebieten (GFZ 1,2) gemäß § 17 BauNVO würde somit nicht überschritten werden. Die Mehrgeschossigkeit begünstigt eine flächensparende Schaffung von Wohnraum. Das INSEK Werder (Havel) 2035 prognostiziert eine Fortsetzung des Einwohnerwachstums und damit zusammenhängend einen weiter anhaltenden Wohnraumbedarf. Durch das Vorhaben wird auf die Bedarfe nach Wohnungen im Mehrfamilienhaussektor reagiert. In dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan 005 92 Scheunhornweg in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Februar 1993 sind entlang des Scheunhornweges drei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der zur Zeit

des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geltenden Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach der Brandenburgischen Bauordnung sind in dem Bereich drei Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Daraus ergibt sich in der Wahrnehmung eine viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) entlang des Scheunhornweges, die mit der vorliegenden Planung fortgeführt wird.

Um das entlang des Scheunhornweges bestehende Stadtbild weiterzuentwickeln, wird festgesetzt, dass bei Gebäuden innerhalb des WA-2 und WA-3 das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Das Dachgeschoss ist als allseitiges Mansarddach auszuführen. Gegenüberliegende Dachflächen sind symmetrisch auszuführen. Die Dachneigung der unteren Mansarddachflächen kann bis zu 65 Grad aufweisen. Die oberen Dachflächen sind mit Neigungen zwischen 15 und 35 Grad auszuführen. (textliche Festsetzung Nr. 7b). Mit der Festsetzung wird die Weiterentwicklung des Stadtbildes gesichert. Die Wahrnehmung der Bebauung als dreigeschossige Gebäude zuzüglich des Dachgeschosses wird gefestigt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA-2 und WA-3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die Gebäudelänge 19,0 m nicht unterschreiten darf (textliche Festsetzung Nr. 2a). Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird in den direkt an die Verkehrsfläche angrenzenden Baugebieten eine kompakte Bebauung gesichert.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA-1 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Da sich das Baugebiet in den rückwärtigen Grundstücksteilen befindet und die umliegende rückwärtige Bestandsbebauung sich auflockert, wird auf eine Festsetzung der Mindestgebäudelänge verzichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenen Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Bei den Baufenstern der Baugebiete WA-1 und WA-2 betragen die Abstände zur Baugebietsgrenze durchgehend 5,0 m. Die östliche Baugrenze des WA-2 verläuft auf der Grenze des Baugebietes und der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Baufenster in den Baugebieten WA-1 und WA-2 wird oberhalb der Geländeoberfläche unterbrochen, da sich zwischen den Baufenstern der Spielplatz anordnet.

Es wird textlich festsetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA-2 und WA-3 ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, durch Balkone oder Loggien unzulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 2b). In die Fassade eingelassene Balkone sind hingegen zulässig. Die Festsetzung dient einer einheitlichen Fassadengestaltung und der Einhaltung der Raumkante entlang des Scheunhornweges.

Dachüberstände hingegen sollen die Baugrenze um maximal 0,8 m überschreiten dürfen (textliche Festsetzung Nr. 2c). Mit dieser Festsetzung wird insbesondere bei der

Errichtung von Steildächern mehr Flexibilität in der Ausführungsplanung eingeräumt, zumal der Bebauungsplan durch die Ausweisung der Baufenster einen begrenzten Spielraum für die spätere tatsächliche Gebäudestellung lässt.

Es wird mittels Nebenzeichnung die Baugrenze für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche in allen Baugebieten festgesetzt. Die Baugrenze bezieht sich auf die geplante Tiefgarage und ermöglicht die Herstellung einer Verbindung der Tiefgaragen die sich unter den Gebäuden in den Baugebieten WA-1 und WA-2 befinden. Weiterhin schließen die Baugrenzen die Zufahrten der Tiefgaragen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus mit ein.

5.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Befestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Damit werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

5.5 Verkehr

Öffentliche Verkehrsfläche

In Verlängerung des Scheunhornweges wird eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Fläche hat in dem Bereich des Anschlusses an die bestehende Verkehrsfläche des Scheunhornweges eine Breite von 10,8 m. Im südlichen Bereich hat die Verkehrsfläche eine Breite von rund 19 Metern. Sie ist somit ausreichend dimensioniert, um das künftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu bewältigen. Es ist die Errichtung einer Wendeanlage geplant. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Um die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte bewerten zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (PST GmbH. Bericht vom 20. April 2023, ergänzende Planunterlage B). Ziel der Untersuchung ist es u. a., eine Überlastung der vorhandenen Verkehrswege und Knotenpunkte durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Bebauungsmaßnahme erzeugt zusätzlichen Verkehr, der sich im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrssituation als gering (rund 15 % Zunahme an täglichen Fahrten) einstufen lässt. Hierbei bezieht sich das Gutachten auf die Schaffung von 35 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet. Laut aktueller Planung sind 32 Wohneinheiten geplant. Das Gutachten geht somit von einem Worst-Case-Szenario aus. Mit der Schaffung von ergänzenden fußläufigen Anbindungen an die Potsdamer Straße können zwei Haltestellen gut erreicht werden.

Die Verkehrsqualität am Knotenpunkt A (Am Gutshof) ist nicht abhängig von den dort anfallenden Verkehrszahlen, dies betrifft sowohl den Ist-Fall als auch die Planfälle. Einen erheblichen Einfluss auf die Qualität hat die Fußgänger-Querung in dem anschließenden nördlichen Arm. Hierdurch entstehen größere Wartezeiten für alle anderen Verkehrsteilnehmer. Ein weiterer maßgeblicher Faktor ist die Beeinflussung des Knotenpunktes A durch Rückstaubildungen aus den nördlich anschließenden Doppelknoten. Hierdurch

können vor Ort auch immer wieder längere Stillstandszeiten am Knotenpunkt erfasst werden.

Diese Themen können nicht im Rahmen des B-Planverfahrens gelöst werden. Es wird empfohlen, mit dem städtischen Verkehrsmodell, bzw. dessen Erweiterung eine übergeordnete Verkehrslenkung/-führung für das Gesamtgebiet zu untersuchen. Dazu kommen dann auch die Überlegungen aus dem VEP zur Potsdamer Straße.

Ohne die Beeinflussungen/Rückstaubildungen aus anderen Verkehrsanlagen sind in beiden Planfällen die Knotenpunkte A und B leistungsfähig und können mit der beginnenden Qualitätsstufe D in der Frühspitze den zusätzlichen Verkehr noch bewältigen.



Abb. 5: Untersuchte Knotenpunkte im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung, S. 9 (siehe ergänzende Planunterlage B)

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Baugebiete zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je angefangene 450 m^2 Baugrundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen oder zu erhalten ist (textliche Festsetzung Nr. 5b). In der Pflanzliste Teil A sind mittelkronige Laub- und Obstbäume enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass bis auf fünf Bestandsbäume die vorhandenen Bäume zur Fällung vorgesehen sind und kompensiert werden müssen. Bei Umsetzung der Festsetzung sind in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt 8 Bäume zu pflanzen. Fünf Bäume können nach derzeitigem Stand der Planung erhalten werden

(siehe städtebauliches Konzept, Kap. 4.2), da sie außerhalb der Baufenster und der Erschließungsflächen liegen.

Einzelbäume, die aus städtebaulichen Gründen einer Sicherung durch eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen, bestehen im Plangebiet nicht. Die derzeitige Beurteilung hinsichtlich der Kompensation von Einzelbäumen richtet sich nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Mittels der vorgesehenen Heckenpflanzung sind die im Plangebiet abgängigen Bäume ausgeglichen (siehe Kap. 6.4.3.2).

Anpflanzen von Sträuchern

In den Randbereichen des Plangebietes, die nicht für die Erschließung genutzt werden, sollen Heckenpflanzungen angelegt werden (textliche Festsetzung Nr. 5 b). Die Pflanzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Somit wird das Ortsbild aufgewertet und es wird eine Nahrungsgrundlage bzw. ein Lebensraum für Vögel geschaffen. Es sollen heimische, standortgerechte Pflanzen gemäß der Pflanzliste B verwendet werden. In den Randbereichen sollen ebenfalls Versickerungsmulden angelegt werden. Die Heckenpflanzung steht dem nicht entgegen, sondern kann die Muldenflächen entsprechend eingrünen. Da die Entwässerungsmulden nicht dauerhaft Wasser führen, sondern nur temporär überflutet werden und sich keine dauerhafte Staunässe bildet, könnten die in der Pflanzliste aufgeführten Weidenarten auch in den Mulden stehen.

5.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

In dem Baugebiet WA-2 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsspielplatz" festgesetzt. Als Orientierung für die Festsetzung dient § 8 Abs. 2 BbgBO. Demnach müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 festgesetzten Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück hergestellt werden. Die Stadt Werder (Havel) verfügt über keine Spielplatzsatzung, möchte jedoch im Rahmen des Bebauungsplans gemeinschaftliche Spielflächen für die neue Anwohnerschaft sichern. Die Realisierung von Spielflächen soll aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild nicht auf jedem einzelnen Baugrundstück erfolgen. Die städtebauliche Konzeption sieht die Herstellung des gemeinschaftlichen Spielplatzes in dem geschützten Bereich zwischen den Gebäuden des WA-1 und WA-2 vor. Aufgrund der begrenzten Fläche im Plangebiet soll die Spielfläche gebündelt an einem Ort hergestellt werden.

Die Zuordnung des Gemeinschaftsspielplatzes zu den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 6.2. Die festgesetzte Fläche hat eine Größe von rund 200 qm.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich in dem Baugebiet WA-3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 317 der Flur 2 der Gemarkung Werder (Havel) sowie für die jeweiligen Leitungsträger festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6.1). Die Erschließung von dem östlich des Plangebiet liegenden Grundstücks kann somit planungsrechtlich gesichert werden. Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die Rechte grundbuchlich zu sichern.

Förderfähiger Wohnraum

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Landesamt für Bauen und Verkehr innerhalb der von der Stadt Werder (Havel) festgelegten Gebietskulisse für die Wohnraumförderung (INSEK Werder (Havel) 2035, Beschluss über die Vorranggebiete Wohnen vom 16. Juni 2022). Damit ist die Basis für die entsprechenden Förderprogramme gegeben. Die Stadt Werder (Havel) sieht mit dieser grundhaften Steuerung für das Plangebiet die Schaffung von sozialem Wohnraum vor.

Der Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung liegt nach den Vorgaben des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung im Neubaubereich mit einer Fokussierung auf innerstädtische Standorte in regionalen Wachstumskernen, Mittelzentren, Stadtumbaustädten und Gemeinden des Berliner Umlandes mit einer angespannten Wohnungsmarktsituation. Unterstützt wird vorrangig die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungen für Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen sind insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA-1 nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen die darin realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wären rund 26 % der insgesamt im Gebiet geplanten Wohnungen förderfähig.

Die angestrebten Mietpreis- und Belegungsbindungen sind entsprechend dem Fördervertrag in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger zu verankern.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Werder (Havel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2024. Daher findet die Gestaltungssatzung keine Anwendung bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Es werden dennoch auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um grundsätzliche Gestaltungsmerkmale des Stadtbildes der Stadt Werder (Havel) im Rahmen der Planung zu sichern.

Um das entlang des Scheunhornweges entstandene Stadtbild weiterzuentwickeln, wird festgesetzt, dass bei Gebäuden innerhalb des WA-2 und WA-3 das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind als allseitiges Mansarddach auszuführen. Die Dachneigung der unteren Mansarddachflächen kann bis zu 65 Grad aufweisen. Die oberen Dachflächen sind mit Neigungen zwischen 15 und 35 Grad und gegenüberliegende Dachflächen symmetrisch auszuführen. (textliche Festsetzung Nr. 7b).

Variante 1 zur Dachform im WA-1:

Dächer im WA-1 sind als Walmdächer mit gegenüberliegenden symmetrischen Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 15 und 35 Grad auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 7a). In dieser Variante ist keine Dachbegrünung vorgesehen.

Variante 2 zur Dachform im WA-1:

Dächer im WA-1 sind als Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad umzusetzen (textliche Festsetzung Nr. 7a). In Kombination damit ist die Begrünung der Dachflächen vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 7f in Variante 2). Der durchwurzelbare Aufbau des begrünten Daches muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung trägt in verdichteten Bereichen zur Verminderung der Aufheizung von Flächen bei. Durch die Begrünung kann sich die Biodiversität im städtischen Raum verbessern.

Es wird in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Werder (Havel) textlich festgesetzt, dass die Fassaden in Holz, Putz, Ziegelsichtmauerwerk oder Ziegelsichtmauerwerk in Verbindung mit Putz herzustellen sind (textliche Festsetzung Nr. 7c). Die Materialien orientieren sich an der Bebauung der näheren Umgebung des Plangebietes.

Es wird textlich festgesetzt, dass die Farbtöne der Gebäudefassaden einen Hellbezugswert von 70 oder mehr aufweisen müssen (textliche Festsetzung Nr. 7d). Damit werden dunkle Fassadefarben vermieden und es wird der Albedo-Effekt berücksichtigt. Die Oberflächenerwärmung der Fassaden wird damit im Vergleich zu dunklen Fassaden verringert. Die Maßnahme trägt zur Vermeidung von stark aufgeheizten Stadträumen bei.

Als gestalterische Maßnahme sowie als Maßnahme zur Klimaanpassung wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Dachflächen von Hauptgebäuden mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten sind (textliche Festsetzung Nr. 7e). Die Festsetzung soll sicherstellen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens erneuerbare Energien zum Einsatz kommen und auf fossile Energieträger (teilweise) verzichtet werden kann.

5.10 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Hektarangaben gerundet

Fläche	**Bestand** in ha	**Planung** in ha
Geltungsbereich	**0,323**	**0,323**
Grün-, Garten- und Weideland	0,323	0,000
Allgemeines Wohngebiet	0,000	0,279
öffentliche Verkehrsfläche	0,000	0,044

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in attraktiver Lage.

Das INSEK Werder (Havel) 2035 prognostiziert eine Fortsetzung des Einwohnerwachstums und damit zusammenhängend einen weiter anhaltenden Wohnraumbedarf. Dabei werden im INSEK besonders die Bedarfe nach preisgünstigen, altersgerechten und barrierearmen Wohnungen hervorgehoben.

Im INSEK wird eine Bevölkerungsprognose bis 2030 dargestellt, die von einem Zuwachs von 26.585 im Jahr 2018 auf rund 27.400 bis knapp 30.000 Einwohner ausgeht. Bereits zum Dezember 2024 hat die Stadt 27.065 Einwohner erreicht. Die Prognosen haben sich damit bestätigt und die Minimalvariante bereits übertroffen.

Laut LEP HR wird die Siedlungsfläche in der Stadt Werder (Havel) als „Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung“ definiert. Die Havelauen als kernstadtnahe, attraktive Wohnlage sind laut INSEK an der Stelle des Plangebiets bereits durch Wohnungsbau in Geschossbauweise nach 1990 (im Umfeld Hamburger Ring / Wachtelwinkel) geprägt und sollen mit dem vorliegenden Vorhaben weiterentwickelt werden. An die bestehende hohe bauliche Dichte soll angeknüpft und anteilig das Angebot von preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden. Das Vorhaben im Plangebiet nutzt die Chance einer behutsamen Arrondierung der Siedlungsflächen und trägt zur Diversifikation des Mietmarkts durch die Schaffung von mehrgeschossigem Wohnungsbau bei. Damit entspricht es den folgenden Entwicklungszielen im „Handlungsfeld II: Wohnen“ aus dem INSEK:

- „Flächenpotenziale behutsam entwickeln und neue, geförderte sowie frei finanzierte Wohnungsangebote schaffen“
- „Wohnbaubestände in der Kernstadt sowie den Ortsteilen behutsam nachverdichten und/oder arrondieren“
- „Angebotsmix aus individuellen und mehrgeschossigen Wohnformen stärken“

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Insel Werder am südlichen Ende des Scheunhornweges. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,32 ha umfasst die Flurstücke 98/1 und 318 der Flur 2 in der Gemarkung Werder (Havel).

Das Planverfahren wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zeitgleich und zugehörig werden der erforderliche Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werder (Havel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Mai 2008 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Allgemeinen Wohngebiete WA-1, WA-2 und WA-3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Damit dürfen höchstens 45 % der Allgemeinen Wohngebiete durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der GRZ-Ermittlung mitzurechnen.

In dem WA-1 wird in der Variante 1 die Höhe der baulichen Anlagen mittels der Traufhöhe (TH) von 41,8 m über NHN und mittels der Firsthöhe (FH) von 44,3 m über NHN festgesetzt. Die Dachneigung beträgt zwischen 15 und 35 Grad.

In der Variante 2 wird im WA-1 eine Oberkante (OK) von maximal 42,0 m über NHN in Verbindung mit einem Flachdach festgesetzt.

Für die Baugebiete WA-2 und WA-3 wird die Höhe der baulichen Anlagen mittels der Firsthöhe (FH) in Verbindung mit einer verpflichtenden Dachneigung festgesetzt. Für das Baugebiet WA-2 liegt die FH bei 45,3 m über NHN, für das Baugebiet WA-3 liegt die FH bei 44,7 m über NHN. In den Baugebieten WA-2 und WA-3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen orientieren sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

In Verlängerung des Scheunhornweges wird im Plangebiet eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 10,8 m festgesetzt. Im südlichen Bereich weitet sich die Verkehrsfläche bis auf eine Breite von rund 19 Metern auf. Im Baugebiet WA-2 wird auf ca. 200 m² eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Unterhalb der Geländeoberfläche ist zur Unterbringung der Stellplätze die Herstellung einer Tiefgarage geplant, welche zum Teil unter der geplanten Spielplatzfläche verläuft.

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebiete beträgt inklusive Nebenanlagen rund 1.260 m². Für die ca. 440 m² große Verkehrsfläche wird von einer Versiegelung von 100 % ausgegangen. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von 440 m². Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bestandsversiegelung von ca. 240 m² auf ca. 1.700 m² erhöht. Es ergibt sich ein maximales Eingriffspotential von 1.460 m² neu versiegelter Fläche. Nach derzeitigem Planungsstand werden die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet zurückgebaut.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen und ihre Berücksichtigung

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen generell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der erforderliche Mindestinhalt wird durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB vorgegeben.

Mit Durchführung der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 079/25 "Südlicher Scheunhornweg" erfolgt eine Bündelung der nach § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen

Prüfungs- und Planungsinstrumente und der nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ein Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, jedoch schafft er in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge ist die Eingriffsregelung zu beachten und der Eingriff durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Verfahren im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Aus den Ergebnissen werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Die Eingriffsbewertung erfolgt durch eine verbal-argumentative Beschreibung der Eingriffswirkungen. Dabei ist nachzuweisen, dass die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen bzw. durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Sofern umsetzbar, sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu entwickeln, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen und eine funktional gleichartige bzw. gleichwertige Kompensation gewährleisten. Können keine derartigen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden, sind geeignete Ersatzflächen im weiteren Umfeld der Baumaßnahme zu finden und auszuweisen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bereits vorhandene Eingriffe werden nicht erneut bilanziert.

Zur Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes und seiner Funktionen können bau-, anlage- und nutzungsbedingte Eingriffswirkungen führen. Baubedingte Eingriffswirkungen bedingen in der Regel nur vorübergehende Beeinträchtigungen. Anlagebedingte Eingriffswirkungen entstehen durch die unmittelbaren Eingriffe infolge der Flächeninanspruchnahme. Nutzungsbedingte Eingriffswirkungen können durch den Betrieb hervorgerufen werden.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BNatSchG) konkretisiert die Ziele des BNatSchG landesspezifisch. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind. Innerhalb des Plangebietes sich keine Bau- bzw. Bodenkmale bekannt.

Wasserhaushaltsgesetz

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Plattform Wasser des Landesamtes für Umwelt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Dies betrifft das Tötungsverbot, das Störungsverbot das Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Parallel zum B-Planverfahren wurde ein Artenschutzbeitrag vom Büro Vorland (Ergänzende Planunterlage A - Geitz, 2023) erstellt. Die Aussagen zum Artenschutz werden berücksichtigt.

Baumschutzsatzung

Die Stadt Werder (Havel) hat keine Baumschutzsatzung.

Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2012) schützt nur Bäume und Feldgehölze im Außenbereich, nicht jedoch in den Innenbereichen und wirksamen Bebauungsplänen. Da das Plangebiet als planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich gewertet wurde, ist die Gehölzschutzverordnung anzuwenden.

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung.

Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18. November 2021 trifft für das Plangebiet keine weiteren Aussagen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werder (Havel) in der Fassung vom 15. Mai 2008 ist für das Plangebiet Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Werder (Havel) von 2007 ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.

6.1.3 Beschreibung der Prüfmethoden

Für das Projekt wird nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert auf den Aussagen und dem Entwurf des Bebauungsplanes. Die Umweltbelange wurden auf Basis verschiedener Datengrundlagen beurteilt, welche dem Quellenverzeichnis zu entnehmen sind.

Für das Plangebiet sind aufgrund seiner Größe und seiner geplanten Nutzungen alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant. Im Umweltbericht werden die naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Grundwasser, Klima, Tiere, Pflanzen und Biotope, biologische Vielfalt, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und Landschaftsbild untersucht. Außerdem werden die Umweltbelange Mensch, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen betrachtet.

Der jeweilige Wirkungsraum der zu betrachtenden Schutzgüter resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastungen inklusive der hieraus resultierenden räumlichen Beeinflussungen, wie Trennwirkungen.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden in ihrer Wirksamkeit beurteilt. Die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Grundlage der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE" im Land Brandenburg und der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark bearbeitet. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

Im Hinblick auf besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 sowie gemäß § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzbeitrag vom Büro Vorland (Ergänzende Planunterlage A - Geitz, 2023) erstellt. Der Kartierungszeitraum lag zwischen März und August 2022. Im Umweltbericht werden die Inhalte des Artenschutzbeitrages zusammengefasst wiedergegeben. Vertiefende und weiterführende Informationen sind dem Einzelgutachten selbst zu entnehmen.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

6.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach nationalem oder internationalem Recht. Als nächstgelegenes Schutzgebiet grenzt östlich in einer Entfernung von ca. 50 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ an. Das Schutzgebiet umfasst großräumig die unbebauten Bereiche der Stadt Werder (Havel) sowie die angrenzenden Ortschaften. Ein direkter Zugang vom Plangebiet zum LSG besteht nicht.

Schutzgebiete im erweiterten Umfeld des Plangebietes:

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Glindower Alpen“ ist gleichzeitig FFH-Gebiet „Glindower Alpen“ (DE 3643-303). Die Schutzgebiete liegen ca. 2.500 m südlich vom Plangebiet.

Eine kleine Teilfläche des FFH-Gebietes „Mittlere Havel Ergänzung“ (DE 3542-305) liegt ca. 1.100 m östlich des Plangebietes.

In nördlicher Richtung in ca. 3.700 m Entfernung liegt das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421).

6.2.2 Fläche, Geologie und Boden

Geologie

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ mit der Untereinheit „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“. Die Böden entstanden im Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, im Brandenburger Stadium.

Boden

Gemäß Grundkarte der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:300.000 (BÜK300) werden Gley-Braunerden als vorherrschende Böden im Plangebiet angegeben:

- verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden und verbreitet podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet lessivierte Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet vergleyte Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand

Die örtlich natürlicherseits anstehenden Substrate besitzen folgende Eigenschaften:

Grundwasserneubildungsvermögen	gering
Filtereigenschaften	gut
Pufferwirkung	mittel-schlecht
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung	gering

Fläche

Der Bebauungsplan umfasst eine 0,32 ha große, bisher teilweise brachliegende bzw. gartenbaulich genutzte, Fläche. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Werder. Sie ist nicht öffentlich zugänglich. Es werden keine bislang nicht zersiedelten bzw. unzerschnittene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beansprucht, sondern es erfolgt eine siedlungsinterne bauliche Nachverdichtung einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen von 50 % soll eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem verträglichen Maß gesichert werden, um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

Bewertung

Besonders schutzwürdige Bodenstrukturen oder geologische Verhältnisse wurden nicht angetroffen. Eine besonders schutzwürdige Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der innerörtlichen Lage nicht vorhanden.

6.2.3 Wasser und Grundwasser

Grundwasser

Gemäß dem nächstgelegenen Grundwasserpegel (Plantagenplatz, Werder) mit vergleichbaren Bedingungen liegt der gemittelte Grundwasserabstand bei ca. 2,50 m unter Gelände. Die Linie gleicher Grundwasserhöhe (Isohypsen) liegt bei ca. 29,0 m. Das Gefälle verläuft nach Osten in Richtung Havel. Die Grundwasserverhältnisse werden als gespannt angegeben.

Das anfallende Regenwasser versickert bzw. fließt es aufgrund der vorhandenen Neigung bei Starkregen Richtung Havel ab.

Oberflächengewässer

Stehende Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

6.2.4 Pflanzen und Biotope

Als natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ohne Einfluss des Menschen ein „Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald“ (Hofmann & Pommer, 2005) einstellen. Die Baumschicht wird vorrangig von Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Trauben- Eiche (*Quercus petraea*) gebildet. In der Bodenvegetation dominieren Gräser, wie Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*) und zunehmend Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Flächennutzung und Biotopbestand

Für die Biotoptypenerfassung wurde die Kartierungsanleitung und die Liste der Biotoptypen für das Land Brandenburg (LUGV 2011) verwendet. Die vorkommenden Biotoptypen wurden in einer Biotoptypenkarte dargestellt. Die Ergebnisse der Kartierung wurden auf das Orthophoto übertragen und die Flächengrößen auf dieser Grundlage sowie anhand der vorliegenden Vermessung digital ermittelt.

Das gesamte Plangebiet wurde langjährig als Kleingarten genutzt. Der größte Teil ist gekennzeichnet durch ruderales offengelassenes Gartenland mit vereinzelten Kulturobstbäumen. Im Westen des Plangebietes wird eine Teilfläche als Schafweide genutzt.

Als untergeordnete Biotoptypen können die Schafweide als Biotoptyp artenarme oder ruderale trockene Grünlandbrache (Code 051332 / GATA), die gemähten Flächen als

Biotoptyp artenarmer Zierrasen (Code 05162 / GZA) und Hofbefestigung mit Betonpflaster als Biotoptyp teilversiegelter Weg (Code 12653 / OVWT) eingeteilt werden.

Eine Unterteilung in die untergeordneten Biotoptypen erscheint aber aufgrund der geringen Wertigkeit der angetroffenen Biotoptypen als nicht notwendig. Die gesamte Fläche des Plangebietes wurde deshalb in dem Biotoptyp Kleingartenanlagen (Code 10150 / PK) zusammengefasst. Folgende kartierte Biotoptypen (Kartierungsschlüssel Brandenburg 2004, Band 1 und 2) sind zur Einschätzung des Plangebietes relevant:

Abkürzungen

Schutz	§ – Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) (§) k.S. – in bestimmten Ausbildungen geschützt (k.S. = kein Schutzstatus) §§ – Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 BNatSchG)
RL BB	Rote Liste Land Brandenburg: 0 – vollständig vernichtet, 1 – extrem gefährdet, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, R – wegen Seltenheit gefährdet, V – Vorwarnliste (im Rückgang), D – Einstufung nicht möglich, * – derzeit keine Gefährdung erkennbar, # - Gefährdungseinstufung nicht sinnvoll
Regenerierb.	N – nicht regenerierbar, K – kaum regenerierbar, S – schwer regenerierbar, B – bedingt regenerierbar, # - keine Einstufung sinnvoll

Tab. 2: vorhandene Biotoptypen im Geltungsbereich mit Angaben zu Schutz, Gefährdung und Regenerierbarkeit der vorkommenden Biotoptypen nach LUGV (2010)

Biotoptyp	Nummerncode (Buchstabencode)	FFH LRT	Schutz	RL	Regeneration	Fläche in	
						m²	**%**
Kleingartenanlagen	10150 (PK)				#	3.200	100
Summe						**3.200**	**100,0**

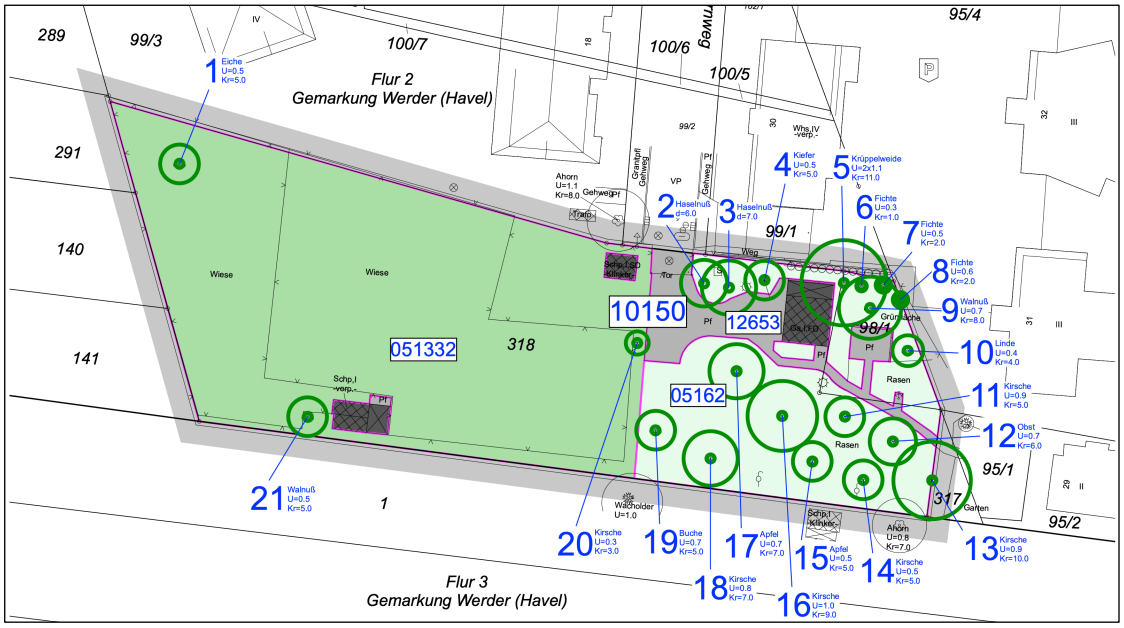


Abb. 6: Biotoptypenkarte (Stand: 10/2024)

Baumbestand im Plangebiet

Im Plangebiet wachsen 16 Bäume verschiedenen Alters und verschiedener Art. Überwiegend sind Ziergehölze und Obstbäume, als Relikte der kleingärtnerischen Nutzung, anzutreffen. Bäume mit Habitathöhlen wurden nicht festgestellt.

Tab. 3: gemäß Gehölzschutzverordnung Landkreis Potsdam-Mittelmark geschützte Bäume

Nr.	Baumart	Stamm-umfang in cm	Kronen-durch-messer in m	geschützt gemäß Gehölz-schutzverord-nung
1	Stieleiche (*Quercus robur*)	50	5	-
2	Hasel (*Coryllus avellana 'Gartenform'*)	-	6	-
3	Hasel (*Coryllus avellana 'Gartenform'*)	-	7	-
4	Kiefer (*Pinus sylvestris 'Zierform'*)	50	5	-
5	Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana*)	2-stämm. 110	11	ja
6	Fichte (*Picea abies*)	30	1	-
7	Fichte (*Picea abies*)	50	2	-
8	Fichte (*Picea abies*)	60	2	ja
9	Walnuss (*Juglans regia*)	70	8	ja
10	Winterlinde (*Tilia cordata*)	40	4	-
11	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	90	5	ja
12	Apfel (*Malus spec.*)	70	6	ja
13	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	90	10	ja
14	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	50	5	-
15	Apfel (*Malus spec.*)	50	5	-
16	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	100	9	ja
17	Apfel (*Malus spec.*)	70	7	ja
18	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	80	7	ja
19	Rotbuche (*Fagus sylvatica*)	70	5	ja
20	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	30	3	-
21	Walnuss (*Juglans regia*)	50	5	-

Bewertung

Im gesamten Plangebiet bestehen Vorbelastungen. Einerseits durch die intensive kleingärtnerische Nutzung und die damit verbundene Bewirtschaftung, durch die es regelmäßig zu Nährstoffeinträgen kam.

Es befinden sich 10 gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark geschützte Bäume im Plangebiet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Zier- und Obstgehölze als Relikte der kleingärtnerischen Nutzung.

Es befinden sich keine Biotope mit Schutzstatus im Plangebiet. Insgesamt sind die Biotope des Plangebietes naturfern und anthropogen geprägt. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der vorhandenen Nutzungen wird es als vergleichsweise konfliktarm bewertet.

6.2.5 Tiere

Eigene faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Die Biotopausstattung ist ausgesprochen monoton. Das Plangebiet besteht aus ruderalisiertem Gartenland, Schafweide und einigen Obstbäumen.

Insgesamt weist das Plangebiet von seiner Biotopausstattung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna auf. Der vorherrschenden Biotoptypen lassen den typisch anthropogenbezogenen ubiquitären Artenbestand erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG werden im Artenschutzbeitrag vom Ingenieurbüro Vorland (Geitz, 2023) abgehandelt. Genaue Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes können dem Artenschutzbeitrag entnommen werden und sollen an dieser Stelle als kursiv gestellte Texte nur zusammenfassend dargestellt werden:

Brutvögel

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes und vor allem angrenzend festgestellt werden.

Es wurden keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen.

In der Bundesartenschutzverordnung werden von den insgesamt festgestellten Arten keine Vogelarten als streng geschützte Arten benannt.

In der Roten Liste Brandenburgs (2019) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt für 2 Vogelart geführt. Beide Arten sind nur Nahrungsgäste auf angrenzenden Flächen (Wasserfläche).

Reptilien

Die Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereichs war ungünstig. Es fehlen offene sonnenexponierte Sandhaufen, Totholz und kleinere Schutthaufen.

Im Ergebnis konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung der Art liegt nicht vor.

Amphibien

Während der Kartierungen wurden Amphibien-Arten nicht festgestellt. Aufgrund fehlender aquatischer Biotope kann eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Als Winterquartiere eignen sich eventuell die Gehölzstrukturen, welche angrenzen (insbesondere die südlich anliegende Hecke). Die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs eignen sich nicht als Winterquartier und sind auch nicht relevant für Frühjahrs- und Herbstwanderungen.

Fledermäuse

Geeignete Gehölzstrukturen kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Die Fläche wird zur Jagd beflogen.

Die Gebäude des Geltungsbereichs wurden untersucht.

Der ehemalige Schafstall ist für Fledermäuse zugänglich. Nischen finden sich hier in der Holzverschalung des Daches. Nachweise, wie Kotspuren gelangen zwar nicht, jedoch ist das Gebäude potentiell als Sommerquartier geeignet. Der nördliche Schuppen weist nur wenige Nischen auf. Hier kann ein Eindringen von Fledermäusen nur über Lücken und Spalten der Dachziegel möglich sein.

Winterquartiere kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf dem Gelände vor. Geeignete Kellerräume kommen nicht im UG vor.

Biber / Fischotter

Ein Vorkommen des Bibers und des Fischotters ist an der Werderschen Havel bestätigt. Innerhalb des Geltungsbereichs kann ein Vorkommen aufgrund fehlender artspezifischer Biotope ausgeschlossen werden.

sonstige Arten des Anhang IV der FFH-RL

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL wurden im UG nicht festgestellt. Auch potenzielle Habitate für die betreffenden Arten fehlen.

6.2.6 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz:

- die Vielfalt der Arten
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem engen Netz vergleichen mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sogenannte Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Brandenburgische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung - auch im Boden und Wasser- vorhanden sein.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und der fehlenden Strukturvielfalt auf den innerstädtischen gärtnerischen Flächen ist die biologische Vielfalt des Plangebietes als sehr gering einzuschätzen. Es dominieren gärtnerische und bauliche Nutzungen. Der Biotopverbund erfolgt nur über die wenigen Einzelbäume und die ruderalisierten Freiflächen.

6.2.7 Luft und Klima

Klimatisch ist die Stadt Werder (Havel) durch ihre Lage vom ostdeutschen Binnenklima beeinflusst. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 8 und 9 °C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Die Jahresmittelwerte liegen für die Lufttemperatur bei 8,5 °C. Im Januar liegt sie bei -0,5 °C und im Juli bei 17,5 °C. Typisch für die Stadt Werder (Havel) sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Die mittlere Niederschlagssumme beträgt 510 - 590 mm im Jahr. Der mittlere Niederschlagsumme der Vegetationsperiode liegt bei 190 mm. Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

Kleinklimatisch wird die Stadt Werder (Havel) durch die thermisch stark ausgleichend wirkenden Gewässer der Havel und der umliegenden Seen positiv beeinflusst. Durch die im Umland vorhandenen Wälder und Freiflächen bestehen Kaltluftsammelflächen, welche den Ort mit Frischluft versorgen.

Die klimatischen Verhältnisse sind insgesamt aufgrund der großen Wasserflächen und des hohen Vegetationsanteils im Landschaftsraum als sehr günstig zu bezeichnen.

Beeinträchtigungen des Mikroklimas, wie höhere Lufttemperaturen und abnehmende Luftfeuchtigkeit, können durch die zunehmende Versiegelung und den Verlust von Grün- und Freiflächen entstehen.

6.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Als umweltschutzrelevante Ziele sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz für das Schutzgut Landschaft der Schutz und die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes und die Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder von Bedeutung.

Beurteilungsraum für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist der Sichtraum, von dem aus die baulichen Anlagen gesehen werden können. Das Plangebiet ist nur durch wenige untergeordnete bauliche Anlagen vorgeprägt. Durch die umliegende Bebauung ist es aber weitgehend der Sichtbarkeit entzogen.

Die Landwirtschaftsflächen sind weitgehend eben und frei von Hecken, Baumreihen und anderen sichtverschattenden Elementen. Eine eingeschränkte weiträumige Sichtbarkeit ist nur von Osten über die Havel gegeben.

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung, da es nicht öffentlich zugängig ist. Zusammenhängende Spazier- bzw. Wanderwege, die zur Naherholung sind in direktem Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt hat das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsnutzung keine Bedeutung.

6.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und umliegenden relevanten Flächen sind Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.

6.2.10 Mensch und Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zu Wohnbereichen. Eine potentielle Einschränkung der Wohnqualität für nah gelegene Siedlungsbereiche besteht durch Immissionen durch den motorisierten Individualverkehr.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.3.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Aufgrund der räumlichen Abstände zu den Schutzgebieten und der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung des Plangebietes und der Umgebung werden keine Beeinträchtigungen der bedeutenden Tier- und Pflanzenarten der jeweiligen Schutzgebiete erwartet.

Erhebliche Umweltauswirkungen wie Verlust, Zerschneidung und Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgebietskategorien nach §§ 20 bis 30 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

6.3.1.2 Fläche, Geologie und Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen erfolgen während der Bauphase durch die vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, und Lagerplatzflächen. Damit verbunden sind Verdichtung, Auf- und Abgrabungen, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus.

Kontaminationen durch Störfälle sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Verschmutzungen des Bodens sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern. Beeinträchtigungen durch das Befahren der Flächen mit schwerem Baugerät sind weitestgehend durch geeignete Maßnahmen (u. a. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Böden, Verhinderung von Schadstoffeinträgen) zu minimieren.

Gemäß HVE (2009) gelten temporäre Eingriffe dann als erheblich, wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist. Im vorliegenden Planverfahren wird davon ausgegangen, dass baubedingte Versiegelungen vorher rückgebaut werden. In der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden bleiben die temporär beeinträchtigten Flächen deshalb unberücksichtigt, da sie nach dem Rückbau wieder voll der natürlichen Prozessdynamik unterworfen sind.

Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase und bei Umsetzen der Vermeidungsmaßnahmen sind nur geringe baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht erheblich und nicht nachhaltig sind.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen erfolgen durch die Bebauung und Versiegelung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Erschließungsflächen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche führt die GRZ von 0,3 (mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 %) in Kombination mit der mehrgeschossigen Bauweise zu einer flächensparenden Ausnutzung des Plangebietes. Diese ist nicht eigenständig kompensationspflichtig, da der Verlust der Fläche über die Kompensation des versiegelten Bodens mitkompensiert wird.

Die Ermittlung des Versiegelungspotentials erfolgte anhand der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 079/25 „Südlicher Scheunhornweg“ zur GRZ und den Baugebieten. Die festgesetzten maximal zulässigen Versiegelungen werden folgendermaßen berücksichtigt.

• Allgemeine Wohngebiete

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA-1 bis WA-3) ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In Bezug auf die Bodenversiegelung sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, in diesem Fall die geplante Tiefgarage, bei der GRZ-Ermittlung mitzurechnen.

Das Baufenster in den Baugebieten WA-1 und WA-2 ist oberhalb der Geländeoberfläche unterbrochen, da sich zwischen den Baufenstern der Spielplatz in einer Größe von 200 m² anordnet.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Für die Befestigung von Nebenanlagen, wie Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Für die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird deshalb eine Teilversiegelung von 70 % der zulässigen Versiegelung berücksichtigt.

WA-1 bis WA-3 mit GRZ 0,3	2.795 m² x 0,3	= 839 m²
zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen	*2.795 m² x 0,15*	*= (419 m²)*
davon anrechenbar 70 %	419 m² x 0,7	= 293 m²
anrechenbare Versiegelung WA gesamt		1.132 m²

• Verkehrsflächen

Für die ca. 440 m² große Verkehrsfläche wird die Annahme getroffen, dass sie zu 100 % vollversiegelt werden. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Versiegelung von 440 m² für die Verkehrsflächen, Fuß- und Radweg und Stellplatzanlage.

Tab. 4: geplante maximale Teil- und Vollversiegelungen von Boden

Art der Versiegelung	**Summe in m²**
Vollversiegelung - WA inkl. 50 % Überschreitung für Nebenanlagen (GRZ 0,3 + 0,15) - Verkehrsflächen (100 % der Fläche)	 1.132 440
Gesamt	1.572
Gesamt (gerundet)	**1.575**

Die Ermittlung der vorhandenen Versiegelung erfolgt aufgrund der tatsächlich vor Ort anzutreffenden Versiegelung. Als Grundlage dient die Vermessung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Insgesamt wurde im Geltungsbereich eine versiegelte Fläche von 300 m² ermittelt, Von dieser sind 90 m² vollversiegelt und 210 m² teilversiegelt. Die teilversiegelte Fläche wird anteilig mit 70 % in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt.

Tab. 5: vorhandene maximale Teil- und Vollversiegelungen von Boden

Art der Versiegelung	**Summe in m²**
Vollversiegelung - Gebäude	 90
Teilversiegelung - Verkehrsflächen, davon 70 % anrechenbar (210*0,7 = 147)	 147
Gesamt	237
Gerundet	**240**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bestandsversiegelung von ca. 240 m² auf ca. 1.700 m² erhöht. Es ergibt sich ein maximales Eingriffspotential von 1.460 m² versiegelter Fläche.

Auf diesen Flächen wird der Boden keinerlei Funktionen mehr übernehmen. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, Filter- und Puffer für den Wasserschutz sowie für die Wasserversickerung gehen dauerhaft verloren. Von der Neuversiegelung sind bislang intensiv genutzte Gartenflächen betroffen. Diese Böden sind erheblich anthropogen beeinflusst.

Aufgrund der Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen erheblich und nachhaltig. Durch Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Anlage von planexternen Kompensationsflächen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.3 Wasser und Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen finden durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme während der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erhöhung der Verdichtung des anstehenden Bodens statt. Diese kann die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser verringern und zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen. Diese geringen Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt. Sie werden als nicht erheblich und nicht nachhaltig eingeschätzt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen durch die Zunahme der Versiegelung. Diese führt zu einer Verschlechterung des Wasserhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit, zur Erhöhung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Insgesamt besteht ein maximales Eingriffspotential von 1.460 m² zusätzlich versiegelter Fläche. Auf diesen Flächen kommt es zu einer Verringerung der Versickerung und des Wasserhaltevermögens und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen sind die Beeinträchtigungen erheblich und nachhaltig. Durch Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Anlage von planexternen Kompensationsflächen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Wird das anfallende Regenwasser vor Ort versickert, ist in Bezug auf die Grundwasserneubildung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Anlagennutzung nicht zu erwarten.

6.3.1.4 Pflanzen und Biotope

Baubedingte Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Flächeninanspruchnahme. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich. Durch den Bebauungsplan wird die Beanspruchung folgender Biotope planerisch vorbereitet.

- ruderale Gartenbrache (Code 10113 / PGB) abzgl. 300 m² bauliche Anlagen = 2.900 m²
- Gehölze und Obstbäume ohne Schutzstatus = 11 Stück
- Gehölze und Obstbäume mit Schutzstatus = 10 Stück

Die Inanspruchnahme der 2.900 m² ruderalen Gartenbrache und der 11 Gehölze und Obstbäume ohne Schutzstatus stellen keine erhebliche nachteilige anlagebedingte Umweltauswirkungen dar. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Es erfolgt eine Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden / Fläche (Versiegelung

innerhalb des Plangebietes), wodurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgeglichen wird.

Die 10 nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark geschützten Gehölze und Obstbäume sind auszugleichen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.5 Tiere

Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass durch die Bebauung selbst, meist in Verbindung mit der Baufeldfreimachung, Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt werden können (Vernichtung geschützter Lebensstätten, Störung, Tötung, Verletzung geschützter Individuen). Der Gesetzgeber sieht hier die Berücksichtigung der national besonders geschützten Arten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) bei rechtmäßigen Eingriffen über Planverfahren durch die Eingriffsregelung vor (vgl. §§ 13, 14 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des B-Planes sind auch die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die national streng geschützten Arten gem. § 7 Absatz 2 Nr. 14 BNatSchG zu beachten.

Weiterführende Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes können dem Artenschutzbeitrag entnommen werden und sollen an dieser Stelle als kursiv gestellte Texte nur zusammenfassend dargestellt werden:

Brutvögel

Anlagenbedingt betroffene Vogelarten

Bei der Umsetzung des B-Planes werden Bruthabitate entfernt.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen treten bei der Umsetzung des B-Plans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Das Roden der Gehölze ist grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes des Gehölzschutzes vorzunehmen. Die Beseitigung der Gehölze ist nur innerhalb des Zeitraum 01. 10. - 28. 02. zulässig. Bruthabitate der Höhlenbrüter sind im Verhältnis 1 : 2 in umliegende Strukturen zum Beispiel durch Anbringen von Nistkästen zu ersetzen.

Somit sind

- *2 Nistkästen für Kleinmeisen*
- *2 Nistkästen für Großmeisen*
- *2 Nistkästen für Rotschwänze und*
- *2 Nistkästen für größere Höhlenbrüter (Star)*

bauvorgezogen in umliegende geeignete Habitate anzubringen.

Baubedingt betroffene Vogelarten

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kann es potentiell bauzeitlich zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge und Personen kommen.

Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Hauptbrutzeit (1. März bis 31. Juli eines jeden Jahres) ist der Vorhabenstandort durch fachkundiges Personal zu untersuchen. Sollte Brutgeschehen dokumentiert werden, ist die Umsetzung des Vorhabens bis zum Ende der Brutperiode nicht zulässig.

Betriebsbedingt betroffene Vogelarten

Durch die Errichtung von Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass in den entstehenden Gebäuden und Gärten Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden.

Eine betriebsbedingte Betroffenheit ist deshalb nur für störungsempfindliche Arten gegeben, die bereits jetzt kaum vorkommen.

Fledermäuse

Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gebäude nur im Winterzeitraum (Oktober - Februar) abzureißen. Vorab sollen diese durch eine fachkundige Person nach Sommerquartieren untersucht werden, um entsprechende bauvorgezogene Maßnahmen (CEF) festzulegen bzw. empfiehlt der Gutachter, vor dem Abriss des Schafstalles 4 Fledermauskästen und vor dem Abriss des nördlichen Gebäudes 2 Fledermausspaltenkästen bauvorgezogen anzubringen.

6.3.1.6 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Durch Baumfällungen im Sondergebiet gehen Biotopstrukturen verloren. Neue Biotopstrukturen, auf den bisher ausgeräumten Agrarflächen, entstehen durch die Anlage von Begrünungen in den Allgemeinen Wohngebieten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Anlagennutzung nicht zu erwarten.

6.3.1.7 Luft und Klima

Baubedingte Beeinträchtigungen sind während der gesamten Bauphase durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Diese führen lokal zu einer zeitlich begrenzten Verschlechterung der Luftqualität. Die Beeinträchtigungen sind nicht erheblich und nicht nachhaltig.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die künftige Flächenüberbauung, sind thermisch veränderte Verhältnisse zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Pflanzungen) sind klimatische Parameter zu stützen und aufzuwerten (Frischluftbildung, Verdunstung etc.). Durch die Begrünung des Plangebietes können nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Anlagennutzung nicht zu erwarten.

6.3.1.8 Landschaftsbild und Erholung

Baubedingte Beeinträchtigungen führen zu einer vorrübergehenden Minderung des Erholungswertes durch Lärm, Staub und Schadstoffe. Aufgrund der fehlenden Erholungseignung der Flächen sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen geringfügig durch die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen und deren Nebenanlagen. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt nicht. Auf der sichtbaren Ostseite des Plangebietes besteht durch die vorhanden baulichen Anlagen der Umgebung bereits eine starke anthropogene Vorprägung. Durch die Begrünung des Plangebietes kann die Einbindung in das Landschaftsbild gefördert werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Erdarbeiten greifen in den Boden ein, sollten noch nicht bekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

6.3.1.10 Mensch und Gesundheit

Baubedingte Beeinträchtigungen führen zu einer vorrübergehenden Minderung des Erholungswertes durch Lärm, Staub und Schadstoffe. Durch die Lage der Baustelle in der Nähe von Wohngebäuden und die begrenzte Bauzeit, sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen und Querbezüge zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) sind sowohl bei der Aufstellung von umweltbezogenen Zielen als auch bei der Beurteilung der Folgen von Beeinträchtigungen zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch eine Nutzung als Gartenland. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen besonders durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Pflanzen und Tiere gegeben. Es besteht darüber hinaus ein Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Boden und Klima. Der Bodenverlust bewirkt durch die Beseitigung von Flächen der Frischluftförderung bzw. Kaltluftentstehung die Veränderung des Mikroklimas. Da voraussichtlich keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein Wirkungsgefüge. Dabei können Ziele oder Eingriffswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Zusammen mit den ermittelten Eingriffen für die Schutzgüter Mensch (Luftschadstoffe, Lärm), Lokalklima

(Frischluftförderung) und Boden (Verlust) ist somit der Bedarf einer größtmöglichen Vermeidung/Minderung schädlicher Wirkungen und eines adäquaten Ausgleichs gegeben.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv als Gartenland genutzt. Eine Verbesserung der Standortbedingungen für Tiere und Pflanzen wäre nur mit einer Nutzungsaufgabe in Verbindung mit einem gezielten Pflegekonzept möglich. Die Bedeutung der einzelnen Flächen für die Schutzgüter blieben bestehen.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen

Gemäß § 13 Abs. 1 BNatSchG sind im Sinne des Vermeidungsgebotes vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder des Landschaftsbildes zu unterlassen oder gering zu halten. Dieses Gebot verpflichtet den Eingriffsverursacher, unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel bei einer nicht völligen Vermeidbarkeit des Eingriffes zumindest eine teilweise Vermeidbarkeit anzustreben. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, ist die Planung gefordert, Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufzuzeigen.

V 1 / Schutz von Gehölzen - Vermeidung von Beschädigungen an Gehölzen

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölzbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Zum Baum- und Wurzelschutz sind bei Tiefbauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in der geltenden Fassung zu beachten. In den vorgesehenen Arbeitsbereichen sind entsprechende Schutzvorrichtungen zu errichten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind nur in Handschachtung durchzuführen.

V 2 / Verwendung gebietseigener Gehölze - Vermeidung von Florenverfälschung

Der Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten ist der Vorrang vor gebietsfremden Arten zu geben. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen gemäß dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667) zu bevorzugen. Durch die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen wird, dass Anwachsen der Pflanzen gefördert und das Einfügen in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme sichergestellt.

V 3 / Bodenschutz - Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen

Folgende Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit einzuhalten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen,
- das Baufeld muss so weit vorbereitet werden, dass der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten),
- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen (außer aus dem Wurzelbereich zu erhaltender Bäume) abzutragen,
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern,

- der Oberboden darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden,
- das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen.

Generell sind bei Bodenarbeiten die DIN 18300 und die DIN 18915 zu beachten. Der Einsatz schwerer Baumaschinen erfolgt nur bei trockener Witterung. Die Befahrung druckempfindlicher Böden erfolgt generell mit Breitreifen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle beanspruchten Flächen wiederherzustellen und zu rekultivieren.

V 4 / Schutz des Grundwassers - Vermeidung von Verunreinigungen

Es ist ein sachgemäßer Umgang und Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen), notwendig. Es sind biologisch abbaubare Hydrauliköle und Fette einzusetzen sowie regelmäßige Überprüfungen der Baumaschinen auf Leckagen durchzuführen. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden.

V 5 / Schutz des Grundwassers - Versickerung von Regenwasser

Gemäß § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagwassers vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

6.4.2 Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz

Grundsätzlich kommt es bei der Bebauung von Flächen zur Überplanung von Nahrungs- und Fortpflanzungsräumen. Dies betrifft neben der Artengruppe der Vögel auch die weitere vor Ort vorhandene Fauna, so dass Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich auch strukturreiche Lebensräume schaffen sollten, die zahlreichen Arten die Ansiedlung ermöglichen. Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind aus dem Artenschutzbeitrag (Geitz, 2023) übernommen.

Vermeidungsmaßnahmen (V CEF Maßnahmen)

V CEF 1 - Fledermäuse (Sommerquartiere)

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte (vor Abriss der Gebäude)

Typ:	*Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel (Fa. Hasselfeldt für Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhhautfledermaus, Artikelnummer: FSPK gleichwertig)*
Anzahl:	*6 Stck.*
Anbringort:	*B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.*
Nachweis:	*Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.*

V CEF 2 - Hausrotschwanz

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch Abriss ehemaliger Schafstall

CEF-/FCS-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes. Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: *Halbhöhle, (halboffener Nistkasten, Nabu Shop oder gleichwertig)*

Anzahl: *2 Stck*

Anbringort: *Gebäude*

Nachweis: *Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.*

V CEF 3 - Kleinmeise

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: *Brutraum, Flugdurchmesser 27 mm (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Kleinmeisen, Artikelnummer: M2-27 oder gleichwertig)*

Anzahl: *2 Stck.*

Anbringort: *B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.*

Nachweis: *Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.*

V CEF 4 - Großmeisen und Sperling

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: *Brutraum, Flugdurchmesser 30 x 45 mm Hochoval (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Großmeise, Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Wendehals, (Fledermäuse, wie: Fransenfledermaus, Braunes Langohr), Artikelnummer: U-OVAL oder gleichwertig)*

Anzahl: *4 Stck.*

Anbringort: *B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.*

Nachweis: *Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.*

V CEF 5 - Stare

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: *Brutraum, Flugdurchmesser 45 mm (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Stare und Gartenrotschwänzchen, Artikelnummer: STH oder gleichwertig)*

Anzahl: *2 Stck.*

Anbringort: *B-Plan-Fläche oder angrenzend, ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.*

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.

V CEF 6

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraums 01. 10. bis 28. 02. eines jeden Jahres zulässig.

V CEF 7

Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Hauptbrutzeit (01. 03. bis 31. 07. eines jeden Jahres) sind der Vorhabenstandort und die zu rodende Gehölze durch fachkundiges Personal zu untersuchen. Sollte Brutgeschehen dokumentiert werden, ist die Umsetzung des Vorhabens bis zum Ende der Brutperiode nicht zulässig.

6.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren oder durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Die grünordnerischen Maßnahmen müssen in diesem Zusammenhang in ihrer Art und ihrem Umfang dazu geeignet sein, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen und Ersatz an anderer Stelle für gestörte Funktionen zu schaffen.

Die Art der Ausgleichsmaßnahmen muss mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar sein. Die Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbalargumentativ und orientiert sich dabei an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009). Die entsprechenden Schutzgüter sowie die jeweiligen Wert- und Funktionselemente werden bei der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen einzelfallbezogen aufgeführt.

In der Regel werden mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen beeinträchtigte Funktionen mehrerer Schutzgüter wiederhergestellt. Dies wird bei der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt. So wird bei der Maßnahmenplanung geprüft, inwieweit durch Biotopentwicklungsmaßnahmen auch eine (Teil-) Kompensation für andere beeinträchtigte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes (z. B. Boden, Wasser) erreicht werden kann. Somit können notwendige Kompensationsmaßnahmen prinzipiell auch auf einer Fläche und durch eine Maßnahme verwirklicht werden.

Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen beschrieben und in den Unterlagen dargestellt. Der konzeptionelle Rahmen für die Entwicklung der im Folgenden dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen orientiert sich an den o. g. gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der Eingriffe in floristisch und faunistisch bedeutende Lebensräume und deren entsprechender Ausgleich erfolgt teilweise über die Anwendung von Kompensationsfaktoren sowie mittels einer planerisch-argumentativen Vorgehensweise.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, diese Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Eingriffe gelten als ausgleichbar, wenn die Beeinträchtigungen innerhalb einer Generation (20-25 Jahre) durch geeignete Maßnahmen in dem betroffenen Landschaftsraum behoben werden können. Im genannten Zeitraum sollen diese Maßnahmen zu

einer ökologisch voll wirksamen und ästhetischen Flächennutzung führen, die mit dem ursprünglichen Zustand vergleichbar ist.

6.4.3.1 Ableitung der Kompensationsfaktoren

Boden

Als Kompensationsmaßnahmen für die vollständige Versiegelung von Flächen sollen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neubaumaßnahme auf weitgehend unversiegelten Flächen Außenbereich handelt, sind Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur begrenzt möglich (ca. 240 m² durch den Rückbau bestehender Gebäude und Verkehrsflächen). Diese Entsiegelungsmaßnahmen werden auf die geplante Neuversiegelung von 1.700 m² angerechnet. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung von 1.460 m².

Die Entsiegelung und Wiederherstellung natürlicher Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen kann gemäß HVE 2009 im Verhältnis 1 : 1 mit der Neuversiegelung oder alternativ durch bodenverbessernde Maßnahmen erfolgen, z. B.:

- Umwandlung von Intensivacker in extensives Dauergrünland mit dem Faktor 1 : 2
- Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 5 m, Mindestfläche 100 m²) mit dem Faktor 1 : 2
- Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Dauergrünland mit dem Faktor 1 : 3

Tab. 6: Kompensationsfaktoren für Bodenversiegelungen

Eingriff in das Schutzgut Boden in m²	Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009	Faktor	Kompensationsbedarf in m²
1.460	Entsiegelungsmaßnahmen	1 : 1,0	1.460
1.460	Umwandlung von Intensivacker in extensives Dauergrünland	1 : 2,0	2.920
1.460	Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 5 m, Mindestfläche 100 m²)	1 : 2,0	2.920
1.460	Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Dauergrünland	1 : 3,0	4.380

Pflanzen und Biotope

Bei der Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen, die eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen, ist der Funktions- und Werteverlust höher zu kompensieren. Dies betrifft vor allem Biotope, die wichtige Habitatvoraussetzung bieten und mit deren Zerstörung der entsprechende Verlust der Tierarten zu erwarten ist. Dies ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da die vorhandenen Biotope naturfern ausgeprägt sind und anthropogene Vorbelastungen bestehen.

Die gemäß § 2 Abs. 2 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) geschützten Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind nach § 8 zu kompensieren. Gemäß Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass alle vorhandenen Bäume zur Fällung vorgesehen sind. Werden die vorhandenen einheimischen Bäume enthalten, so ist für diese keine Kompensation erforderlich.

Für die Ersatzpflanzung sind gemäß Gehölzschutzverordnung einheimische Baumarten zu verwenden. Bei zu fällenden Obstgehölzen kann die Ersatzpflanzung mit Obstbäumen erfolgen. In Anlehnung an die HVE 2009 wird für den Ersatz der Obstbäume eine planinterne Kompensation von 25 m^2 Heckenpflanzung für einen Obstbaum

vorgeschlagen. Bei 7 neu zu pflanzenden Obstbäumen ergibt sich eine Mindestheckengröße von 175 m^2 Heckenpflanzung mit einheimischen Gehölzen im Plangebiet.

Tab. 7: Kompensationsumfang für Baumfällung gemäß GehölzSchVO PM

Nr.	**Baumart**	**Stammumfang in cm**	**Ersatzpflanzung gemäß GehölzSchVO PM**
5	Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana*)	2-stämmig 110	2
8	Fichte (*Picea abies*)	60	1
19	Rotbuche (*Fagus sylvatica*)	70	1
Gesamtersatz mit einheimischen Baumarten			**4**
Nr.	**Baumart**	**Stammumfang in cm**	**Ersatzpflanzung gemäß GehölzSchVO PM**
9	Walnuss (*Juglans regia*)	70	1
11	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	90	1
12	Apfel (*Malus spec.*)	70	1
13	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	90	1
16	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	100	1
17	Apfel (*Malus spec.*)	70	1
18	Süßkirsche (*Prunus spec.*)	80	1
Gesamtersatz mit Obstbäumen			**7**

6.4.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der nachfolgenden Tabelle zur schutzgutbezogenen Gesamtbilanzierung werden die Kompensationsbedarfe bilanzierend gegenübergestellt.

Tab. 7: Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich/Ersatz (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz)

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
Boden			
Beschreibung Versiegelung unversiegelter Böden Umfang Vollversiegelung: insges. 1.460 m² (betrifft alle Versiegelungen im Plangebiet)	- Vermeidungsmaßnahme V 3: Schutz der Oberböden während der Bauphase	Beschreibung Maßnahme E 1: Umwandlung von Acker zu extensivem Grünland oder alternativ Umsetzung einer der Var. A-C - Var. A: Entsiegelung - Var. B: Pflanzung von Gehölzflächen - Var. C: Umwandlung von Intensivgrasland zu extensivem Grünland Umfang Maßnahme E 1: 1.460 m² x Faktor 2 = 2.920 m² oder alternativ A: 1.460 m² x Faktor 1 = 1.460 m² B: 1.460 m² x Faktor 2 = 2.920 m² C: 1.460 m² x Faktor 3 = 4.380 m² Maßnahmeort/Zeitpunkt - planextern - mit Fertigstellung der baulichen Anlagen	ausgeglichen, kein Defizit
Wasser/Grundwasser			
Beschreibung Versiegelung unversiegelter Böden Umfang Vollversiegelung: insges. 1.460 m²	- Vermeidungsmaßnahme V 4: Verunreinigungen vermeiden - Vermeidungsmaßnahme V 5: Regenwasser wird vor Ort versickert	- bei Versickerung vor Ort sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich	keine Kompensation erforderlich
Pflanzen/Biotope			
Beschreibung Fällung von geschützten Gehölzen und Obstbäumen Umfang 11 Stück		Beschreibung Neupflanzung von Bäumen und Heckenpflanzung Umfang Maßnahme A 1 und A 3: - 8 Bäume Neupflanz. - ca. 410 m² Hecke	ausgeglichen, kein Defizit

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
		Maßnahmeort/Zeitpunkt - planintern - mit Fertigstellung der baulichen Anlagen	
Tiere			
Beschreibung Brutvögel Umfang - Rodung von Gehölzflächen und Einzelbäumen, Beseitigung Ruderalflur	- Vermeidungsmaßnahme V CEF 2: 2 Nistkästen Hausrotschwanz - Vermeidungsmaßnahme V CEF 3: 2 Nistkästen für Kleinmeisen - Vermeidungsmaßnahme V CEF 4: 4 Nistkästen Großmeisen und Sperling - Vermeidungsmaßnahme V CEF 5: 2 Nistkästen Stare - Vermeidungsmaßnahme V CEF 6: Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. 03. bis 30. 09., - Vermeidungsmaßnahme V CEF 7: ökologische Bauüberwachung	-	kein Defizit, ausgeglichen
Beschreibung Fledermäuse Umfang - Abbruch Gebäude	- Vermeidungsmaßnahme V CEF 1: 6 Sommerquartiere Fledermäuse	-	kein Defizit, ausgeglichen
Klima/Luft			
Beschreibung Verringerung der Kaltluftbildung durch Erhöhung der Versiegelung, Beseitung Gehölzflächen, Eingriff aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigbar Umfang - gesamtes Plangebiet	- Vermeidung von Baustäuben während der Bauphase durch Befeuchtung der Bauflächen	- bei Umsetzung der planinternen festgesetzten Begrünung ist insgesamt keine nachhaltige Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten	keine Kompensation erforderlich
Landschaftsbild/Erholung			

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
Beschreibung geringfügige Veränderung der Landschaft durch bauliche Anlagen Umfang gesamtes Plangebiet	- Vermeidung von Baustäuben während der Bauphase durch Befeuchtung der Bauflächen	- bei Umsetzung der planinternen festgesetzten Begrünung ist insgesamt keine nachhaltige Verschlechterung zu erwarten	keine Kompensation erforderlich

Der Gegenüberstellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und den möglichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass alle Eingriffe vermieden bzw. durch die extern gesicherten Kompensationsmaßnahmen und die internen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden können.

6.4.3.3 Kompensationsmaßnahmen

A 1 / planinterne Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Bäume (8 Ersatzpflanzungen)

Je angefangene 450 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß der Pflanzliste A auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

A 3 / planinterne Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Bäume (Heckenpflanzung)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je zwei Quadratmeter anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

E 1 / planexterne Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von 1.460 m² Boden ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 auf 2.920 m² im Flächenpool Gortz im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Naturraum Mittlere Mark umzusetzen. Die Sicherung der Flächen für die externe Kompensationsmaßnahme E 1 und deren Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen wird. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Zusammenarbeit mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Alternativ ist im Verhältnis von 1 : 1 eine Fläche von 1.460 m² zu entsiegeln, im Verhältnis von 1 : 2 eine flächige Gehölzpflanzung auf 2.920 m² anzulegen oder im Verhältnis von 1 : 3 Intensivgrünland auf einer Fläche von 4.380 m² zu extensivieren.

Pflanzlisten

Pflanzliste A – Mittelgroße Laubbäume

(Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 12-14 cm)

Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier arborea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus

Amberbaum	Liquidambar stryaciflua
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Blutpflaume	Prunus cerasifera
Sal-Weide	Salix caprea
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus 'New Horizon'

Pflanzliste B – Sträucher

(Pflanzqualität: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe von 60/100 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

6.5 Prüfung der Alternativen

Gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Bezug auf ihre Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Erörterung von anderweitigen und zumutbaren Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

Planungsziel ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes als Ergänzung an bereits bestehende Wohngebietsflächen, unter Nutzung der Entwicklungsziele des INSEK der Stadt Werder (Havel) zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Anderweitige Planungsmöglichkeiten die innerhalb des Plangebietes geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter haben sind nicht erkennbar. Die vorhandenen Gehölze können bei Umsetzung der Planung nicht vollständig erhalten werden.

Nachhaltige und nicht überwindbare Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen sind durch die aufgezeigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermeidbar. Das Plangebiet wird eingegrünt und somit die Einbindung in die Landschaft gewährleistet und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels keine weiteren sich wesentlich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Alternativen.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht erstellt, der sich verbal-argumentativ auf die Eingriffsbewertung gemäß HVE 2009 stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Ortsbegehungen sowie über verschiedene Literaturquellen, die im Anhang aufgeführt sind. Bei der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte aufgrund der zur Verfügung stehenden, in den einzelnen Kapiteln genannten Unterlagen.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte auf Grundlage des Artenschutzbeitrages vom Büro Vorland (Geitz, 2023).

Konkrete Schwierigkeiten bei der weiteren Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z. B. Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streuungsbreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln“ und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Die Überwachungspflicht setzt also ein, wenn Umweltauswirkungen erheblich sind und es sind insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu betrachten. Der § 4c BauGB spricht nicht die Kontrolle des Vollzugs des Bauleitplans an, dies ist nach wie vor Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Versiegelung und der Errichtung der baulichen Anlagen erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Tiere (Brutvögel) prognostiziert worden. Prognoseunsicherheiten bestehen diesbezüglich nicht. Eine Überwachung dieser Auswirkungen ist nicht erforderlich.

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt und wird als selbstverständlich vorausgesetzt.

6.6.3 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

6.6.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Es sind in allen Baugebieten mindestens 30 % der Flach- und Steildachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten.

6.6.5 Immissionsschutz

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

6.6.6 Unfälle und Katastrophen

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

6.6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Zeitgleich und zugehörig werden der erforderliche Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in keinem nationalen oder internationalen Schutzgebiet.

Die Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen wird als gering eingeschätzt.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ergab für das Schutzgut **Boden** Beeinträchtigungen durch Versiegelungen. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt 1.460 m². Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von 1.460 m² Boden ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 auf 2.920 m² umzusetzen. Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert.

Für das Schutzgut **Pflanzen und Biotope** wird die Fällung von 11 gemäß Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark geschützten Bäume planerisch vorbereitet. Durch die planinterne Neupflanzung von 8 einheimischen Bäumen und die Anlage einer ca. 410 m² Hecke aus einheimischen Laubgehölzen kann der Eingriff kompensiert werden.

Zur Bewertung, ob geschützte **Tiere** gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind wurde für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien Kartierungen durchgeführt. Für die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse können Beeinträchtigungen durch das Anbringen von Quartier- und Nisthilfen vermieden werden. Weitere Artengruppen sind nicht betroffen.

Auf die Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima, Biologische Vielfalt** und **Biotopverbund** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und den möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass unter Beachtung der Kompensationsmaßnahmen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.7 Quellennachweis

Artenschutzbeitrag vom Büro Vorland, Geitz 2023

Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Mainz.

Hofmann & Pommer (2005): Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. - Eberswalder Forstliche Schriften Band XXIV. - Hrsg.: Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg und Landesforstanstalt Eberswalde, Potsdam.

Knospe, Frank (1998): Handbuch zur argumentativen Bewertung.

Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2015): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (Hinweise ASB), Potsdam, Stand 03/2015.

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, kurz VSchRL).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz: FFH).

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.

Scholz (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) - Richtlinie 2000/60/EG „Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ vom 23. Oktober 2000.

7. Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) „Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl/13 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM (Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile) vom 29.09.2011

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

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) in der Fassung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24]).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) **-** Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667)

Vogelschutzrichtlinie Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) vom 25.04.1979, letzte Änderung in Kraft getreten am 15.02.2010.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Wird ergänzt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a) In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge 19,0 m nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

b) Innerhalb der Baugebiete WA-2 und WA-3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, durch Balkone oder Loggien unzulässig.

c) In allen Baugebieten dürfen Dachüberstände die Baugrenze um bis zu 0,8 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Förderfähiger Wohnraum

In dem allgemeinen Wohngebiet WA-1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen die darin realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

4. Wasserdurchlässige Befestigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Grünordnung

a) Je angefangene 450 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste **A** auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten.

b) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstaben **a** und **b** sind Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste B mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je zwei Quadratmeter anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 317 der Flur 2 der Gemarkung Werder (Havel), des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.2 Gemeinschaftsanlagen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA-1, WA-2 und WA-3 zugeordnet.

7. Gestalterische Festsetzungen

a)

Variante 1

Dächer im WA-1 sind als Walmdächer mit gegenüberliegenden symmetrischen Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 15 und 35 Grad auszuführen.

Variante 2:

Dächer im WA-1 sind als Flachdächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 5 Grad auszuführen.

b) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA-2 und WA-3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Das Dachgeschoss ist als allseitiges Mansarddach mit einem Drempel von maximal 1,0 m auszuführen. Die Dachneigung der unteren Mansarddachflächen kann bis zu 65 Grad aufweisen. Die oberen Dachflächen sind mit Neigungen zwischen 15 und 35 Grad und gegenüberliegende Dachflächen symmetrisch auszuführen. Bei allen Dächern in den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sind Dachüberstände bis zu 80 cm zulässig.

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden in Holz, Putz, Ziegelsichtmauerwerk oder Ziegelsichtmauerwerk in Verbindung mit Putz herzustellen.

d) Für Gebäudefassaden sind Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 zu verwenden. Abweichend hiervon kann im obersten Vollgeschoss ausnahmsweise ein Farbton für die Gebäudefassade mit einem Hellbezugswert kleiner als 70 verwendet werden.

e) In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sind mindestens 30 % der Flach- und Steildachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten.

f)

Variante 1:

Entfällt

Variante 2:

Die Dachflächen im WA-1 sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Pflanzliste

Pflanzliste A – Mittelgroße Laubbäume

(Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 12-14 cm)

Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier arborea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Amberbaum	Liquidambar stryaciflua
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Blutpflaume	Prunus cerasifera
Sal-Weide	Salix caprea
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus 'New Horizon'

Pflanzliste B – Sträucher

(Pflanzqualität: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe von 60/100 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Ergänzende Planunterlagen

A Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, April 2023, ergänzt September 2025
B Verkehrstechnische Untersuchung, April 2023
C Entwässerungskonzept, März 2026, geändert September 2026