

Stadt Werneuchen



**1. Änderung der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Löhme**

Begründung

2. Entwurf August 2024

Begründung

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Löhme

2. Entwurf August 2024

Gemeinde: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Telefon: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernau.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Boris Winker
Dipl.-Ing. (FH) Katharina Sedlaczek, Landschaftsplanung

August 2024

Inhaltsverzeichnis

August 2024	3
1 Planungsanlass und Zielstellung.....	1
2 Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung)	1
2.1 Änderung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	2
2.1.1 Bereich nördlich des Siedlerweges.....	2
2.1.2 Bereich östlich des Siedlerweges	3
3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung)	4
3.1 Ergänzungsbereiche 4 und 5	5
3.1.1 Einzelne Festsetzungen	6
3.1.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
3.1.3 Immissionsschutz	6
3.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereiche 4 und 5	6
3.1.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung	7
3.1.4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	9
3.2 Ergänzungsbereich 6	10
3.2.1 Einzelne Festsetzungen	12
3.2.2 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.2.3 Immissionsschutz	13
3.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereich 6	14
3.2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung	14
3.2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	18

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Höhlenbaumerfassung	16
Tabelle 1: Ausgleich zusätzlicher Bodeneingriff - Ergänzungsbereiche 4 und 5....	9
Tabelle 2: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereiche 4 und 5.....	10
Tabelle 3: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereich 6.....	22

1 Planungsanlass und Zielstellung

Im Jahre 2002 hat die damalige Gemeinde Seefeld für den OT Löhme eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Durch sie wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Löhme gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt und Außenbereichsflächen am westlichen und nördlichen Ortsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen (Ergänzungsbereiche).

Die Grundstücke des Satzungsgebietes sind inzwischen weitgehend bebaut. Auch im nördlichen und östlichen Teil des Siedlerwegs ist die Bebauung fast abgeschlossen. In der Satzung wurden für die dort befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungsbereiche Tiefen von 20 m (nördlich Siedlerweg) bzw. 28 m (östlich Siedlerweg) festgelegt.

Im Laufe der Zeit wurde von den meisten Eigentümern die 20 m Tiefenbegrenzung mit Nebenanlagen unterschiedlichster Art vom Schuppen bis zum Pool überschritten. Im östlichen Teil bestanden schon vorher Nebenanlagen in größerer Tiefe. Die Stadt Werneuchen als Sonderordnungsbehörde hat diese Überschreitungen bisher geduldet, bis im Jahr 2021 aufgrund der rechtswidrigen Errichtung von zwei großen Nebengebäuden, die Bauaufsicht des Landkreises tätig wurde und nun entsprechende Verfahren (Rückbau) für fast jedes einzelne Grundstück drohen.

Vor diesem Hintergrund sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils überprüft und ggf. geändert werden, um die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu sichern. Anhaltspunkt hierfür liefern die Grundstücke der umliegenden Innenbereichsbebauung, die in den rückwärtigen Bereichen z.T. in einer Tiefe von deutlich mehr als 20 m mit Nebenanlagen bebaut sind.

Darüber hinaus sollen Flächen westlich des Siedlerweges in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, auf den sich Grundstücke für fünf bis sechs Einfamilienhäuser entwickeln lassen. Da in Löhme das verfügbare Bebauungspotential bis auf wenige vereinzelte Baulücken nahezu ausgeschöpft ist, sollen dadurch weitere Baugrundstücke entwickelt werden können.

Mit Beschluss vom 14.07.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen bestimmt, das Verfahren zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Löhme einzuleiten.

2 Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung)

Durch die Klarstellungssatzung wird festgelegt, wie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Außen- oder Innenbereich liegt. Einen planerischen Gestaltungsspielraum hat die Gemeinde dabei nicht, so dass faktische Außenbereichsgrundstücke grundsätzlich nicht einbezogen werden dürfen. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtsicherheit zu schaffen und Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. In den festgelegten Grenzen des Innenbereiches finden für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben die Regelungen des § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB Anwendung.

Maßgeblich für die Grenzziehung zwischen dem unbeplanten Innenbereich und dem Außenbereich sind u.a. folgende Kriterien der Rechtsprechung:

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist gekennzeichnet durch einen Bauungskomplex, der nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Bauten ein

städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG Beschl. v. 19.04.1994-4B 77.94- Nr. 294).

- Der Innenbereich vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Bebauung, trotz evtl. vorhandener Baulücken (BVerwG Urteil V. 12.12.1990 Nr. 174).
- Der Bebauungszusammenhang endet in der Regel mit dem letzten Gebäude, soweit topografische Merkmale den Bebauungszusammenhang bis zur natürlichen Grenze (Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte) nicht erweitern (BVerwG Urteil v. 14.09.1992 Nr. 224 u. BVerwG Beschl. v. 10.03.1994 Nr. 286).
- Zwar wird die Trennungslinie zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem Außenbereich grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden (maßgeblichem) Gebäude gezogen; jedoch bewirkt diese unmittelbar an die letzte Bebauung anschließende Grenzziehung nicht, dass damit auch schon die rückwärtigen Flächen mit den auf das Hauptgebäude bezogenen Nutzungen - wie Hof, Hausgarten oder durch Nebenanlagen - ebenfalls bereits zum Außenbereich gehörten (VG München, Urteil vom 20.05.2010 - M 11 K 09.2743).
- Der Bereich, der durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, umfasst auch nicht bebaute, aber „bauakzessorisch“ genutzte Grundstücksteile, z.B. einen - nicht unüblich großen - Hausgarten oder einen - nicht unüblich großen - Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird (vgl. OVG SH vom 29.7.1999 Az: 1 L 55/98 m.w.N.). Er umfasst ferner Flächen, die mit Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1 BauNVO bebaut sind. Solche bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile gehören zum Innenbereich nach § 34 BauGB (vgl. BayVGH vom 23.5.2007 Az: 2 ZB 07.455 - Juris). Die Bereiche hinter dem Haus sind als "Außenwohnbereich" dem Innenbereich allerdings nur in begrenzter Tiefe zuzurechnen. Erfasst werden allenfalls hausnahe und nicht solche Flächen, die einer selbständigen baulichen Nutzung zugeführt werden könn(t)en (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 11.06.2004, 7 A 1475/04, Juris [Tn. 10]).

2.1 Änderung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden nördlich und östlich des Siedlerweges geändert.

2.1.1 Bereich nördlich des Siedlerweges

In der ursprünglichen Satzung aus dem Jahr 2002 waren die Grundstücke Siedlerweg Nr. 55 bis Nr. 58 sowie Nr. 59 bis zu einer Tiefe von 20 m als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Dabei orientierte sich die Grenze des Innenbereiches offensichtlich an der straßenbegleitenden Anordnung der Hauptanlagen (Wohnhäuser), ohne dass die durch Nebenanlagen geprägten rückwärtigen Grundstücksteile Berücksichtigung fanden.

Die grundbuchlichen hinteren Grundstücksgrenzen weisen Tiefen von bis zu 85 m auf und wurden in den vergangenen Jahren vereinzelt auch bis zu dieser Tiefe mit Nebenanlagen bebaut, die aufgrund der Lage im Außenbereich jedoch nicht rechtmäßig errichtet wurden.

Im Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom August 2023 wurde die Grenze des Innenbereichs auf eine Tiefe von 60 m erweitert. Dabei wurde durch Auswertung einer früheren Luftbildaufnahme davon ausgegangen, dass bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Jahr 2002 die baulichen und tatsächlichen Grundstücksnutzungen tiefer als 20 m lagen. Als natürliche rückwärtige Grenze wurde eine im Abstand von 60 m zum Siedlerweg bestehende Baumreihe herangezogen, bis zu der eine ortsübliche Grundstücknutzung erfolgte.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte das Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises Barnim mit, dass die im Entwurf dargestellte Abgrenzung als Klarstellungssatzung nicht zulässig sei. So ende Im Fall einer Grundstückslage am Ortsrand der Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf von Grundstücksgrenzen regelmäßig am letzten, mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörper. Ein vorhandener Garten und einzelne Bepflanzungen stellten regelmäßig keine topografischen Besonderheiten dar, die dazu führen, dass ein angemessener Gartenumgriff noch als Teil des Innenbereichs anzusehen sei. Durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche könnten jedoch ebenfalls zum Innenbereich gehören. Eine solche Prägung sei jedoch für den überwiegenden Teil der zusätzlichen Klarstellungsbereiche des vorliegenden Entwurfes nicht gegeben. Die angeführte Baumreihe, welche als natürliche Nutzungsgrenze des Innenbereiches vormals fungierte, stelle keine planungsrechtliche Rechtfertigung für eine Tiefe von 60 m der Innenbereichssatzung dar. Stattdessen zeigten die Luftaufnahmen aus dem Jahr 2002, dass es keineswegs eine Nutzung der Flurstücke in dieser Tiefe mit prägenden baulichen Anlagen gab.

Um den vorgetragenen Bedenken Rechnung zu tragen, wurden die im 1. Entwurf gezogenen Grenzen des Innenbereichs erneut überprüft und im Ergebnis auf eine Tiefe von 40 m reduziert.

Maßgeblich hierfür sind insbesondere die Grundstücke Siedlerweg 55 und 56, die bis zu einer Tiefe von ca. 40 m mit Nebenanlagen bebaut sind. Auch auf der gegenüber liegenden Straßenseite (Siedlerweg 55a – c) erstrecken sich die durch Nebenanlagen geprägten Gartengrundstücke und Bereiche für Erholungszwecke auf eine Tiefe von ca. 40 m. Die rückwärtigen Nebenanlagen sind jeweils höchstens 10 m bis 15 m vom Hauptgebäude entfernt, so dass das Merkmal der Hausnähe gegeben ist. Die Tiefe von 40 m lässt sich somit als ortsübliche Größe von Hausgärten heranziehen, die als Außenwohnbereich dem Innenbereich zuzuordnen ist.

2.1.2 Bereich östlich des Siedlerweges

Der Klarstellungsbereich östlich des Siedlerweges war in der ursprünglichen Satzung von 2002 mit einer Tiefe von 28,0 m festgelegt. Lediglich bei dem nördlichsten Grundstück (Siedlerweg 63) betrug auf Grund einer rückwärtigen Nebenanlage die Tiefe 45 m.

Im Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom August 2023 wurde die Grenze des Innenbereichs auf eine Tiefe von 50 m erweitert. Als Maßstab wurde die tatsächliche Grundstücksnutzung durch Nebenanlagen und die rückwärtige Gehölzabgrenzung gemäß Luftbildaufnahme 1992-97 herangezogen.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Barnim (siehe oben) wurde die Tiefe der rückwärtigen Grenze des Innenbereichs auf 35 m verringert. Die verringerte Tiefe von 35 m ergibt sich aus der Lage der bestehenden Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Zudem

wird die ortsübliche Größe der Gartengrundstücke im südlich anschließenden Abschnitt des Siedlerweges aufgenommen. Gemäß dem dort geltenden Bebauungsplan „Siedlerweg Ost“ beträgt der Abstand der festgesetzten hinteren Grenze der Baugrundstücke zum Siedlerweg ebenfalls 35 m, sodass bis zu dieser Tiefe die hinteren Grundstücksteile durch Nebenanlagen geprägt sind.

3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2002 enthält insgesamt fünf Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden (Ergänzungsbereiche). Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Tiefe der nördlich des Siedlerweges befindlichen Bereiche 4 und 5 erweitert. Darüber hinaus ist es Ziel, Flächen westlich des Siedlerweges erstmalig in den Innenbereich einzubeziehen (neuer Bereich 6).

Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die betreffende Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein muss. Dies ist z.B. bei Flächen der Fall, die auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen, so dass die Spiegelung einer Bebauung auf die gegenüberliegende Straßenseite möglich ist.

Die Ergänzungssatzung ist jedoch nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs anwendbar, da nach dem Wortlaut des Gesetzes nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden dürfen.

Im Gegensatz zur Klarstellungssatzung ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 5 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem können für die Ergänzungsbereiche einzelne Festsetzungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden.

Innerhalb der in den Innenbereich einbezogenen Fläche (Ergänzungsbereich) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Das heißt u.a., dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dem würde z. B. entgegenstehen, wenn im Flächennutzungsplan dargestellte städtebaulich bedeutsame Funktionen wie Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs durch die künftige Beurteilung nach § 34 BauGB zunichte gemacht werden würden. Die in den Innenbereich einzubeziehenden Ergänzungsbereiche müssen jedoch nicht wie bei einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als Bauflächen dargestellt sein. Sofern der Flächennutzungsplan andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt - wie z.B. bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft - steht dies der Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen. Im vorliegenden Fall sind die zu erweiternden bzw. neu geplanten Ergänzungsbereiche 4, 5 und 6 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass die Ergänzungssatzung anwendbar ist.

Weiterhin ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Ergänzungsbereiche 4 und 5 werden bereits seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Durch den neu geplanten Ergänzungsbereich 6 werden ca. 3.565 m² Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen. Dies begründet sich daraus, dass im Ortsteil Löhme aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahre das Bebauungspotential nahezu ausgeschöpft ist. Bis auf wenige vereinzelte Baulücken im Rahmen einer möglichen Innenverdichtung sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Auch die Bebauungsplangebiete „Siedlerweg Ost“ und „Siedlerweg Süd“ sind bereits weitgehend entwickelt und mit Einfamilienhäusern bebaut.

3.1 Ergänzungsbereiche 4 und 5

Wie auch in den Klarstellungsbereichen nördlich des Siedlerweges sind in der Ursprungssatzung 2002 für die Ergänzungsbereiche 4 und 5 eine Tiefe von 20 m festgesetzt. Auch hier wurden die grundbuchlichen Grundstücke z.T. bis zu einer Tiefe von über 80 m unrechtmäßig mit Nebenanlagen bebaut.

Im Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom August 2023 erfolgte in Anlehnung an die geänderten Grenzen des benachbarten Innenbereichs eine Erweiterung der Ergänzungsflächen 4 und 5 auf eine Tiefe von 60 m.

In der Stellungnahme des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Barnim zum Entwurf der 1. Änderung wurde die Tiefe der Erweiterung der Ergänzungsflächen 4 und 5 als unzulässig beurteilt, da diese zusammen mit der Erweiterung der Klarstellungsflächen eine pauschale Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils darstelle. Die erforderliche Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs sei zumindest für Teile der geplanten Erweiterungen der Ergänzungsflächen nicht gegeben. Sie müssten daher auf die baulich geprägten Bereiche reduziert werden.

Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die Erweiterung des Ergänzungsbereiches 4 von 60 m auf 40 m reduziert wurde. Die verringerte Tiefe ist aus der baulichen Prägung der benachbarten Klarstellungsbereiche abgeleitet, deren Tiefe auf 40 m festgelegt wurde (siehe Kapitel 2.1.1).

Für die Bestimmung der Tiefe des Ergänzungsbereiches 5 wird neben den westlich anschließenden Klarstellungsbereichen auch die bauliche Prägung der gegenüberliegenden Straßenseite des Siedlerweges herangezogen. Diese zeichnet sich durch ca. 45 m tiefe Baugrundstücke aus, die im vorderen Grundstücksteil durch Wohnhäuser geprägt sind. Die hinteren Grundstücksteile sind durch als Außenwohnbereiche dienende Gärten und Erholungsflächen gekennzeichnet, die z.T. bis an die hintere Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen bebaut sind.

Durch die Spiegelung der prägenden baulichen Nutzungen der südlichen Straßenseite ergibt sich für den Ergänzungsbereich 5 eine Tiefe von 45 m.

3.1.1 Einzelne Festsetzungen

Die für die Ergänzungsbereiche 4 und 5 gemäß den §§ 1 – 4 der ursprünglichen Satzung getroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort. Mit Blick auf die in § 2 festgesetzte Pflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche bedeutet dies, dass sich durch die mit der Erweiterung des Ergänzungsbereiche einhergehende Vergrößerung der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume erhöht. Dadurch können die zusätzlichen Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden (siehe Kapitel 3.1.4.2)

Über die bereits geltenden Festsetzungen hinaus, wird für die Ergänzungsbereiche 4 und 5 eine Bebauungstiefe (rückwärtige Baugrenze) von 25,7 m festgesetzt. Diese orientiert sich an der hinteren Gebäudekante der Wohnhäuser Siedlerweg 58a und 58 c. Ziel ist es, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Entstehung einer zweiten Baureihe auszuschließen und nur die Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen. Die Baugrenze darf gemäß § 23 Abs. 3 BauGB durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsbereiche 4 und 5 ist durch den Siedlerweg gegeben. Die zusätzlich einbezogenen rückwärtigen Flächen sind jeweils über die vorhandenen Grundstückszufahrten erreichbar.

3.1.3 Immissionsschutz

Für die bereits festgelegten Immissionsschutzbereiche in den Ergänzungsflächen 4 und 5 werden keine Änderungen vorgenommen. Zwar wird mittels festgesetzter zulässiger Bebauungstiefe der mit Hauptanlagen bebaubare Bereich um ca. 5 m nach Norden vergrößert. Dieser liegt damit aber von den mutmaßlichen Geräuschquellen (innerörtlich nicht mehr vorhandene Speditionen) abgewandt, sodass eine Erweiterung der Maßnahmenfläche als nicht erforderlich angesehen wird. In den daran anschließenden Ergänzungsbereichen bis in eine Tiefe von insgesamt 40 m bzw. 45 m dürfen nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO errichtet werden, für die keine gesonderten Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich sind.

3.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereiche 4 und 5

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf die Erweiterungsflächen der Ergänzungsbereiche 4 und 5. Für die in der ursprünglichen Satzung vom Mai 2002 festgelegten Ergänzungsbereiche wurde damals bereits eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Satzungsänderung.

3.1.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung

Biotope und Vegetation

Der Ergänzungsbereich 4 setzt sich aus den mit Doppelhäusern bebauten Grundstücken Siedlerweg 58a - 58 d im Westen sowie noch unbebauten Flächen auf Teilen der Flurstücke 739, 740 und 147/2 im Osten zusammen. Im westlichen Teilbereich umfasst der 20 m tiefe Erweiterungstreifen Teile der Wohnhäuser sowie Terrassen, Stellplätze und Schuppen. Die unbebauten Grundstücksteile stellen sich als Scherrasen dar.

Die unbebaute Fläche im Osten wurde ursprünglich als Lagerfläche für Schrott und Alt-Kfz genutzt. Sie ist inzwischen beräumt. Auf der Fläche haben sich lückenhaft Laubgehölze (*Acer campestre*, *Acer negundo*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus domestica* u.a.), jüngeren Alters über Naturverjüngung etabliert. Sie ist neben Gehölzen im Jungwuchs mit typischen krautigen Ruderalarten bewachsen.

Der 25 m tiefe Erweiterungsbereich der Ergänzungsfläche 5 besteht aus den rückwärtigen Grundstücksteilen der Wohngebäude entlang des Siedlerweges. Er ist teilweise mit Nebengelassen unterschiedlicher Art oder Swimmingpools bebaut. Die offenen Bereiche werden teils gärtnerisch für den Anbau von Gemüse, als extensive Wiese oder als intensiv gepflegter Zierrasen genutzt. Vereinzelt sind Sträucher sowie Laub- und Nadelbäume vorhanden.

Auf beiden Ergänzungsflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Allerdings ist es möglich, dass sich unter den Laubgehölzen nach § 2 Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Gehölze befinden. Maßgeblich ist hierfür ein Stammumfang von 60 cm.

Durch die Erweiterung der Ergänzungsbereiche 4 und 5 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen begründet, durch die vorhandene Biotopstrukturen wie Gartenland, Scherrasen und u.U. auch einzelne Gehölze verloren gehen können. Im Bereich der Grundstücke sind diese Biotopstrukturen teils neu geschaffen worden, so dass der Verlust nicht als erheblich zu bewerten ist.

Fauna- und Artenschutz im Änderungsbereich enthaltenen Ergänzungsflächen 4 und 5 sind im Wesentlichen bereits bebaut und in Nutzung. Auf Grund der vorgefundenen Habitatausstattung kann ein potenzielles Vorkommen der meisten europarechtlich geschützten Arten ausgeschlossen werden. Es sind jedoch Brutvogelarten zu erwarten, die Bäume und Sträucher aber u.U. auch Nebenanlagen wie Schuppen oder Ähnliches (Gebäudebrüter) als Nistmöglichkeiten nutzen. Von Bodenbrütern ist dagegen nicht auszugehen.

Relevante artenschutzrechtliche Auswirkungen sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten. Sofern im Einzelfall Bäume mit Baumhöhlen als Nistmöglichkeiten gefällt oder Nebenanlagen mit Niststätten zurückgebaut werden sollen, lässt sich das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das vorzeitige Aufhängen geeigneter Nistkästen in der näheren Umgebung vermeiden.

Boden und Wasser

Die hier anstehenden Böden haben sich aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen gebildet und setzen sich vorwiegend aus Sand und Lehmsand über Lehm mit Sandanteilen zusammen.

Vorbelastungen der Bodenfunktionen bestehen durch gärtnerische Nutzungen.

Die Grundwasserflurabstände betragen ca. 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei 100 – 150 mm/a und ist damit als mittel bis hoch einzustufen.

Ca. 50 m nördlich verläuft der Graben Siedlerweg II, der ein Gewässer 2. Ordnung darstellt. Dieser wurde als Fanggraben errichtet, um nach Starkregenereignissen das aufgrund der Geländegestaltung von der nördlichen Feldflur in Richtung Löhme abfließendes Oberflächenwasser abzuleiten.

Durch die Erweiterung der Ergänzungsbereiche 4 und 5 kommt es zu Eingriffen in den Boden durch Versiegelung und Überbauung mit Nebenanlagen, wobei auch die bereits vorhandenen Anlagen einzuberechnen sind.

Für die Ermittlung der Bodeneingriffe wurde in der ursprünglichen Satzung aus dem Jahr 2002 eine GRZ von 0,3 zu Grunde gelegt. Da die Hauptanlagen zumeist schon errichtet sind, und in den Erweiterungsflächen der Ergänzungsbereiche nur Nebenanlagen zulässig sind, wird für die zusätzlichen Bodeneingriffe eine GRZ von 0,1 in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung der Bodeneingriffe:

Berechnungsgrundlage:	Fläche Erweiterung Ergänzungsbereich 4:	1.921 m ²
	<u>Fläche Erweiterung Ergänzungsbereich 5:</u>	<u>5.765 m²</u>
	Summe:	7.686 m ²

Anzunehmende zusätzliche Versiegelung: (7.686 m² x GRZ 0,1) = 769 m²

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist für die Grundwasserneubildung im Plangebiet von Bedeutung, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert wird und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Die sandigen bis lehm-sandigen oberen Bodenschichten lassen keine Schwierigkeiten bei der Versickerung von Niederschlagswasser vermuten. Allerdings besteht für das Grundwasser damit eine erhöhte Empfindlichkeit der Verschmutzung. Während der Bauphase ist daher besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich. Die Mächtigkeit der sandigen bis lehmig-sandigen Bodenschichten kann hier jedoch nicht abschließend beurteilt werden, so dass die Niederschlagsentwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Aufgrund der geringen Neuversiegelung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Löhme ist als dörfliches Siedlungsgebiet lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete mit potenzieller Ausgleichsfunktion für klimatisch belastete Räume. Laut dem Landschaftsprogramm Brandenburg gelten die Ackerflächen nördlich und westlich der Ortslage zudem als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung eines Ortes, in diesem Fall von Bernau bis Blumberg.

Die in den Erweiterungsflächen zulässige Bebauung mit Nebenanlagen hat aufgrund der geringen baulichen Dichte keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten klimatischen Ausgleichsfunktionen. Auch ist eine Zunahme lufthygienischer Belastungen nicht zu erwarten, da zusätzliche Verkehre durch die Errichtung von Nebenanlagen nicht hervorgerufen werden.

Orts- und Landschaftsbild

Die Ergänzungsflächen Nr. 4 und 5 liegen am nördlichen Rand von Löhme. Das Landschaftsbild ist hier durch den Übergang der dörflichen Siedlung in das von intensivem Ackerbau dominierte Umland geprägt. Entlang des Grabens Siedlerweges II verläuft ein teilweise unterbrochener Gehölzstreifen, der zusammen mit den auf den Grundstücken befindlichen Gehölzbeständen den Siedlungsbereich von der offenen Feldflur abschirmt, so dass die baulichen Anlagen nur vereinzelt im Landschaftsbild wahrnehmbar sind. Zwischen dem Ergänzungsbereich 4 und dem Graben Siedlerweg II besteht eine prägende Baumreihe, die sich in westlicher Richtung bis zur Bernauer Chaussee fortsetzt.

Aufgrund der gegebenen Vegetationsstrukturen sind die Auswirkungen, die sich durch die Errichtung zusätzlicher Nebenanlagen auf das Landschaftsbild ergeben, nicht erheblich und somit nicht ausgleichspflichtig.

3.1.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erheblichen Eingriffe in den Boden können mangels geeigneter Flächen nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass stattdessen zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen sollen. Sie tragen nicht nur zur Verbesserung der Bodenstruktur bei, sondern auch zu einer Erhöhung der Biotopvielfalt und Eingrünung der baulichen Anlagen bei. Somit wird auch eine Aufwertung der Schutzgüter Biotope und Landschaftsbild erreicht.

Gemäß § 2 der ursprünglichen Satzung ist für die Ergänzungsbereiche 4 und 5 u.a. die Pflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für die erweiterten Ergänzungsbereiche 4 und 5 fort.

Durch die Erweiterung vergrößert sich die Grundstücksfläche der Ergänzungsbereiche 4 und 5 um insgesamt ca. 7.686 m². Mithin sind dort insgesamt mindestens 38 zusätzliche Obstbäume zu pflanzen ($7.686 \text{ m}^2 : 200 \text{ m}^2 \approx 38$ Bäume).

Wie in Kapitel 3.1.4.1 dargelegt, ist von einer zusätzlichen Bodenversiegelung von 769 m² auszugehen. Unter zu Grundelegung des Barnimer Modells lässt sich durch die Neupflanzung von 38 hochstämmigen Obstbäumen eine Bodenversiegelung von ca. 1.289 m² kompensieren, so dass ein Ausgleich der Eingriffe selbst bei einer höheren Versiegelung gegeben ist:

Tabelle 1: Ausgleich zusätzlicher Bodeneingriff - Ergänzungsbereiche 4 und 5

Bodeneingriff	
Angenommener zusätzlicher Eingriff in m ²	- 769 m ²
Ausgleichsbedarf nach Barnimer Modell	
Kostenäquivalente Ausgleich Boden - Entsiegelung (11 €/m ²) 769 m ² x 11 €	- 8.459 €
Kompensationsmaßnahmen	
Kosten Neupflanzung 38 hochstämmige Obstbäume (373 € / St.)	+14.174 €
Ausgleich Bodeneingriff 14.174 € . 11 €/m ²	+ 1.289 m ²

Tabelle 2: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereiche 4 und 5

Schutzgut	Art des erheblichen Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Defizit
Biotope und Vegetation	Keine	--	--
Fauna und Artenschutz	Keine	--	--
Boden	Bodenversiegelung auf 769m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen <u>Ausgleich:</u> Zusätzliche Pflanzung von 38 hochstämmigen Obstbäumen (373 € / Stk. = 14.174,00 € äquivalent zur Entsiegelung von 769 m ² x 11,00 € = 8.459,00 €)	keine
Wasser	Bodenversiegelung auf 769 m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen	keine
Klima / Luft	Keine	--	--
Orts- und Landschaftsbild	Keine	--	--

3.2 Ergänzungsbereich 6

Der nördliche Fortsatz des Siedlerweges ist auf der östlichen Seite bebaut und Bestandteil des Innenbereiches (siehe Kapitel 3.1.2). Die auf der westlichen Seite befindlichen Flächen sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, so dass hier 5 bis 6 Baugrundstücke geschaffen werden können. Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen. Zwischen ihnen und dem Siedlerweg verlaufen eine ca. 10 m breite Feldhecke sowie der Graben Siedlerweg. Von ihm zweigt in westliche Richtung der Graben Siedlerweg II ab.

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom August 2023 bezog den gesamten Bereich westlich des Siedlerweges zwischen dem Ergänzungsbereich 5 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 728 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die Tiefe des Ergänzungsbereiches wurde gemessen von der Böschungskante des Grabens Siedlerweg mit 50 m festgesetzt. Dabei wurde auf die bauliche Prägung der gegenüberliegenden Straßenseite Bezug genommen, deren Tiefe im Entwurf vom August 2023 ebenfalls mit 50 m festgelegt war.

In der Stellungnahme des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Barnim zum Entwurf vom August 2023 wurde beanstandet, dass aufgrund der bestehenden

Hecke die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite nicht sichtbar und somit eine Prägung des Bereichs 6 durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht gegeben sei.

Zudem sei eine Einbeziehung der Fläche als Ergänzungssatzung auch deshalb nicht zulässig, da nur „einzelne“ Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden dürfen. Ausgeschlossen sei daher eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen.

Den Einwendungen wird dadurch begegnet, dass die Hecke abschnittsweise auf ca. 2/3 ihrer Fläche geöffnet und unmittelbar westlich des Ergänzungsbereiches eine dichte fünfreihige Hecke neu gepflanzt wird. Überdies werden der Graben Siedlerweg II sowie die südlich daran anschließenden Flächen (Flurstücke 499, 714 und 713 tw.) aus dem Ergänzungsbereich ausgenommen. Dazu im Einzelnen:

Teilöffnung der Hecke:

Um die erforderliche Prägung des Ergänzungsbereiches 6 durch die gegenüberliegende Bestandsbebauung herzustellen, soll die Hecke auf drei ca. 27 m bis 28 m langen Abschnitten durch Fällungen teilweise geöffnet werden. Dazwischen bleiben vier Heckenabschnitte mit Längen zwischen 7,5 bis 12,0 m erhalten. Diese werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (siehe Kapitel 3.2.1).

Die Hecke wird als Ortsrandbegrünung unmittelbar westlich des Ergänzungsbereiches neu gepflanzt (siehe Kapitel 3.2.4.2). Die Teilöffnung und die Neupflanzung der Hecke erfolgen durch den Vorhabenträger, durch den der Ergänzungsbereich 6 entwickelt werden soll. Diesbezüglich werden zwischen der Stadt Werneuchen und Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Herausnahme der Flächen südlich des Grabens Siedlerweg II aus dem Ergänzungsbereich 6.

Die Flächen südlich des Grabens Siedlerweg II schließen an die hintere Grenze des Ergänzungsbereiches 5 an und sollen als Teil einer bis zum Siedlerweg durchgehenden Außenbereichsfläche erhalten bleiben und von einer Bebauung ausgenommen sein.

Zudem wird den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen, wonach nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden können, nicht aber eine vollständige Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen zulässig ist.

Weiterhin wäre auch hier eine Rodung der Hecke entlang des Grabens Siedlerweg erforderlich, für die jedoch keine geeigneten Flächen für eine Neupflanzung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werden die Abgrenzungen des Ergänzungsbereiches 6 wie folgt modifiziert:

- Die östliche Grenze wird bis an die Kante des Siedlerweges herangezogen, so dass der Ergänzungsbereich unmittelbar an den festgelegten Klarstellungsbereich anbindet. Dadurch wird auch der Graben Siedlerweg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine Bebaubarkeit des Grabens ergibt sich dadurch nicht, da er als Gewässer II. Ordnung ohnehin zu erhalten ist. Zudem ist ein Unterhaltungstreifen von 5 Meter neben dem Gewässer einzuhalten. Gebäude und Anlagen müssen beidseitig in einem Abstand von 5 Meter zur Böschungsoberkante des

Grabens einhalten. Der 5,0 m breite Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zeichnerisch als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

- Ausgehend von der westlichen Grenze des Gewässerrandstreifens wird die Tiefe des Ergänzungsbereiches mit 35 m festgesetzt. Damit erfolgt eine Spiegelung der auf der östlichen Seite des Siedlerweges befindlichen baulichen Nutzungen, für die Grenze des Innenbereiches ebenfalls auf 35 festgelegt ist (siehe Kapitel 3.1.2).
- Die nördliche Grenze des Ergänzungsbereiches wird um ca. 12 m zurückgezogen, so dass sie an die nördliche Grenze des gegenüber liegenden Klarstellungsbereiches anschließt, auf dem sich das Wohnhaus Siedlerweg 63 befindet. Damit wird der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt gefolgt, nach der Immissionskonflikte mit den nördlich geplanten Windkraftanlagen u.a. dann nicht zu erwarten sind, wenn die Baugrenze für schutzwürdige Nutzungen nicht über das bestehende gegenüberliegende Wohnhaus Siedlerweg Nr. 63 hinaus erweitert wird (siehe Kapitel 3.2.3).

Im Ergebnis der vorgenommenen Modifizierungen umfasst der Ergänzungsbereich 6 eine Fläche von 5.540 m². Davon steht das in Eigentum der Stadt Werneuchen befindlichen Flurstück 497, auf dem sich der Graben Siedlerweg II und die mehrreihige Hecke befinden, nicht für die Entwicklung von Baugrundstücken zur Verfügung. Somit verbleiben hierfür nur die innerhalb des Ergänzungsbereiches 6 liegenden Teile der Flurstücke 729 und 730, deren Größe insgesamt 3.565 m² beträgt.

Ausgehend von Grundstückbreiten von 17 m bis 21 m lassen sich hier 5 bis 6 Baugrundstücke schaffen, die gemäß der Eigenart der näheren Umgebung für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäude geeignet sind.

3.2.1 Einzelne Festsetzungen

Die in § 2 der Ursprungssatzung getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auch für den neuen Ergänzungsbereich 6 gelten. Das heißt, dass

- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist,
- Wege, Stellplätze und Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen sind und
- heimische standortgerechte Gehölze für die Pflanzungen zu verwenden sind.

Grundflächenzahl

Zusätzlich wird textlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die angibt, welcher Anteil des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Durch die GRZ von 0,25 wird die bauliche Inanspruchnahme der bebauten Grundstücke in der näheren Umgebung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Zudem wird eine maximale Obergrenze für die Eingriffe in den Boden vorgegeben, die als Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz heranzuziehen ist.

Aus den insgesamt 3.565 m² großen Baugrundstücksflächen (ohne das städtische Flurstück 497) errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 891 m² (3.565 m² x GRZ 0,25). Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50

% überschritten werden. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Fläche von 1.337 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um sicherzustellen, dass Teile der Feldhecke entlang des Siedlerweges erhalten bleiben, werden vier 7,5 m bis 12 m breite Teilstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der künftigen Baugrundstücke sind Zufahrten über den Graben Siedlerweg herzustellen. Ausgehend von bis zu sechs Grundstücken könnten diese durch drei Doppelzufahrten mit einer jeweiligen Breite von 4 m erschlossen werden. Für die Querung des Grabens werden Kastelemente in den Graben eingelassen, die so zu dimensionieren sind, dass Querschnittseinengungen des Grabenprofils ausgeschlossen sind und somit sind die ordnungsgemäßen Wasserabflussverhältnisse gewährleistet bleiben. Die Überfahrten sind entsprechend § 87 BbgWG genehmigungspflichtig.

3.2.3 Immissionsschutz

Durch das Landesamt für Umwelt wurde mitgeteilt, dass sich die Ergänzungsfläche Nr. 6 im Bereich der Auswirkungen des vorliegenden Antrages auf Errichtung und Betrieb von 10 Windkraftanlagen (Reg.-Nr. G05722) befindet. Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung sei, dass auf die Ergänzungsfläche Nr. 6 unter Berücksichtigung der Vorbelastung Beurteilungspegel > 40 dB(A) als Gesamtbelastung wirkten. Am vorhandenen Immissionsort Siedlerweg Nr. 63 sei rechnerisch ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) ermittelt worden. Die Gesamtbelastung überschreite hier den zulässigen Immissionsrichtwert (IRW) nach TA Lärm Nr. 6.1d) um 1 dB(A), gemäß der TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 3 solle die Genehmigung wegen einer Überschreitung des IRW um nicht mehr als 1 dB(A) jedoch nicht versagt werden, wenn wie im vorliegenden Fall, die Vorbelastung einen maßgeblichen Beitrag zu der Überschreitung leiste.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass östlich des Siedlerweges der Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes bestehe, von dem u.a. Geruchsemissionen ausgingen. Die Bebauung entlang des Siedlerweges sei in diesem Bereich durch den landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Erkenntnisse, dass der für Dorfgebiete gelten Immissionswert von 0.15 erreicht bzw. überschritten wird, lägen nicht vor.

Ein Konflikt zwischen den Nutzungen sei nicht zu erwarten, wenn

- a) sich die bauliche Entwicklung an der gegenüberliegenden Bebauung im Siedlerweg orientiert,
- b) im Norden die Baugrenze für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) nicht über das bestehende gegenüberliegende Wohnhaus Siedlerweg Nr. 63 hinaus erweitert wird und
- c) die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Geräuschen und Gerüchen nicht höher als die eines Dorfgebietes oder Dörflichen Wohngebietes sind

zu a)

Bei der Fläche 6 handelt es sich um einen Ergänzungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen wird. Dies hat zur Folge, dass künftige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB zu beurteilen sind. Das heißt u. a., dass sich das jeweilige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Da als „nähere Umgebung“ nur die gegenüberliegende Bebauung herangezogen werden kann, ist auch sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung der Fläche 6 an dieser orientieren muss.

zu b)

Um die Anforderung zu berücksichtigen, dass die Baugrenze für schutzbedürftige Nutzungen nicht über das bestehende gegenüberliegende Wohnhaus Siedlerweg Nr. 63 hinaus erweitert wird, wurde die nördliche Grenze des Ergänzungsbereiches um ca. 12 m gegenüber der Festsetzung im Entwurf vom August 2023 zurückgezogen. Sie schließt somit an die nördliche Grenze des gegenüber liegenden Klarstellungsbereiches an, auf dem sich das Wohnhaus Siedlerweg 63 befindet.

zu c)

Im Ergänzungsbereich ergibt sich die zulässige Art der baulichen Nutzung und damit auch die Schutzbedürftigkeit vor Schallimmissionen aus der Eigenart der näheren Umgebung, für die die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauung heranzuziehen ist. Diese ist im Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen als gemischte Baufläche dargestellt, so dass bei der gutachterlichen Untersuchung der Schallauswirkungen der beantragten Windkraftanlagen gemäß TA Lärm offensichtlich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes oder Dorfgebietes zu Grunde gelegt wurde (für beide gilt der selbe Immissionsrichtwert). Insofern wird davon ausgegangen, dass die gleiche Schutzbedürftigkeit auch auf den Ergänzungsbereich übertragen werden kann.

Hinsichtlich der Geruchsauswirkungen des Landwirtschaftsbetriebes ist zu berücksichtigen, dass der vom Landesamt für Umwelt angeführte Immissionswert von 0,15 für Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete gilt, während für Misch- und Wohngebiete ein verringerter Wert von 0,10 heranzuziehen ist. Bestehende Misch- und Wohngebiete befinden sich unmittelbar westlich des Siedlerweges, so dass auch deren Schutzbedürftigkeit durch den Landwirtschaftsbetrieb Berücksichtigung finden muss. Da der Ergänzungsbereich 6 deutlich weiter von dem Betrieb entfernt liegt, wären störende Geruchsbelästigungen auch dann nicht zu erwarten, wenn der Immissionswert von 0,10 zu Grunde zu legen wäre.

Zusammenfassend ist bei Realisierung des Ergänzungsbereiches nicht von Immissionskonflikten zwischen den Nutzungen auszugehen.

3.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereich 6

3.2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung

Biotope und Vegetation

Die Fläche 6 wird derzeit als Intensivacker genutzt. Zur Straße zieht sich eine dichte mehrreihige Hecke aus größtenteils einheimischen Baum- und Straucharten. Durch die Hecke wird der Ortsrand zur Landschaft gebildet. Zwischen der Hecke und der Straße verläuft der Graben Siedlerweg.

Durch die Entwicklung von Baugrundstücken gehen ca. 3.565 m² Ackerfläche verloren, der aufgrund der intensiven Nutzung nur ein geringer Biotopwert zukommt. Im Zusammenhang mit der künftigen baulichen Nutzung werden die unbebauten Flächen i.d.R. als Gartenbereiche mit Rasen, Beeten und Gehölzen angelegt, die eine höhere Biotopvielfalt als der bisherige Acker aufweisen. Ein erheblicher Biotopverlust ergibt sich daher nicht.

Deutlich gravierender ist dagegen die Teilrodung der Hecke entlang des Siedlerweges. Dabei umfasst der Verlust 3 Teilbereiche mit einer Fläche von zusammen ca. 938 m², welcher als ausgleichspflichtig zu bewerten ist.

Fauna- und Artenschutz

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Grewe, Stand August 2023) wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien im Zeitraum September 2022 bis Juni 2023 erfasst, deren Gefährdungspotentiale bei Umsetzung der Planung beurteilt und Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aufgezeigt.

Planungsstand für den Artenschutzfachbericht war die Entnahme von Heckenabschnitten im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten. Gegenüber dem 1. Entwurf ist nun die Entnahme von drei größeren Heckenabschnitten vorgesehen, wodurch insgesamt eine größere Gehölzfläche, die wiederum Lebensraum für die folgenden Artengruppen darstellt, verloren geht.

Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt und inhaltlich angepasst übernommen.

Vögel

10 von 34 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Gelände zur Reproduktion. Dabei wird nur der Gehölzstreifen westlich des Siedlerweges von 3 Arten der Boden- und Gebüschbrüter, 4 Arten der Busch- und Baumbrüter, 2 Arten der Höhlenbrüter und 1 Art der Nischenbrüter als Niststätte genutzt.

Eingriff:

Die nachgewiesenen **Freibrüter** am Boden mit *Nachtigall*, *Mönchs-* und *Dorngrasmücke* sowie die Freibrüter in Büschen und Bäumen mit *Ringeltaube*, *Nebelkrähe*, *Amsel*, und *Grünfink* legen ihre Nester jährlich neu an. Vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes sind diese Niststätten geschützt. Nach der Brutsaison unterliegen sie jedoch nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG. Ein partieller Verlust dieser Habitate tritt durch die Fällung von Gehölzen ein.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten (**Höhlen, Brutnischen/ Halbhöhlen**) befinden sich mit je einem Brutrevier des Gartenbaumläufers, der Kohl- und Blaumeise im Gehölzstreifen entlang des Siedlerweges. Die jährlich wiederkehrend genutzten und ganzjährig geschützten Bruthöhlen von Kohl- und Blaumeise (Baumhöhlen Nr. 1 und 5) und darüber hinaus die Baumhöhlen Nr. 2 bis 4 sind von geplanten Fällungen betroffen.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen **Gastvögel** besteht keine Gefahr einer erheblichen Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit. Im von der Planung erfassten Gebiet finden sie keine Mangelfaktoren vor, an die sie funktional eng gebunden wären.



Amphibien und Reptilien

Die schmalen offenen, von Gras- und Staudenfluren geprägten Säume an Acker- und Grabenrändern innerhalb des Untersuchungsgebietes bieten in einigen Bereichen geeignete Habitate für Reptilien. Am Südrand im Bereich des Grabenrandes wurde eine einzelne Zauneidechse gesichtet. Seit Jahren sind dort nach Angaben der Anwohner einzelne Zauneidechsen zu beobachten.

Im westlichen Saumbereich der parallel zum Siedlerweg verlaufenden Hecke, konnte die Blindschleiche nachgewiesen werden.

Potentieller Eingriff

Es besteht potentiell die Gefahr der Einwanderung von Zauneidechsen in das Bau Feld, womit das Risiko der Tötung im Bau Feld besteht.

In geringem Maß kommt es bei Umsetzung der Planung zum Verlust von potentiellen Landlebensräumen der streng geschützten und in Anhang IV FFH-RL gelisteten Art von gemeinschaftlichem Interesse: der Knoblauchkröte.

Fledermäuse

Die Planfläche wird von 5 Fledermausarten mit wenigen Individuen als Teil ihrer Jagdgebiete (Teilhabitat) diffus bejagt bzw. überflogen. Im Untersuchungsgebiet sind keine auffälligen Flugstraßen von Fledermäusen betroffen. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhauffledermaus. Die nachgewiesenen Arten werden in Anhang IV der FFH-RL geführt. Für sie gelten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Potentieller Eingriff

Mit der geplanten Entnahme von drei Teilbereichen der Hecke gehen Höhlenbäume verloren, die eine potentielle Bedeutung als Einzelquartier für Fledermäuse haben. Betroffen sind die Bruthöhlen (Höhlenbäume Nr. 1 u. 5) der im Gebiet brütenden Blau-

und Kohlmeise, welche potentiell von Fledermäusen als Tages- und Einzelquartier in der frostfreien Zwischenquartierzeit im Spätsommer/ Herbst nachgenutzt werden. Weiterhin sind die Höhlenbäume Nr. 2 bis 4, welche ebenfalls potentielle Zwischenquartiere für Fledermäuse darstellen von geplanten Fällungen betroffen. Außerdem ist die Entnahme von abgestorbenen Höhlenbäumen zur Verkehrssicherung im gesamten Gehölzstreifen zu beachten. Betroffen ist hiervon mit Stand August 2023 der Höhlenbaum Nr. 4.

Boden und Wasser

Die Bodenentwicklung und die sich daraus ergebenden vorherrschenden Bodenarten sowie die Grundwasserflurabstände, entsprechen den Angaben für die Ergänzungsbereiche 4 und 5.

Vorbelastungen der Bodenfunktionen bestehen hier westlich der Hecke durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung.

Entlang der östlichen Grenze des Ergänzungsbereiches 6 verläuft der Graben Siedlerweg, der ein Gewässer 2. Ordnung darstellt.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 6 kommt es durch die Entwicklung von Siedlungsflächen zu einer Neuversiegelung einer bisher un bebauten Fläche. Die zu erwartenden Eingriffe in den Boden durch Überbauung ergeben sich zum einen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf den künftigen Baugrundstücken und zum anderen aus der Herstellung von Überfahrten zum Siedlerweg.

Die Entwicklung der Baugrundstücke beschränkt sich auf die im Ergänzungsbereich liegenden Teile der Flurstücke 729 und 730, die zusammen eine Fläche von 3.565 m² beinhalten. Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ von 0,25 sowie der zulässigen Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen¹ errechnet sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.337 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf (siehe Kapitel 3.2.1)

Als weitere Bodeneingriffe ist von der Errichtung von drei Doppelzufahrten auf dem städtischen Flurstück 497 auszugehen. Bei einer jeweiligen Breite von 4 m und einer Länge von 16 m ergibt sich eine zusätzliche Überbauung des Bodens von 192 m².

Somit beträgt der anzunehmende Eingriff in den Boden insgesamt 1.529 m².

Klima/ Luft

Löhme ist als dörfliches Siedlungsgebiet lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete mit potenzieller Ausgleichsfunktion für klimatisch belastete Räume. Laut dem Landschaftsprogramm Brandenburg gelten die Ackerflächen nördlich und westlich der Ortslage zudem als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung eines Ortes, in diesem Fall von Bernau bis Blumberg.

¹ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die in den Erweiterungsflächen zulässige Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen hat aufgrund der geringen baulichen Dichte keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten klimatischen Ausgleichsfunktionen. Auch ist eine Zunahme lufthygienischer Belastungen nicht zu erwarten, da zusätzliche Verkehre von nur sechs neuen Wohngrundstücken ausgehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche Nr. 6 liegt am nördlichen Rand von Löhme. Der nach Norden führende Siedlerweg mit westlich begleitender Hecke und östlich begleitender Bebauung mit Einfamilienhäusern und deren Nebenanlagen markiert dabei den derzeitigen Ortsrand. Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang der dörflichen Siedlung in das von intensivem Ackerbau dominierte Umland. Hier stellt die dichte und mehrreihige Gehölzhecke aus größtenteils einheimischen Baum- und Straucharten entlang des Siedlerweges eine markante ortsbildprägende Zäsur dar, die den Siedlungsrand begrenzt.

Die beabsichtigte Rodung von ca. 2/3 der Hecke stellt ist als erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu werten.

3.2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff Boden

Für die Kompensation des Bodeneingriffs im Umfang von 1.529 m² Neuversiegelung ist eine Maßnahme über den Barnimer Flächenpool vorgesehen.

In Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wird die Einzahlung zur Finanzierung bereits getätigter Renaturierungsmaßnahmen am „Karpfenteich“ in der Gemeinde Melchow im Amt Biesenthal-Barnim anvisiert. Ausgehend vom Kostenäquivalenzansatz des Barnimer Flächenpools ergeben sich je m² Neuversiegelung Entsiegelungskosten in Höhe von 11 €/m². In der Summe entspricht dies 16.819,00 €, die in den Barnimer Flächenpool einzuzahlen sind. Im weiteren Verfahren wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Barnim und dem Vorhabenträger zur Sicherung der Maßnahme getroffen.

Eingriff Biotope / Orts- und Landschaftsbild

Der Eingriff in die bestehende Heckenstruktur durch eine Entnahme von zwei Dritteln der vorhandenen Gehölze soll über eine Heckenneupflanzung an der neu entstehenden westlichen Siedlungsgrenze parallel zum nördlichen Abschnitt des Siedlerweges auf einer Gesamtfläche von 938 m² erfolgen. Die Sträucher sind in fünf Reihen mit einem Abstand von 1,5 m innerhalb der Reihe zu pflanzen.

Entlang des westlichen Heckenrandes ist außerdem auf einer Breite von 1,5 m ein Krautsaum zu entwickeln, der maximal 1x jährlich gemäht werden soll. Dieser Krautsaum dient der vollständigen Wiederherstellung der Funktionalität einer Hecke zum Schutz von Boden, als Lebensraum und zur temperatúrausgleichenden Wirkung.

Die Neupflanzung der Hecke und die Herstellung des Krautsaums sind auf den außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Teilen der Flurstücke 729 und 730 vorgesehen. Zur Sicherung der Maßnahmen werden zwischen der Stadt Werneuchen und Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Mit der neu entstehenden Hecke, die den neuen westlichen Siedlungsrand entlang des nördlichen Siedlerweges markiert, wird gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild

aufgewertet. Außerdem bildet sie einen Puffer zwischen den neu entstehenden Wohngrundstücken und der intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche und übernimmt eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion.

Eingriff Fauna

Ist in der Praxis die Einhaltung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, besteht ein hohes Risiko der Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Bei notwendigen Abweichungen von den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist zwingend eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Die Umsetzung der folgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen bzw. durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger zu sichern.

Vögel

Vermeidung:

Die Fällung von Gehölzen und die Schnittgutentsorgung, ausgenommen von Höhlenbäumen muss im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Fällung von Höhlenbäumen darf nicht vor dem 15. November erfolgen, da diese bis Mitte November noch als Zwischenjahresquartier von Fledermäusen genutzt werden können.

Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

Ausgleich

Für den Zeitraum der Bauzeit kann der Habitatverlust für **Freibrüter** vom Umfeld aufgefangen werden.

Langfristig ist der Habitatverlust für **Freibrüter** durch Anlage eines Heckensaums entlang der Grundstücksränder auszugleichen. Die als Ausgleichsmaßnahme für den Biotopeingriff geplante Anlage einer Hecke auf einer Gesamtfläche von 938 m² mit einseitigem Krautsaum und einseitiger Ausrichtung zu den offenen Landwirtschaftsflächen erfüllt bereits die Anforderungen aus dem Artenschutzfachbericht. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Freibrüter sind somit nicht erforderlich.

Je zu fällendem Höhlenbaum sind bis 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Nisthilfen für den Verlust von zwei ganzjährig geschützten **Bruthöhlen** von Kohl- und Blaumeise anzubringen. Insgesamt folglich 6 spezielle Höhlenbrüter-Holzboxen. Empfohlen wird die Kombination aus Nisthilfen der Firma Hasselfeldt:

- 2 x Modell H35
- 2 x R32
- 2 x U-Oval

Die Nisthilfen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person in ca. 4 m Höhe in geeigneten Randbaumbeständen im Umfeld der Planfläche anzubringen und jährlich zu reinigen. Bei der Anbringung der Boxen ist ein Mindestabstand von ca. 20 m einzuhalten, um Revierstreitigkeiten von Brutvögeln zu vermeiden. Geeignete Gehölze befinden sich im erhalten bleibenden südlichen Abschnitt der Hecke, in der Baumreihe

nördlich des Grabens Siedlerweg (Flurstück 385) sowie in größerer Entfernung der Bereich des Weges am nördlichen Ufer des Haussees.

Amphibien und Reptilien

Vermeidung

Bei der Entnahme von Gehölzen ist eine Beschränkung auf die unmittelbar gemäß Planung vorgesehenen Bereiche erforderlich. Die Gehölzentnahme hat ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Im Bereich der geplanten Gehölzentnahmeflächen und der Krautsaumbereich westlich der bestehenden Hecke sind ab 01. März durch Mahd vegetationsfrei zu halten. Potentielle Habitate für Amphibien und Reptilien sollen durch diese Vergrämunghmahd mittels Freischneider so unattraktiv wie möglich gestaltet werden. Diese Arbeiten sind bis zum Baubeginn kontinuierlich durchzuführen.

Um die Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld zu vermeiden und Tötungen zu verhindern, ist bis 15. März im Jahr des Baubeginns ein mobiler Folien-Schutzzaun außerhalb des Gewässerrandstreifens beidseitig des südlichen Grabens zu errichten. Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit instand zu halten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen. Der Reptilienschutzzaun aus glattem, nicht überkletterbarem Material, sollte ab Bodenoberkante mind. 50 cm Höhe aufweisen und ist im unteren Bereich ca. 10 cm in das Erdreich einzulassen, um ein Durchschlüpfen von Reptilien zu vermeiden. Empfohlen wird ein Modell mit mindestens 60 cm Materialhöhe.

Um Tötungen und Verletzungen von im Boden überwinternden Amphibien und Reptilien zu vermeiden, hat der Baubeginn ab 30. April zu erfolgen.

Ausgleich

Gemäß Artenschutzfachbericht (Grewe, Stand August 2023) wird die Anlage mehrerer Meter breiter Heckensäume aus heimischen Baum- und Straucharten am westlichen Rand des Ergänzungsbereiches empfohlen. Weiterhin sollen im Abstand von ca. 20 m innerhalb der Heckensäume Haufwerke aus Totholz (Stubbenmaterial) und aus Feldsteinen unterschiedlicher Größe zur Strukturaufwertung angelegt werden.

In der Umsetzung der Maßnahme wird die Empfehlung örtlich angepasst. Die als Ausgleichsmaßnahme geplante Anlage einer Hecke am westlichen Rand der Ergänzungsfläche 6 mit beidseitigem Krautsaum und einseitiger Ausrichtung zu den offenen Landwirtschaftsflächen erfüllt bereits diese Anforderungen aus dem Artenschutzfachbericht, sodass hierfür keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz von Amphibien und Reptilien erforderlich sind.

Zur Klarstellung wird in der Plankarte konkretisierend vorgegeben, dass bei einer angenommenen Grundstücksbreite von ca. 20 m jeweils ein Haufwerk je Baugrundstück zu errichten ist. Die Größe des Haufwerkes hat mindestens 2 m² und 1 m Höhe zu betragen.

Fledermäuse

Vermeidung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 15. November bis 28. Februar erfolgen.

Ersatz

Im Vorfeld der Fällung und vor Baubeginn sind im Winterhalbjahr bis 28. Februar je potentiell Quartierbaum 3 fachlich geprüfte Fledermauskästen aus Holzbeton der Fa. Hasselfeldt Artenschutzprodukte an geeigneten Bäumen in der Umgebung des Plangebietes zu montieren.

Unter der Annahme, dass 5 von 6 vorhandenen Höhlenbäumen gefällt werden, ist die Kombination folgender Quartierhilfen für Fledermäuse vorzusehen:

- 5 FSK-TB-KF (Fledermausspaltenkasten für Kleinfledermäuse)
- 5 FSK-TB-AS (Fledermausgroßraum-Spaltenkästen)
- 5 FSPK (Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel)

Die Fledermauskästen sind unter Anleitung eines Fachmannes an Bäumen in der nahen Umgebung in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die empfohlenen Kastenmodelle für Fledermäuse sind selbstreinigend (nach unten offen, Ansammlungen von Kot und Urin im Kasten sind somit weitgehend ausgeschlossen). Eine jährliche Reinigung ist hier nicht erforderlich. Geeignete Gehölze befinden sich im erhalten bleibenden südlichen Abschnitt der Hecke, in der Baumreihe nördlich des Grabens Siedlerweg (Flurstück 385) sowie in größerer Entfernung der Bereich des Weges am nördlichen Ufer des Haussees.

Fazit

Bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Erhaltung-/ Stabilisierung der lokalen Populationen der betroffenen Vögel sowie Reptilien, Amphibien und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang langfristig gewährleistet bleibt.

Die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise sind als solche in der Plankarte aufgeführt. Wird von den Hinweisen abgewichen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Gehölzrodungen sowie die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich in den vorgesehenen Bereichen vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
2. Bäume, die aus sicherheitstechnischen Gründen gefällt werden müssen und sich in den zu erhaltenden Heckenabschnitten befinden, sind ebenfalls ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
3. Höhlenbäume sind frühestens ab dem 15. November zu fällen.
4. Bei notwendigen Fällungen sind je Höhlenbaum bis zum 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Nisthilfen für Höhlenbrüter in der nahen Umgebung anzubringen.
5. Bei notwendigen Fällungen sind je Höhlenbaum bis zum 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Fledermauskästen in der nahen Umgebung anzubringen.
6. Um Tötungen und Verletzungen von im Boden überwinternden Amphibien und Reptilien zu vermeiden, hat der Baubeginn ab 30. April zu erfolgen und ist kontinuierlich fortzusetzen.
7. Um die Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld der Fläche 6 zu vermeiden und Tötungen zu verhindern, ist bis 15. März im Jahr des Baubeginns ein mobiler Folien-Schutzzaun außerhalb des Gewässerrandstreifens beidseitig des südlichen Grabens zu errichten. Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit instand zu halten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen.

8. Im Krautsaumbereich der neu zu pflanzenden Hecke ist je Baugrundstück und im Abstand von ca. 20 m jeweils ein Haufwerk aus Totholz (Stubbenmaterial) und Feldsteinen in der Größe von mindestens 2 m² und 1 m Höhe für Reptilien und Amphibien anzulegen.

Tabelle 3: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereich 6

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Defizit
Boden	Bodenversiegelung auf 1.529 m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen <u>Ausgleich:</u> Einzahlung von 16.819,00 € in den Barnimer Flächenpool zur Teilfinanzierung der bereits erfolgten Renaturierung des Melchower Karpfenteiches	keine
Wasser	Bodenversiegelung auf 1.529 m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen	keine
Biotope und Vegetation	Verlust von drei Teilabschnitten einer Hecke auf insgesamt 938 m ²	<u>Ausgleich:</u> Neupflanzung einer Hecke auf insgesamt 938 m ² Zusätzliche Anlage eines Krautsaumes entlang der gesamten westlichen Heckenlänge auf einer Breite von 1,5 m	keine
Tiere	Verlust von Bruthöhlen für Vögel	<u>Ausgleich CEF</u> Anbringen von 6 speziellen Höhlenbrüter-Holzbetonkästen der Firma Hasselfeldt: 2 x Modell H35 2 x R32 2 x U-Oval Umsetzung in Gehölzbereichen östlich der Ergänzungsfläche 6 und in Geltungsflächen nördlich des Haussees	keine
Tiere	Verlust von potentiellen Zwischenquartieren für Fledermäuse	<u>Ausgleich CEF</u> Anbringen von 15 Quartierhilfen: 5 FSK-TB-KF (Fledermausspaltenkästen für Kleinfledermäuse) 5 FSK-TB-AS Fledermausgroßraum-Spaltenkästen 5 FSPK (Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel)	keine
Tiere	Verlust von Lebensraum durch Verlust von drei Teilabschnitten der Hecke für Amphibien und Reptilien	<u>Ausgleich</u> Siehe Ausgleich Biotope – Neupflanzung einer Hecke mit einseitigem Krautsaum Errichtung eines Haufwerkes je Grundstück im Bereich des neuen Heckensaumes aus Totholz (Stubbenmaterial) und Feldsteinen, Mindestgröße 2 m ² und 1 m hoch	keine