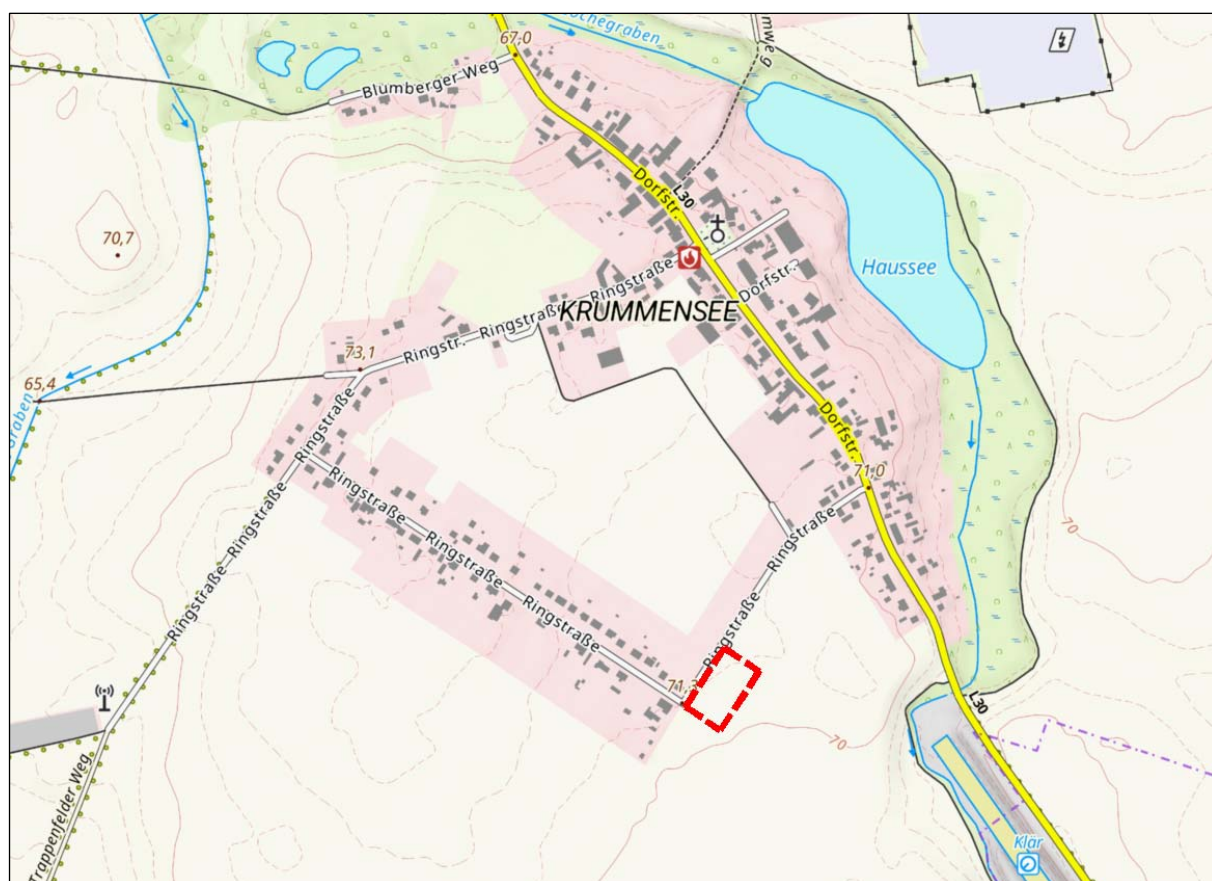




Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“, OT Krummensee

Aufstellung im Normalverfahren



Entwurf
Dezember 2024

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“, OT Krummensee

Entwurf
Dezember 2024

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: SGS Immobiliengesellschaft mbH
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 03338/ 361612
E-Mail: sgs-immobiliengesellschaft@posteo.de

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

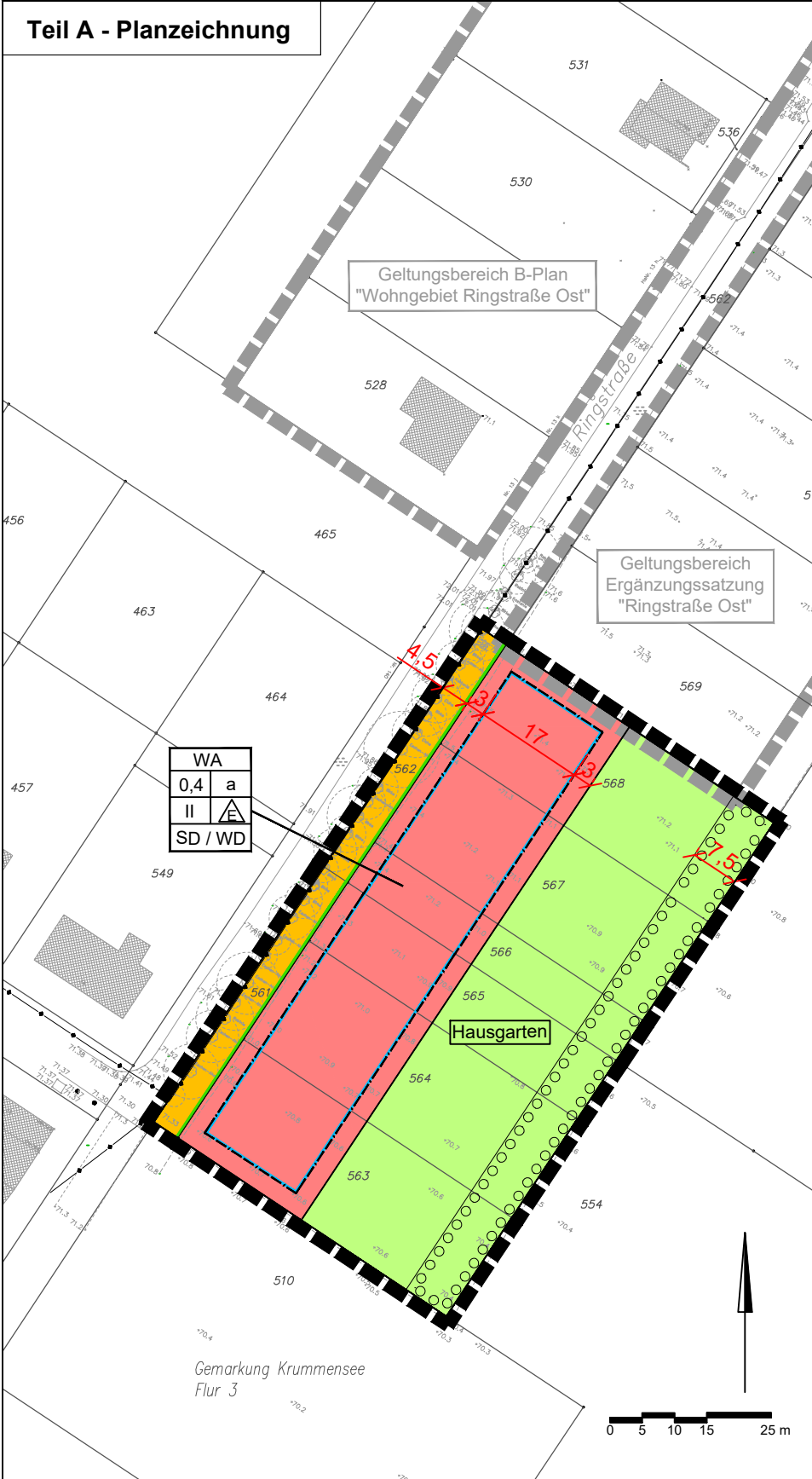
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
1.1. Anlass und Ziel der Planung	8
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
1.3. Planungsbindungen	10
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	14
2. AUSGANGSSITUATION	15
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
2.2. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	16
2.3. Verkehrliche Erschließung	17
2.4. Ver- und Entsorgung	17
2.5. Natur und Umwelt	18
2.6. Altlasten	19
2.7. Kampfmittelbelastung	19
2.8. Bau- und Bodendenkmale	19
3. PLANUNGSKONZEPT	21
4. PLANINHALT	21
4.1. Art der baulichen Nutzung	21
4.2. Maß der baulichen Nutzung	22
4.3. Bauweise	23
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	24
4.5. Erschließung	24
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz	25
4.7. Immissionsschutz	29
4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen	32
5. FLÄCHENBILANZ	34
III. UMWELTBERICHT	35
1. EINLEITUNG	35
1.1. Rechtsgrundlage	35
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	35
1.3. Untersuchungsrahmen	36
2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	36
2.1. Gesetze	36
2.2. Politische Beschlüsse	37
2.3. Übergeordnete Fachplanungen	38

3.	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND	39
3.1.	Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete	39
3.2.	Biotope und Vegetation.....	39
3.3.	Faunistische Bedeutung	40
3.4.	Boden und Geologie	41
3.5.	Grundwasser und Oberflächengewässer	41
3.6.	Klima und Luftqualität	42
3.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	43
3.8.	Kultur- und Sachgüter	43
3.9.	Wechselwirkungen	43
4.	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	43
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	44
5.1.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	44
5.2.	Auswirkungen auf den Boden	45
5.3.	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer.....	46
5.4.	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität	46
5.5.	Auswirkungen auf die Landschaft	47
5.6.	Auswirkungen auf den Menschen.....	47
5.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	48
5.8.	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen.....	48
5.9.	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	48
6.	MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH	49
6.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	49
6.2.	Ausgleichsmaßnahmen.....	50
7.	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ.....	51
8.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	52
9.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	53
9.1.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	53
9.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	53
9.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	53
9.4.	Quellen	54

I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

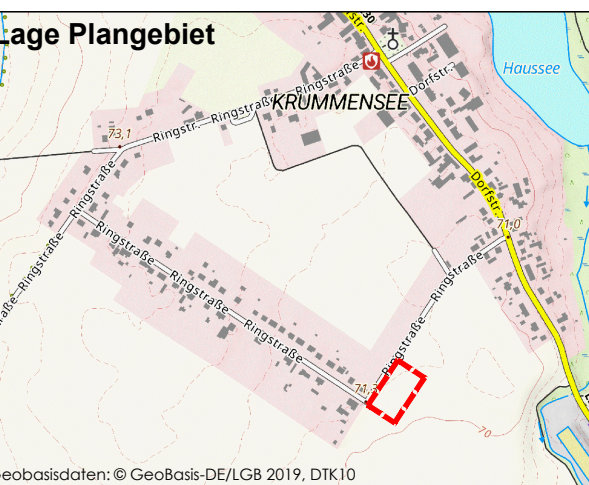


Pflanzlisten

Nr. I: Heimische Bäume	Nr. II: Heimische Sträucher	Nr. III: Obstbäume
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Malus sylvestris agg. Pinus sylvestris Populus nigra Populus tremula Prunus avium Prunus padus Pyrus pyrastra agg. Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Rot-Buche Gemeine Esche Wild-Äpfel Gemeine Kiefer Schwarz-Pappel Zitter-Pappel Vogel-Kirsche Traubenkirsche Wild-Birne Trauben-Eiche Stiel-Eiche Gemeine Eberesche Elsbeere Winter-Linde Sommer-Linde Berg-Ulme	Berberis vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Crataegus Hybriden Euonymus europaeus Frangula alnus Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina agg. Rosa corymbifera agg. Rosa rubiginosa agg. Rosa elliptica agg. Rosa tomentosa agg. Salix caprea Sambucus nigra Viburnum opulus Gemeine Berberitze Blutroter Hartriegel Strauchhasel Eingrifflicher Weißdorn Zweigrifflicher Weißdorn Weißdorn Pfaffenhütchen Gemeiner Faulbaum Schlehe Kreuzdorn Hunds-Rose Hecken-Rose Wein-Rose Keilblättrige Rose Filz-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Malus domestica Pyrus communis Prunus avium Prunus domestica Juglans regia Kulturapfel in Sorten Kulturbirne in Sorten Süßkirsche in Sorten Kulturpflaume in Sorten Walnuss

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung 2.1)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Hausgarten Hausgarten (textl. Festsetzung 3.1)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- SD/WD nur Satteldach- und Walmdachformen zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- 10 Vermaßung in Meter (m)

- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Januar 2023 mit Aktualisierung der Flurstücksgrenzen vom Nov. 2024
- Gebäude (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe über Normalhöhennull
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze
Bestandsbäume / Vegetationsflächen
Freileitung (Telefon)



- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- I - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**
- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 3.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der rückwärtigen Pflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung 4.3. Als Mindestpflanzqualität gelten 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern sowie insgesamt 10 Bäumen in der Innenreihe anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 8 m und der Sträucher 1 x 1 m. Als Mindestpflanzqualität gelten für Sträucher 70 bis 100 cm Wuchshöhe und für Bäume 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- II - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- 5.1 Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walmdachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 5.3 Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

- III - HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**
1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern, sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnen Bruten gefährdet werden.
2. Während der Bauarbeiten sollen die Gehölze entlang der Ringstraße, welche nicht für die Anlage der Zufahrten zu fallenden sind, durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dies betrifft auch die Vermeidung von Materialablagerungen im Nahbereich der Gehölze.
3. Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu vermeiden, sind diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich zu vergrämen.
4. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für im Gebiet vorkommende Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan "Ringstraße Ost III" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr.).

Stadt Werneuchen,

Der Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Strausberg,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Ringstraße Ost III" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Stadt Werneuchen,

Der Bürgermeister Siegel

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ringstraße Ost III" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen,

Der Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“

Entwurf Dezember 2024

M 1:1000

Planung

Gemeinde
Stadt WERNEUCHEN
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 0 33 398/ 81 610
Fax: 0 33 398/ 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau b. Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernau.de

II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Krummensee der Stadt Werneuchen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland. In der Ortslage sind Baulücken im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung, deren Bebaubarkeit sich nach § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB ergeben kann, bereits weitgehend ausgeschöpft oder stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Andererseits ist es planerisches Ziel, die lückenhafte Bebauung entlang der Ringstraße zu vervollständigen, die öffentliche verkehrliche Erschließung zu verbessern und vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund soll an der bisher unbebauten östlichen Seite der Ringstraße, die nicht durch die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ erfasst ist, Baurecht für eine straßenbegleitende Bebauung mit etwa fünf Baugrundstücken geschaffen werden. Es soll damit ein Beitrag zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken geleistet und die Entwicklung des Ortsteils Krummensee gefördert werden. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie die Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen im Sinne von Hausgärten festgesetzt werden.

Der betroffene Planbereich umfasst die südliche Teilfläche des ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Ringstraße Ost II“, der am 19. Juli 2023 von der Stadt Werneuchen für rechtskräftig erklärt wurde. Aufgrund des bundesweit gültigen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zu Planverfahren gemäß § 13b BauGB (Az. 4 CN 3/22), welches am 18. Juli 2023 veröffentlicht wurde, sind jedoch alle Bebauungspläne nach § 13b BauGB, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht ortsüblich bekannt gemacht wurden, unwirksam. Dieses Urteil betrifft auch den Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“.

Infolgedessen verlor der Bebauungsplan seine Gültigkeit, sodass für das Plangebiet kein Baurecht mehr bestand. Für den nördlichen Teilbereich wurde inzwischen Baurecht durch die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ geschaffen. Der südliche Teilbereich konnte jedoch aufgrund der fehlenden baulichen Prägung der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in diese Ergänzungssatzung einbezogen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“ sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern geschaffen werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche mit straßenbegleitender Baumreihe dargestellt.

Die Planaufstellung erfolgte im Normalverfahren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rd. 0,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße Ost III“ befindet sich südwestlich des Ortskerns Krummensee sowie östlich der Ringstraße.

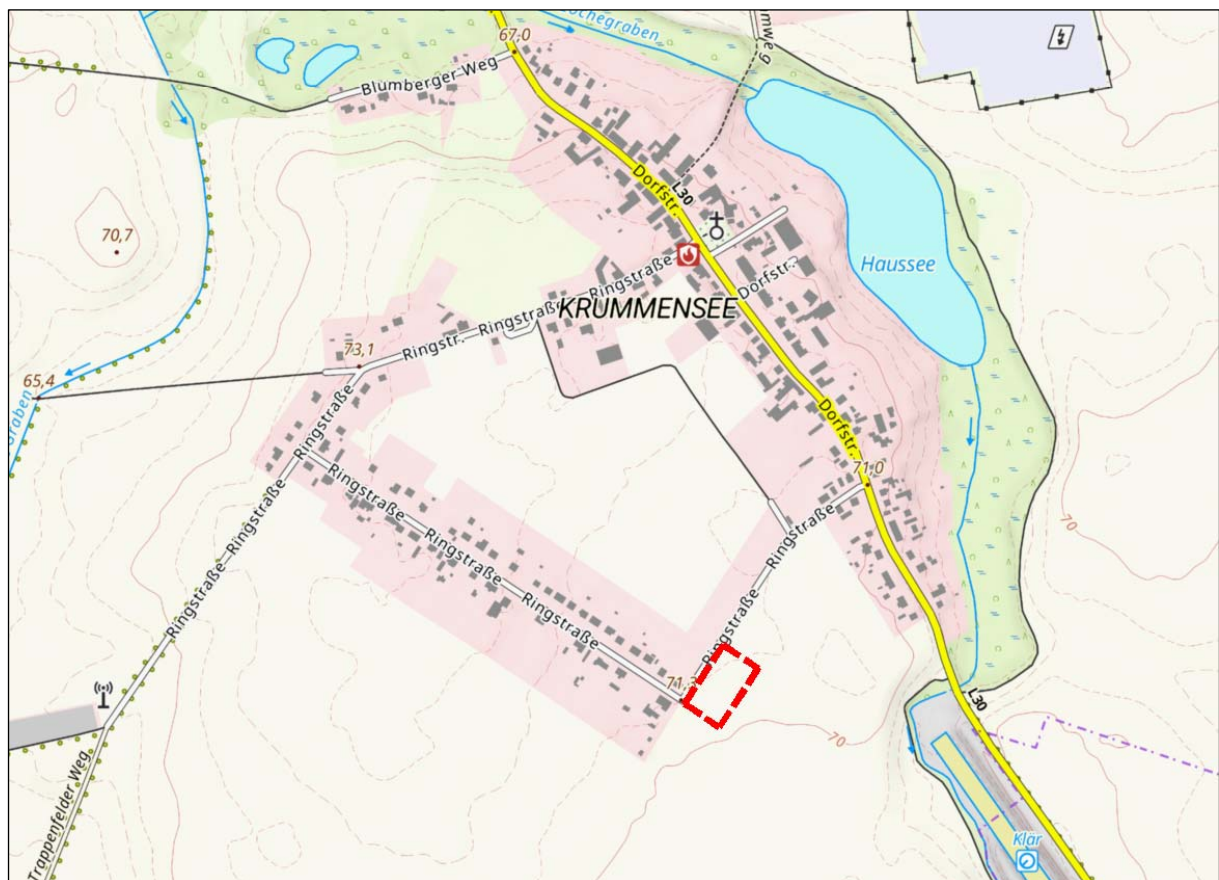


Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019, DTK10)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 561, 562 tlw. und 563 bis 568 der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee.

Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich der B-Plans liegenden Flurstücke.



Abbildung 2: Geltungsbereich B-Planverfahren (schwarz umrandet) sowie rechtskräftige B-Pläne bzw. Ergänzungssatzung im Umfeld (grau umrandet)

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Gemäß dem Rundschreiben zur Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Land Brandenburg nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts vom 03.09.2024 entfällt die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung bzw. erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

1.3.2. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR von Relevanz:

In der Festlegungskarte zum LEP HR (siehe Abbildung) werden für das Plangebiet selbst keine raumordnerischen Festlegungen getroffen. Der Ortsteil Krummensee liegt außerhalb der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen sowie des sonstigen Gestaltungsraums Siedlung und ist damit gemäß Z 5.6 LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

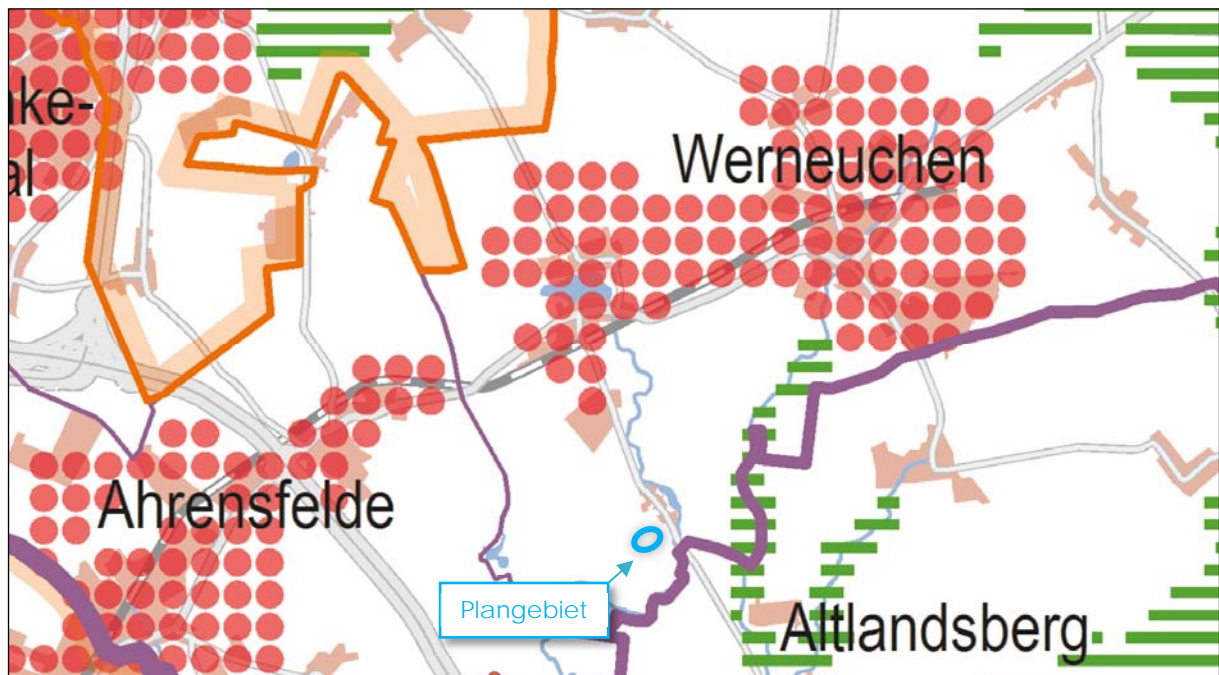


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR mit Markierung des Plangebiets (blau)

Zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sind im LEP HR folgende, für die vorliegende Planung relevante Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“

Ziel 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

„Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen an und es findet keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen statt.

Ziel 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

„(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“

Der vorliegende Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“ ist nicht als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR zu werten. Die Entwicklung der geplanten Wohnsiedlungsflächen ist somit nur für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) möglich. Die EEO hat einen Umfang von 1 ha / 1000 Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Bei einer amtlichen Einwohnerzahl von 1.955, außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, stehen der Stadt Werneuchen dort 2 ha zur Verfügung. Auf die EEO sind auch Wohnsiedlungsflächen aus Bebauungsplänen anzurechnen, die während der Laufzeit des LEP B-B begonnen wurden, aber noch nicht rechtswirksam geworden sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind 0,2 ha auf die zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption von 2,0 ha anzurechnen. Der Stadt Werneuchen verbleiben somit noch 1,8 ha EEO für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Ziel 6.2 Freiraumverbund

„(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“

Der nächstgelegene Freiraumverbund befindet sich in mehr als 1 km Entfernung zum Plangebiet. Eine Inanspruchnahme, Zerschneidung oder sonstige Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

1.3.3. Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind.

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig. Werneuchen wurde darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt nach Z 2.1 LEP HR festgelegt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die in Rede stehende Planung im Ortsteil Krummensee.

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der integrierte Regionalplan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Oktober 2024 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 rechtskräftig.

Gemäß Grundsatz G 4.1 des Integrierten Regionalplans sollen neue Wohnbauflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Diese sind räumlich begrenzt und konzentrieren sich auf Mittelzentren, Grundfunktionale Schwerpunkte und Siedlungsachsen. Für die Stadt Werneuchen konzentrieren sich Vorbehaltsgebiete im Bereich der Siedlungslage von Löhme und Seefeld sowie große Teile des Stadtgebietes von Werneuchen. Für Krummensee ist kein Vorbehaltsgebiet Siedlung vorgesehen.

Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Gemeinden, neue Wohnsiedlungsflächen ausschließlich in diesen Gebieten zu entwickeln. Die Gemeinde muss sich jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abwägend mit dem Grundsatz auseinandersetzen, wenn sie neue Wohnbauflächen außerhalb des Vorbehaltsgebietes entwickelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass an der Arrondierungsmaßnahme zur Vervollständigung des Siedlungsbereiches von Krummensee durch eine angemessene Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Vorbehaltsgebietes Siedlung festgehalten wird. Es ist festzustellen, dass es sich an der Ringstraße um einen Lückenschluss am Siedlungsrand handelt, der durch straßenbegleitende Bebauung infrastrukturell angebunden ist. Eine beidseitige Bebauung der Kommunalstraße trägt zu einer effizienten Nutzung öffentlicher Versorgungsinfrastrukturen bei und ist deshalb städtebaulich zu begrüßen.

1.3.4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) mit straßenbegleitender Baumreihe dargestellt.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit ergänzenden Hausgärten kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

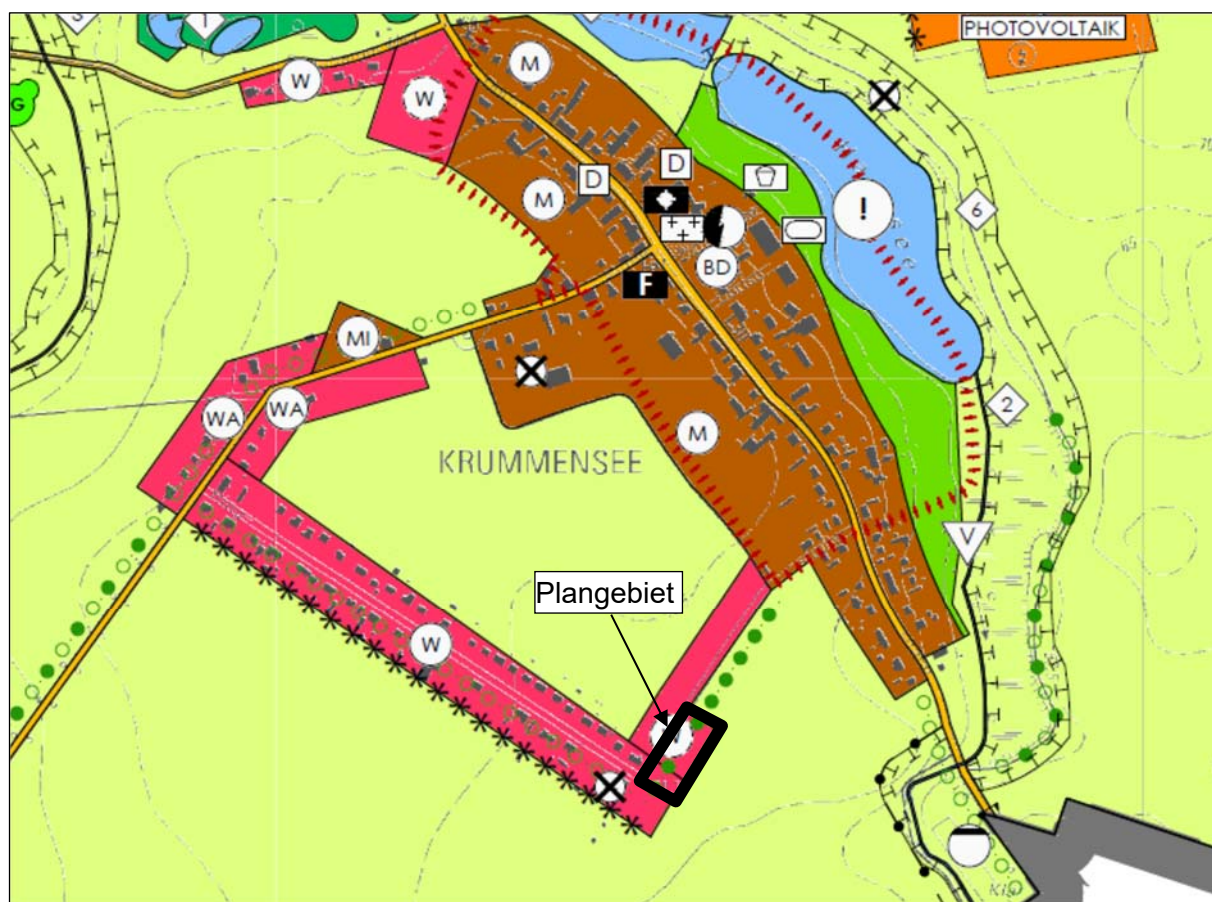


Abbildung 2: Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Plangebietes

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1) Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ringstraße Ost III“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Werneuchen.

2) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Plangebiet war bereits Gegenstand der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“ bzw. zur Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“. Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“ kann daher verzichtet werden.

2) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf (B-Plan)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Offenlage des B-Planentwurfes gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf (B-Plan)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis zum statt.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf (B-Plan)

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Anschreiben vom statt. Insgesamt sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Fristende zum beteiligt worden.

6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die südliche Teilfläche des ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Ringstraße Ost II“, der am 19. Juli 2023 von der Stadt Werneuchen für rechtskräftig erklärt wurde.

Aufgrund des bundesweit gültigen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zu Planverfahren gemäß § 13b BauGB (Az. 4 CN 3/22), welches am 18. Juli 2023 veröffentlicht wurde, sind jedoch alle Bebauungspläne nach § 13b BauGB, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht ortsüblich bekannt gemacht wurden, unwirksam. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gegen Europarecht verstoßen, weil keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Das Gesetz ist deshalb nicht mehr anzuwenden.

Infolge dessen verlor der Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“ seine Gültigkeit, wodurch für das Plangebiet kein Baurecht mehr bestand. Um mögliche Rechtsfolgen abzumildern, wurde in einer Beratung mit dem Landkreis Barnim am 19.09.2023 vereinbart, das Planverfahren in Form einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Abschluss zu bringen. Die Ergänzungssatzung wurde am 19.12.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und erlangte mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01/2024 am 17.01.2024 Rechtskraft.

Der südliche Teilbereich konnte jedoch aufgrund der fehlenden baulichen Prägung der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in die Ergänzungssatzung einbezogen werden (siehe nachfolgende Abbildung). Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans besteht daher aktuell kein Baurecht. Die Flächen sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.



Abbildung 3: Überlagerung des Geltungsbereiches des B-Plan „Ringstraße Ost III“ mit dem nicht mehr anwendbaren B-Plan „Ringstraße Ost II“ sowie der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“

2.2. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das 0,5 ha große Plangebiet wurde bis 2023 intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung wurde die Fläche aus der Bewirtschaftung genommen und liegt derzeit brach. Entlang der Ringstraße befinden sich eine lückige Baumreihe sowie eine oberirdische Fernmeldefreileitung.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- Südöstlich und südwestlich wird das Plangebiet von Landwirtschaftsflächen eingefasst.
- Im Nordosten schließt sich die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ an, die eine Einfamilienhausbebauung vorsieht. Im Satzungsgebiet, das aus acht Wohngrundstücken besteht, sind derzeit zwei Grundstücke bebaut, und für ein weiteres liegt bereits eine Baugenehmigung vor.
- Nordwestlich des Plangebietes schließt sich die Ringstraße an. Gegenüberliegend sowie der weitere Verlauf der Ringstraße ist durch beidseitige Bebauung mit Wohngrundstücken und rückwärtigem Gartenland geprägt.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die nordwestlich verlaufende öffentliche Ringstraße erschlossen. Diese verfügt über eine 3,8 Meter breite Fahrbahn, die in regelmäßigen Abständen auf 5,75 Meter verbreitert wird, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Im Zuge der Bebauung der bislang unbebauten östlichen Straßenseite ist geplant, parallel zur Fahrbahn einen Gehweg anzulegen. Die Herstellung des etwa 260 Meter langen Gehweges ist bereits Bestandteil der städtebaulichen Vereinbarungen zur nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“. In diesen Vereinbarungen ist festgelegt, dass die SGS Immobiliengesellschaft mbH, die sowohl Vorhabenträgerin der Ergänzungssatzung als auch des vorliegenden Bebauungsplans ist, den Gehweg einschließlich der Grundstückszufahrten errichten und anschließend kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen muss. Für den im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelegenen Teilabschnitt ist geregelt, dass die Herstellung des Gehweges erst erfolgen muss, wenn eine Baugenehmigung für eines der vorgesehenen Baugrundstücke erteilt wurde.

Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über direkte Grundstückszufahrten auf die öffentlich gewidmete Ringstraße.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit **Trinkwasser, Abwasser, Strom und Glasfaser** ist bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum B-Plan „Ringstraße Ost II“ bzw. Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ erfolgt. Vorstreckungen für Trinkwasser und Abwasser sind bereits auf den Grundstücken vorhanden.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass ein Abwasserpumpwerk, Bezeichnung 20301031APW, und die dazugehörigen Leitungen auf dem Flurstück 561 liegen. Der Bereich wird im Rahmen des Ausbaus des Fußweges eigentumsrechtlich an die Stadt Werneuchen übergeben.

Im Plangebiet befindet sich teilweise eine **oberirdische Telekommunikationsfreileitung**, die unmittelbar östlich der Ringstraße im Wesentlichen auf der Flurstücksgrenze zum Wegeflurstück 128 verläuft. Die Funktionserhaltung der Leitung ist in der Erschließungsplanung (Fußweg- und Zufahrtsbau sowie Medienererschließung) sicherzustellen.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Der Sachverhalt wurde mit der Fachabteilung allgemeine Ordnung, SB Feuerwehr, der Stadt Werneuchen im Rahmen des Bebauungsplans „Ringstraße Ost II“ abgestimmt. Danach steht zusätzlich für den mobilen Erstangriff eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne an der Ringstraße in ca. 300 m Entfernung zur Verfügung, sodass der Löschwassergrundsatz gemäß W405 abgesichert werden

kann. Gemäß Schreiben der Fachabteilung vom 23.02.2023 wird dazu folgendes ausgeführt: „Die Zisterne in der Ringstraße bei Hausnummer 25 wurde mit einem neuen Saugrohr versehen und steht nun mit einem Vorrat von ca. 70m³ Löschwasser zur Verfügung. Für die derzeit dort vorherrschende Wohnbebauung ist diese Menge gemäß DVGW-Regelwerk angemessen und ausreichend für den Erstangriff.“

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an die Ringstraße gewährleistet.

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung. Aufgrund der örtlichen Situation und der auf den Grundstücken zusätzlich festgesetzten privaten Grünflächen (Hausgarten) kann davon ausgegangen werden, dass das auf den geplanten 5 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Eine Verbringung und Ableitung des auf dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in ein äußeres Niederschlagswassersystem ist nicht möglich. Der oder die Eigentümer müssen die örtliche Behandlung zum Beispiel durch Sammlung oder Versickerung eigenverantwortlich auf dem Gebiet selbst absichern.

2.5. Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Krummensee auf rund 71 m über NHN. Er ist Teil der leicht hügeligen Grund- und Endmoränenlandschaft der Barnimer Platte mit ausgedehnten Landwirtschaftsflächen auf vergleichsweise ertragreichen Böden.

Das Plangebiet nimmt im Ausgangszustand hauptsächlich intensiv genutztes Ackerland ein, welches sich nach Osten und Süden fortsetzt. Im Jahr 2024 erfolgte keine erneute Nutzung, sodass es sich derzeit um eine Brachfläche mit für Ackerbrachen typischer Gras- und Staudenflur handelt. Nordwestlich verläuft die „Ringstraße“ als schmale asphaltierte Erschließung der umliegenden Einzelhausbebauung. Auf Höhe des Plangebietes wird die Straße durch einen Gehölzstreifen aus jungen Birken, Eschen-Ahornen sowie einzelnen Eichen und Robinien begleitet. Dieser ist nach Sturmschäden und bereits erfolgten Baumfällungen in den künftigen Zufahrtsbereichen nur noch lückenhaft vorhanden. Naturschutzfachlich besonders wertvolle Flächen oder gesetzlich geschützte Biotop sind erst in größerer Entfernung vorhanden.

Die Ackerfläche ist als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten auch aufgrund der Siedlungsrandlage nur mit Einschränkungen geeignet. Die straßenbegleitende Gehölzreihe bietet Möglichkeiten für gebüsch- und baumbrütende Vogelarten. Insgesamt ist die artenschutzfachliche Bedeutung des Areals aber vergleichsweise gering.

Die überwiegend sandigen Böden des Gebietes besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine hohe Erosionsgefährdung durch Wind. Abgesehen von der bisherigen ackerbaulichen Nutzung bestehen keine Vorbelastungen der Bodenfunktionen durch Bebauung oder Versiegelung. Die asphaltierte Ringstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Grundwasserflurabstand ist mit 8 bis 10 m angegeben. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nächstgelegen sind der „Haussee“ rund 300 östlich sowie der „Krummer See“ etwa 700 m südlich.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der Ringstraße in dem von intensivem Ackerbau dominierten Umland geprägt. Strukturgebende Elemente sind die genannte straßenbegleitende Gehölzreihe sowie die älteren Bäume des nach Nordwesten abzweigenden Straßenabschnitts.

2.6. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

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

2.7. Kampfmittelbelastung

Es sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zum Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“ bestehen zur Beplanung keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.8. Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.

Bodendenkmale

Der Stadt Werneuchen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Das nächstgelegene, bekannte Bodendenkmal befindet sich rund 200 m nördlich des Plangebietes (siehe auch nachfolgende Abbildung). Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal 40618 „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Krummensee“.

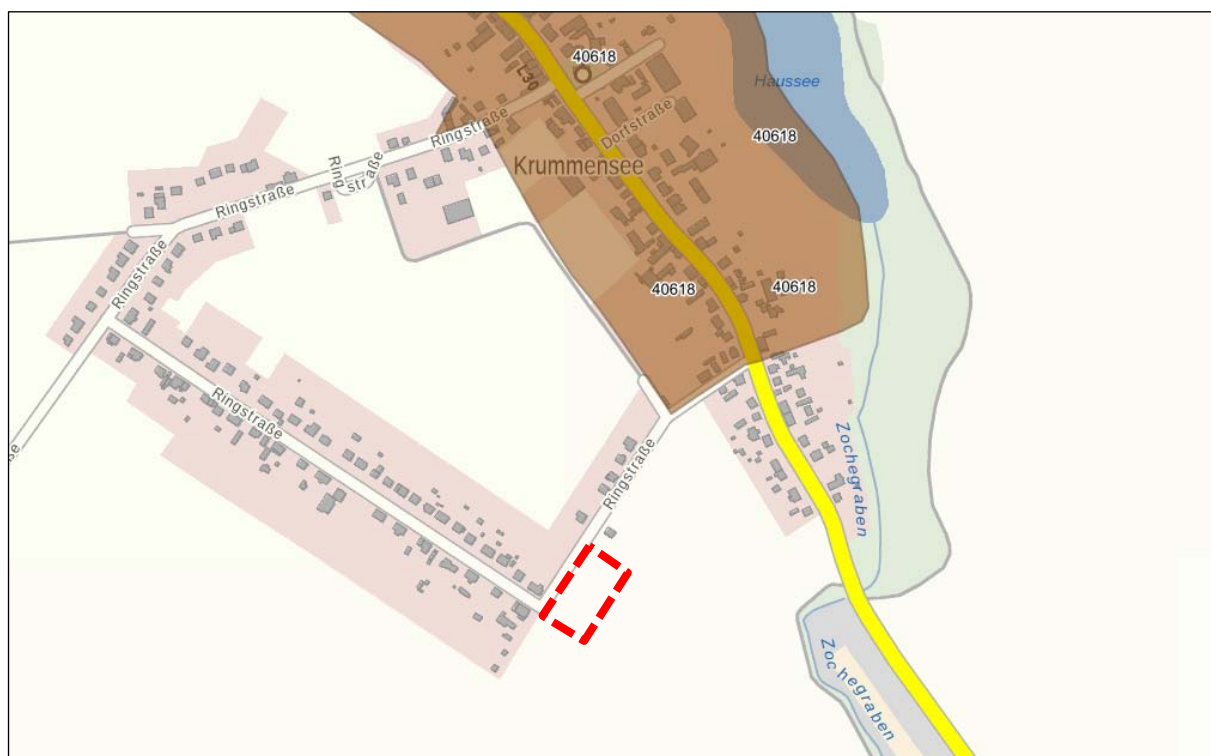


Abbildung 4: Bodendenkmale (braune Fläche) in der Umgebung des Bebauungsplangebietes (rot umrandet)

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

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

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von 5 Baugrundstücken für den Wohnungsbau vor. Es sollen darauf Einzelhäuser entstehen, die in erster Baureihe straßenbegleitend zu errichten sind.

Art und Maß der Bebauung soll sich dabei an der bereits vorhandenen, sich weiter verdichtenden Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der gegenüber liegenden Straßenseite orientieren (B-Plangebiet „Ringstraße Ost“). Die Bebauungstiefe beträgt maximal 20 m, um eine einreihige Bebauung zu sichern.

Zwischen Ringstraße und den geplanten Wohngrundstücken sollen ergänzende Erschließungsmaßnahmen erfolgen, wie z.B. die Errichtung von Grundstückszufahrten und eines straßenbegleitenden Fußweges. Damit schließt das Plangebiet unmittelbar an das Wegeflurstück 128 der Ringstraße an.

Als Übergang zum offenen Landschaftsraum wird eine 7,5 m breite Heckenpflanzung vorgesehen.

4. Planinhalt

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Begründung

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind an der Ringstraße nutzungsfremd und würden angesichts der ohnehin eng bemessenen Gesamterschließung des Wohngebietes zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation durch Touristen und Übernachtungsgäste führen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe setzen einen angemessenen Platzbedarf voraus. Dieser ist ggf. auf den eng bemessenen Grundstücken nicht realisierbar.

Zudem beträgt die Bebauungstiefe maximal 20 m bei einer zulässigen GR von unter 175 m². Zudem bietet der Ortsteil im historischen Dorfkern an der Dorfstraße (L30) ausreichende Grundstückspotenziale zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Hauptortes und abseits überregionaler Hauptverkehrsstraßen inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch stellt sich die Struktur des dörflich geprägten Umfeldes von Krummensee nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung befinden sich an der L200 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Seefeld potenzielle Tankstellenstandorte, die für eine solche Ansiedlung geeigneter wären.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L200 auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, hier die festgesetzte Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA). Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Der festgesetzte GRZ-Wert darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet einheitlich mit einer **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass die im B-Plangebiet festgesetzte Wohngebietsfläche (WA) nur den notwendigen Umfang je Baugrundstück beinhalten soll, um die Errichtung eines Wohnhauses mit Terrasse zu gewährleisten. Der anrechenbare Anteil der festgesetzten WA-Fläche je geplanter Grundstücksfläche mit ca. 920 m² fällt etwa gleich aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 425 m² WA-Fläche entsteht. Damit ist eine o.g. Bebauung von ca. 170 m² Bruttogrundfläche möglich. Für sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten stehen zusätzlich ca. 85 m² zur Verfügung.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt rd. 2.115 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **846 m²**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine maximale Grundfläche von ca. **1.270 m²**.

Hinzu kommt eine Verkehrsfläche für den Ausbau der Ringstraße mit Zufahrten und Fußweg ohne weitere Festsetzung auf **414 m²**.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nach textlicher Festsetzung 3.1 je Grundstück 30 m² durch Nebenanlagen versiegelbar. Auf Grundlage der geplanten 5 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtversiegelung von ca. **150 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **1.834 m²**.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II) zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird. Das Vorhaben fügt sich daher städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein (siehe ergänzend Regelungen zur Dachform in Kap. 4.8).

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) vor, weil diese für die Bebauungsstruktur entlang der Ringstraße prägend sind. Andere Bauweisen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im angrenzenden Siedlungsteil nicht vorzufinden. Einzelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

Textliche Festsetzung 2.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge und -breite soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt

vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrünzten Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet und von denen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls nicht an die Länge und Breite der Außenwand angerechnet.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen wird ein Baufeld gebildet, das den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglichen. Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mit einem Abstand von 3 m zu den Grenzen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA). Die rückwärtige Baugrenze nimmt dabei die in der nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung festgesetzte maximale Bebauungstiefe von 20 Metern auf.

4.5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an die öffentlich gewidmete Ringstraße gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet.

Für den zwischen der Ringstraße und den geplanten Wohngrundstücken vorgesehenen straßenbegleitenden Gehweg einschließlich Grünstreifen und Grundstückszufahrten wird eine 4,5 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die innere Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit Gehweg, Bepflanzungen, Bankette und Niederschlagsentwässerungsanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Stattdessen fällt sie in den Bereich der konkreten Erschließungsplanung. Diese wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ringstraße Ost II“ erarbeitet und von der Stadt bestätigt.

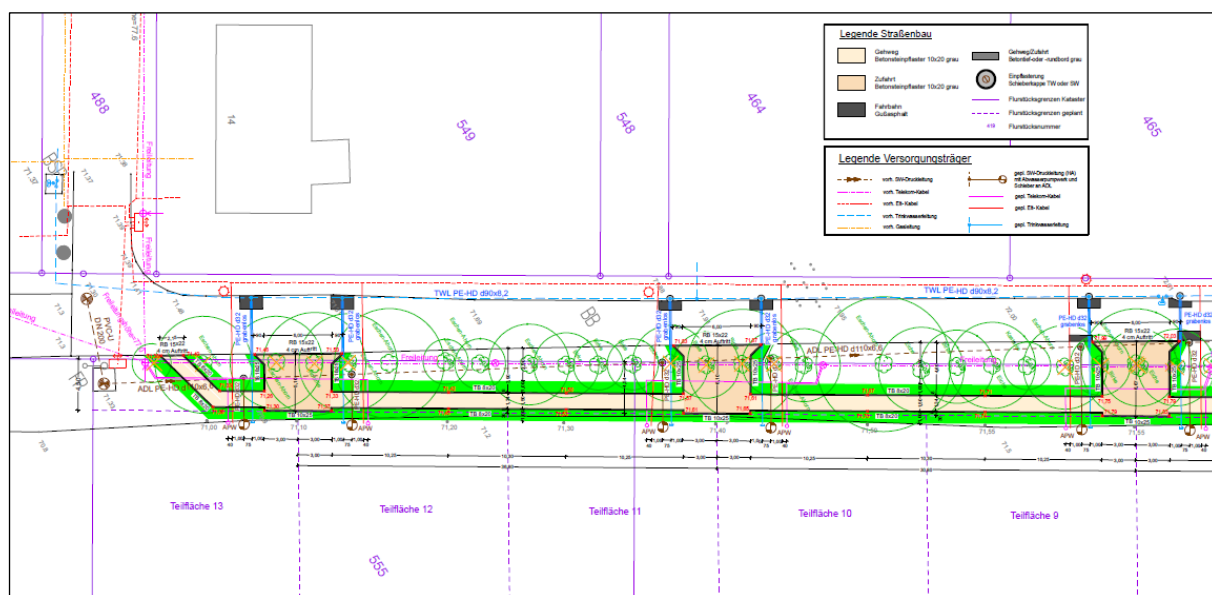


Abbildung 5: Erschließungsplan für den straßenbegleitenden Gehweg einschließlich Grünstreifen und Grundstückszufahrten

Die Verpflichtung zur Herstellung des Gehweges durch den Vorhabenträger ist Bestandteil der städtebaulichen Vereinbarungen zur nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ (siehe hierzu ausführlicher Kapitel 2.3).

Das bestehende Abwasserpumpwerk auf dem Flurstück 561 (Bezeichnung 20301031APW, und die dazugehörigen Leitungen) liegt im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Leitungen und Anlagen des Ver- und Entsorgungsnetzes liegen regelmäßig im öffentlichen Straßenraum. Einer Flächensicherung durch den B-Plan bedarf es daher nicht.

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des neuen Wohngebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche sowie der Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Anbauflächen. Die Pflanzungen sind außerdem für die naturschutzrechtliche Kompensation der mit der Neubebauung verbundenen Eingriffe erforderlich. Mit dem zusätzlichen Hinweis zur Bauzeitenregelung wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

4.6.1. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1:

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Die Hausgartenflächen sind Teil der Wohngrundstücke und sollen daher für eine typische Garten- und Erholungsnutzung verfügbar sein, mit einer Begrenzung der zulässigen Bebaubarkeit. Als angemessen gilt je Grundstück von ca. 920 m² Gesamtfläche insgesamt eine Bebaubarkeit von 30 m² mit z.B. Pools, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Wegen oder Freisitzen. Der Hausgarten dient auch als Übergangsbereich zwischen den baulich geprägten Grundstücksteilen (WA-Fläche) und dem angrenzenden offenen Landschaftsraum.

Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und offener Gartenbereiche sollen Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) erhalten. Zudem sollen diese ein ungehindertes Durchwandern von Kleintierarten ermöglichen.

Textliche Festsetzung 4.2:

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der rückwärtigen Pflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung 4.3. Als Mindestpflanzqualität gelten 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche jeweils zwei Bäume der Pflanzliste I oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbindliche Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Diese Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Baugebietes bei und ist Teil des Kompensationskonzeptes zum Ausgleich der negativen Umweltwirkungen einschließlich Bodenversiegelung. Entsprechend der geplanten Parzellierung mit 5 etwa 900 m² großen Baugrundstücken werden so insgesamt 10 weitere Bäume gepflanzt. Die zu verwendenden Gehölzarten sind in den Pflanzlisten festgelegt. Darüberhinausgehende Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die Pflanzlisten gebunden.

Textliche Festsetzung 4.3:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern sowie insgesamt 10 Bäumen in der Innenreihe anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. Der

Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 8 m und der Sträucher 1 x 1 m. Als Mindestpflanzqualität gelten für Sträucher 70 bis 100 cm Wuchshöhe und für Bäume 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung

Entlang der rückwärtigen Plangebietsgrenze ist gemäß textlicher Festsetzung 4.3 eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Zur eindeutigen Verortung wird hierfür zeichnerisch eine 7,5 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der rückwärtigen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Maßnahme dient der Ausbildung einer Siedlungsrandeingrünung sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. So kann mit der Pflanzung ein wertvoller Lebensraum für Tiere sowie ein landschaftsbildwirksames Strukturelement am neuen Siedlungsrand geschaffen werden. Darüber hinaus werden die natürlichen Bodenfunktionen der zuvor als Acker genutzten Fläche verbessert.

Pflanzlisten

Nr. I: Heimische Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nr. II: Heimische Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste III: Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche in Sorten
<i>Prunus domestica</i>	Kulturpflaume in Sorten
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Begründung

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten Nr. I bis III aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Diese Vorgabe bezieht sich nur auf die in den textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannte textliche Festsetzung gebunden.

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

Textliche Festsetzung 4.1:

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne dieser Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers weitestmöglich über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

4.6.3. Hinweise zum Artenschutz

Bei Durchführung der Planung kann es zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln kommen. Mögliche Verbotstatbestände treten dabei erst bei Umsetzung der Planung ein, also zum Beispiel durch Bautätigkeit oder zuvor notwendige Rodungsarbeiten. Im vorliegenden Bebauungsplan muss zumindest absehbar sein, dass geeignete Schutz- und Ersatzmaßnahmen erfolgen und die artenschutzrechtlichen Konflikte damit grundsätzlich lösbar sind. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen erforderlich. Sie wurden als Hinweise zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen.

- 1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern, sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.*
- 2. Während der Bauarbeiten sollen die Gehölze entlang der Ringstraße, welche nicht für die Anlage der Zufahrten zu fällenden sind, durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dies betrifft auch die Vermeidung von Materialablagerungen im Nahbereich der Gehölze.*
- 3. Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu vermeiden, sind diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich zu vergrämen.*
- 4. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für im Gebiet vorkommende Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.*

4.7. Immissionsschutz

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

Vor diesem Hintergrund ist zum einen die Situation im Plangebiet zu prüfen (siehe Punkt 4.7.1). Zum anderen sind auch die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnnutzung zu betrachten (siehe Punkt 4.7.2).

4.7.1. Immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet

IMMISSIONSCHUTZRECHTLICHE ORIENTIERUNGS- UND RICHTWERTE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Lärmauswirkungen auf Grundlage der DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) zu untersuchen, um damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Sowohl die DIN 18005-1 als auch die für die Genehmigung von gewerblichen Anlagen heranzuziehende TA-Lärm weisen einen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) für den Tagzeitraum von jeweils 55 dB und für den Nachtzeitraum jeweils von 40 dB für Gewerbelärm aus. Für Verkehrslärm sieht die DIN 18005-1 nachts einen Orientierungswert von 45 dB (A) vor.

VORHANDENE IMMISSIONSBELASTUNG

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Nördlich verläuft die L 30 (Dorfstraße) in einen Abstand von > 250 m zwischen Baugrenze und Straßenmitte. Zwischenliegend befinden sich straßenbegleitende Wohngebäude und Nebenanlagen, die die Schallausbreitung mindern. Negative Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr auf der L 30 sind auf den Ergänzungsbereich wegen des großen Abstandes und der Gebäudeabschirmung nicht zu erwarten.
- In einem Abstand von 1,5 km befindet sich nördlich die „PCK und elf Tanklagerbetrieb Seefeld GbR“ mit entsprechenden Betriebsanlagen. Aufgrund der großen Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.
- Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Windenergieanlagen in einem Mindestabstand von 1,4 bis 1,6 km. Zwischenliegend befindet sich vorhandene Wohnbebauung entlang der Ringstraße und die Ortslage von Krummensee.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat in seiner Stellungnahme vom 10. Juni 2022 zur Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ zu der Thematik wie folgt Stellung genommen: Aus den vorliegenden Genehmigungsunterlagen geht hervor, dass die von den Windenergieanlagen verursachten Geräuschimmissionen selbst unter ungünstigsten Bedingungen weniger als 43 dB(A) betragen. Beurteilungspegel unterhalb von 43 dB(A) gelten gemäß der Behörde gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet, das an den Außenbereich angrenzt, als zumutbar.

Demnach sind die von den Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu bewerten.

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

Bewertung und Abwägung

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt (LfU) können die Geräuschemissionen durch Windenergieanlagen im ungünstigsten Fall Werte von unter 43 dB(A) erreichen. Das LfU bewertet diese Werte als zumutbar. Allerdings überschreiten sie im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die bei 40 dB(A) liegen. Ein solche Überschreitung bedarf immer einer Abwägung im Rahmen des Bebauungsplans, die nachfolgend vorgenommen wird.

Der unter ungünstigen Wetterverhältnissen auftretende Höchstwert von < 43 dB unterschreitet deutlich den Tagorientierungswert für WA-Gebiete von 55 dB. Für diesen Zeitraum sind demzufolge keine negativen Geräuschemissionen zu erwarten.

Für den Nachtzeitraum käme es im ungünstigsten Fall zu einer Überschreitung von < 3 dB. Für diesen Fall wird in die immissionsschutzrechtliche Bewertung eingestellt, dass die für Bebauungspläne anzuwendende DIN 18005-1 Orientierungswerte enthält, die den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen. Die darin angeführten Orientierungswerte unterliegen der Abwägung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Danach kann hilfsweise auch der um 5 dB höhere Orientierungswert für Mischgebiete herangezogen werden, wenn dadurch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Baugebietes gewahrt sind. Dies ist regelmäßig in Mischgebieten der Fall, weil diese einen bis zu 50%igen Wohnanteil aufnehmen dürfen.

Die östlich der Ringstraße geplanten Baugrundstücke in einreihiger straßenbegleitender Bebauung grenzen außerdem an den planungsrechtlichen Außenbereich an. Der Bereich des Bebauungsplanes muss somit als Siedlungsrandlage beschrieben werden, weshalb eine höhere Schallbelastung im Übergangsbereich zum Freiraum zumutbar ist. Danach kann in Anlehnung an den Punkt 6.7 der TA-Lärm eine Gemengelage postuliert und daher ein Mittelwert zwischen den Gebietseinstufungen „allgemeines Wohngebiet – WA“ und „Mischgebiet – MI“ gebildet werden. Somit wäre ein Schallbeurteilungspegel von 42,5 dB(A) regelmäßig zulässig. Dieser Wert kann gemäß Stellungnahme des LfU vom 10.06.2022 angenommen werden. Der zulässige Orientierungswert für MI mit 45 dB im Nachtzeitraum wird ebenfalls unterschritten.

Da jedoch bei Neuplanungen die Einhaltung und bestenfalls Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 angestrebt werden soll, wird in die Abwägung weiterhin eingestellt, dass die geplante Bebauung nur einreihig entlang der Ringstraße zulässig sein soll (aktiver Schallschutz). Eine zweite Baureihe ist städtebaulich nicht umsetzbar. Somit rückt die zulässige Bebauung mit Hauptgebäuden weitestmöglich von der Schallquelle (WKA) ab. Zudem liegen zwischen den bestehenden und geplanten WKA östlich und westlich der Ortslage von Krummensee weitere Wohngrundstücke, die kürzere Abstände zu den Lärmemittanten aufweisen. Für diese Lagen ist die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm ebenfalls einzuhalten, sodass sich für das geplante Wohngebiet keine Verschlechterung einstellt.

Aufgrund der insgesamt geringen und ggf. nur temporär auftretenden Grenzwertüberschreitung von < 3 dB wird aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen von passiven Schallschutzmaßnahmen, wie Ausrichtung schutzwürdiger Räume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite sowie Schallschutzverglasungen und Belüftungseinrichtungen abgesehen (passiver Schallschutz). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Einhaltung der hohen Wärmeschutzanforderungen an Wohngebäuden (GEG) bereits ein ausreichender Lärmschutz in schutzwürdigen Innenräumen gewährleistet werden kann. Für den betreffenden Außenraum (festgesetzter Hausgarten) ist die Erholungswirkung im Nachtzeitraum untergeordnet zu betrachten.

Zudem ist es erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Werneuchen, vorhandene Infrastrukturen durch Maßnahmen der Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereiches effizient zu nutzen. Diesem Grundsatz wird durch die bauliche Vervollständigung der Ostseite der Ringstraße gefolgt. (Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche).

4.7.2. Schalltechnische Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung

Durch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung von ca. 5 Baugrundstücken in Einzelhausbebauung ist mit einer gering erhöhten Verkehrsbewegung auf der Ringstraße zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird.

4.7.3. Zusammenfassende Beurteilung

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation und das durch Wohnen und Landwirtschaft geprägte Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen (z. B. Windenergieanlagen) kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht. Unter Berücksichtigung der o.g. Planungsaspekte kann für die weitere Planung eingeschätzt werden, dass ein Einhalten der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet ist.

4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Der § 87 Abs. 9 BbgBO ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Plan-aufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dadurch sollen unverträgliche gestalterische Gegensätze zur bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld vermieden werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen der nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“.

Örtliche Bauvorschrift 5.1

Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walm-dachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten,

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Begründung

Im Plangebiet soll sich aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung die Ausbildung der Dächer im Hinblick auf das Dachmaterial und die Farbgebung an den dort vorzufindenden Merkmalen orientieren. Daher sind die Dachflächen je Gebäude einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Die Festsetzung ist auf untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht anzuwenden.

Es werden die ortsüblichen Dachformen als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) festgesetzt. Diese Dachformen finden sich in prägender Anzahl auf den Baugrundstücken entlang der Ringstraße.

Örtliche Bauvorschrift 5.2

Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Begründung

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen. Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente sind daher als Einfriedungen unzulässig. Zudem dürfen Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche ist nach der textlichen Festsetzung 3.1 geregelt.

Die Höhenbegrenzung und offene Gestaltung der Einfriedungen sollen ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

Örtliche Bauvorschrift 5.3

Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

Begründung

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet. Die Ermächtigung bildet die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha, wovon ca. 0,21 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Restflächen bilden private Grünflächen und eine öffentliche Verkehrsfläche.

Gesamtfläche	0,50 ha	100,0%
Allgemeines Wohngebiet	0,21 ha	42 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04 ha	8 %
Private Grünfläche „Hausgarten“	0,25 ha	50 %

III. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Rechtsgrundlage

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern im südlichen Anschluss an die jüngst durch die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ erfolgte Siedlungserweiterung geschaffen werden. Damit wird ein weiterer Beitrag zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken in Krummensee geleistet.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet in einer Tiefe von 23 m sowie eine rückwärtige private Grünfläche für Hausgärten fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt, welche für Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Innerhalb der Grünfläche wird eine geringe zusätzliche Bebauung für Nebenanlagen der Gartenutzung im Umfang von 30 m² pro Grundstück ermöglicht. Insgesamt entspricht dies der baulichen Nutzbarkeit in den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken. Die dort geringere GRZ von 0,25 bezieht sich auf die gesamte Tiefe der Grundstücke einschließlich Hausgärten.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich ebenfalls an der nördlich anschließenden Satzung. So wird die rückwärtig als Baumhecke anzulegende Gehölzpflanzung auf den fünf Wohngrundstücken verlängert und ermöglicht so die Entwicklung eines durchgehenden von Gehölzen geprägten Siedlungsrandes. Für die zusätzliche Durchgrünung des Wohngebietes werden weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Damit wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Wesentlichen innerhalb des Gebietes geleistet.

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes ist durch die bestehende Ringstraße grundsätzlich gegeben. Neu anzulegen sind lediglich die Grundstückszufahrten und ein Gehweg. Hierfür wird in der Tiefe von 4,50 m eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der Ringstraße in den Geltungsbereich eingeschlossen.

1.3. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

2. Ziele des Umweltschutzes

2.1. Gesetze

Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung, welche in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt wird. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes.

Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden. Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung vor allem durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und zur Vermeidung von Neuversiegelung Berücksichtigung.

Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Schalleinwirkungen der rund 1,5 km entfernten Windenergieanlagen.

Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

2.2. Politische Beschlüsse

Neben den genannten rechtlichen Vorgaben sind auch anderweitige politische Beschlüsse oder strategische Zielsetzungen zum Umweltschutz relevant, insbesondere wenn sie auf vergleichbarer politischer Ebene verfasst wurden. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

2.3. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg. Dieses stammt aus dem Jahr 2001 und wurde in fachlichen Teilbereichen wie Bodenschutz und Biotopverbund weitergeschrieben.

Krummensee und sein Umfeld liegen außerhalb von Handlungsschwerpunkten bzw. Kernflächen des Naturschutzes, sodass hier zunächst die allgemeinen Ziele zur Umwelt- und Lebensqualität in den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie zu einer natur- und ressourcenschonenden Bodennutzung gelten. Die Fläche ist als Gebiet mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildungsrate von mehr als 150 mm/a gekennzeichnet. Hier soll laut dem Landschaftsprogramm der Grundwasserschutz Priorität besitzen und Flächeninanspruchnahmen, welche zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, möglichst vermieden werden.

Die Hochflächen zwischen Bernau und Werneuchen gehören zu den großräumig gut durchlüfteten Regionen gemäß Landschaftsprogramm. Diese sind zum überwiegenden Teil auch als bedeutsam für die Durchlüftung von Siedlungsgebieten gekennzeichnet, in denen eine Umnutzung von Freiflächen unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen ist.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind Werneuchen und seine Ortsteile als bedeutungsarm und in der Erlebniswirksamkeit eingeschränkt bewertet. Als generelles Ziel des Landschaftsprogramms gilt hier die Entwicklung der vorhandenen Potenziale, auch für die Naherholung im Berliner Umland. Insbesondere sollen extensive Bereiche landwirtschaftlicher Nutzung erhalten, Standgewässer im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung gesichert und eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft angestrebt werden. Weitere Zerschneidungen durch Verkehrswege sollen ebenso vermieden werden, wie eine zunehmende Zersiedelung durch neue Bauflächen. Zur offenen Landschaft sollen in diesem Sinne klare Raumgrenzen geschaffen werden.

Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim (Entwurf 2018) beziehen sich allgemein auf eine ökologische Aufwertung und Entwicklung von Siedlungsgebieten sowie von innerörtlichen Grünflächen. Das Plangebiet direkt betreffende Darstellungen von Entwicklungszielen bzw. Maßnahmen sind der Erhalt und die Pflege bestehender Gehölzstrukturen entlang der Straße sowie eine nachhaltige Nutzung der Landwirtschaftsflächen unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes und Humusaufbaus.

Landschaftsplan

Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Werneuchen wurde u.a. für die damalige amtsangehörige Gemeinde Krummensee erarbeitet und erfasst auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sieht entlang der östlichen Ringstraße die Neupflanzung einer straßenbegleitender Baumreihe vor. Für die umliegenden Landwirtschaftsflächen wird die

Anreicherung durch mindestens 5% Flächenanteil mit naturnahen Landschaftselementen als Ziel ausgegeben. Naturnahe Elemente der offenen Feldflur sind vor allem Hecken und Feldgehölze. Entlang der bestehenden Bebauung an der südlichen Ringstraße ist eine Eingrünung des Ortsrandes als Übergang in die freie Landschaft durch Gärten, Obstwiesen und Hecken dargestellt. Dieses Entwicklungsziel lässt sich auf die hier geplante Siedlungserweiterung übertragen.

3. Derzeitiger Umweltzustand

3.1. Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete

Werneuchen und sein Umland werden dem Naturraum der „Barnimplatte“ innerhalb der Haupteinheitengruppe „Ostbrandenburgische Platte“ zugeordnet. Es handelt sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit, hier mit ausgedehnten Landwirtschaftsflächen aufgrund vergleichsweise ertragreicher Böden. Die ebenfalls für die Barnimplatte typischen Waldgebiete liegen auf Sanderflächen weiter im Norden und Osten der Region. Die Agrarflur um Werneuchen ist demgegenüber durch kleinere Waldstücke, Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie durch Pfähle in Schmelzwassersenkten strukturiert.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Krummensee auf weitgehend ebenem Gelände um 71 m über NHN. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nächstgelegen sind südlich das LSG „Südostniederbarnimer Weiherketten“ in rund 400 m Entfernung und östlich das NSG sowie FFH-Gebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ in 1,3 km Entfernung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

3.2. Biotope und Vegetation




Der Geltungsbereich nimmt im Ausgangszustand hauptsächlich intensiv genutztes Ackerland ein, welches sich nach Osten und Süden fortsetzt. Im Jahr 2024 erfolgte keine erneute Ackernutzung, sodass es sich derzeit um eine Brachfläche mit für Ackerbrachen typischer Gras- und Staudenflur handelt. Nordwestlich verläuft die „Ringstraße“ als schmale asphaltierte Erschließung der umliegenden Einzelhausbebauung. Auf Höhe des Geltungsbereiches wird die Straße durch einen Vegetationsstreifen aus Gehölzen und Ruderalflur begleitet. Dieser besteht überwiegend aus jungen Birken, Eschenahornen, Eichen und Robinien. Der ursprüngliche Baumbestand ist nach Sturmschäden und bereits erfolgten Baumfällungen in den künftigen Zufahrtsbereichen nur noch lückenhaft vorhanden. Die Bodenvegetation des Straßensaums wird durch ruderaler sowie nährstoffzeigenden Gräser bestimmt, v.a. von Quecke, Glatthafer und Knautgras.

Gegenüber der Ringstraße sowie im weiteren Anschluss befindet sich einreihige Einzelhausbebauung mit überwiegend großzügigen Grundstücken. Jenseits dieser Wohnbebauung schließen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an, sowohl außerhalb als auch innerhalb des Siedlungsringes. Straßenbegleitender Baumbestand ist einseitig entlang des westlichen Abschnitts der Ringstraße vorhanden.



Biotoptypen

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

-  05113 Ruderale Wiese
 -  09130 Intensiv genutzter Acker / Ackerbrache
 -  07150 Solitäräume und Baumgruppen
- Ursprünglicher Baumbestand gemäß Vermessergundlage vom Januar 2023, mittlerweile reduziert durch Sturmschäden und Fällungen in den Zufahrtsbereichen.

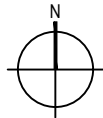
Stadt Werneuchen
Ortsteil Krummensee

Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“

Biotopkarte

M 1:500

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



W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

Naturschutzfachlich besonders wertvolle Flächen oder gesetzlich geschützte Biotop sind erst in größerem Abstand vorhanden, so der Haussee und die umliegenden Röhricht- sowie Erlenbestände östlich der historischen Dorflage und weiter südlich um den Krummer See. Diese Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Code	Biotoptypen	Biotopwert	Fläche
05113	Ruderales Wiese (Straßensaum)	mittel	466 m ²
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	mittel	
09130	Intensiv genutzter Acker / Ackerbrache	gering	4.539 m ²
Gesamt			5.005 m ²

Tabelle 1: Biotopbestand im Ausgangszustand 2022

3.3. Faunistische Bedeutung

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der die Lebensraumpotenziale für Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht (vgl. Grewe 2022 in der Anlage). Demnach bietet die Ackerfläche Lebensraum für die Feldlerche, wenn auch mit Einschränkungen aufgrund der geringen Größe und Randlage am Siedlungsgebiet mit entsprechenden Störungen. So wird lediglich ein Potenzial für Einzelbruten der Feldlerche oder als Teil eines Brutreviers dieser Art gesehen. Weitere Feldvögel wie Wachtel und Schafstelze besitzen geringere Bestandsdichten und werden im Gebiet nicht als potenzielle Brutvögel angenommen.

Die straßenbegleitende Gehölzreihe bietet außerdem Lebensraum für boden-, gebüsch- und baumbrütende Vogelarten. Aufgrund der schmalen linienhaften Struktur und der Siedlungsnähe werden hier aber lediglich häufige Arten wie Ringeltaube, Grünfink, Amsel, Buchfink, Bluthänfling und Stieglitz sowie Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, Dorngrasmücke und Goldammer erwartet. Höhlenbrüter finden hingegen in den jungen Bäumen keine geeigneten Strukturen. Die Offenlandbereiche und Gehölze werden voraussichtlich auch von weiteren Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Mögliche Nahrungsgäste sind zum Beispiel Turmfalke, Elster oder Rotmilan.

Mit Feldlerche und Bluthänfling gelten zwei potenzielle Brutvogelarten des Gebietes als gefährdet gemäß den Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG sind aber alle heimischen Vogelarten relevant. Dabei gelten Niststätten der Boden- und Freibrüter nur während der Brutsaison als geschützt.

Weitere im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind Amphibien und Reptilien, wenngleich für diese Arten nur sehr eingeschränkte Habitat-Bedingungen vorliegen. So ist die Ackerfläche als Lebensraum gänzlich ungeeignet und auch der angrenzende schmale Straßensaum sowie die Gehölzreihe bieten nur wenig Potenzial. Bei den Begehungen im Spätsommer 22 mit guten Wetterverhältnissen wurden die geeigneten Strukturen auf Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse gezielt abgesucht. Dabei wurden keine Zauneidechsen und auch keine

anderen Reptilien festgestellt. Als einzige potenziell vorkommende Art dieser Tiergruppe wird im Gutachten die Blindschleiche benannt, welche aber nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist und somit in der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Das Lebensraumpotenzial Für Amphibien hängt wesentlich von der Nähe zu Laichgewässern ab. Neben kleinen künstlichen Gewässern im Siedlungsgebiet ist hierfür vor allem der „Haussee“ rund 300 m nordöstlich sowie der „Krumme See“ und „Sputesee“ in wesentlich größerer Entfernung bedeutsam. Das Plangebiet liegt damit peripher im Bereich der maximalen Distanzen weit wandernder Amphibienarten, wobei nur der Straßensaum mit seiner Vegetation für einzelne Individuen als Sommer- und Winterhabitat geeignet ist. Als in diesem Sinne potenziell vorkommende Arten werden im Gutachten die Erdkröte und die in Anhang IV gelistete Knoblauchkröte genannt. Die Knoblauchkröte ist vor allem in offenen sowie halboffenen Lebensräumen zu finden und in Brandenburg noch relativ häufig. Die Tiere verbergen sich tagsüber in selbstgegrabenen Erdhöhlen, wo auch die Überwinterung erfolgt.

3.4. Boden und Geologie

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg sind im Gebiet Braunerden und Fahlerde-Braunerden ausgebildet, also Sandböden mit teils bindigen Anteilen. Geologisch handelt es sich um eine Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel und -lehm sowie hohem Sandgehalt. Die schmalen Gewässerniederungen im weiteren Umfeld sind durch Moorbildungen und Sandablagerungen geprägt. Die sandigen Böden des Gebietes besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine hohe Erosionsgefährdung durch Wind. Abgesehen von der ackerbaulichen Nutzung bestehen keine Vorbelastungen der Bodenfunktionen durch Bebauung oder Versiegelung. Die asphaltierte Ringstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht vor.

3.5. Grundwasser und Oberflächengewässer

Krummensee gehört zum Haupteinzugsgebiet der Spree und zum Teileinzugsgebiet Neuhagener und Fredersdorfer Mühlenfließ mit Fließrichtung nach Süden. Unter einem oberflächennah anstehenden Geringleiter mit hohem Sandgehalt folgt ein durch bindiges Material der Grundmoräne geschützter Grundwasserleiterkomplex (GLK2) bei 62 bis 63 m über NHN. Dessen Mächtigkeit wird mit 10 bis 20 m angegeben. Aus der Geländehöhe bei rund 71 m über NHN kann auf einen Flurabstand zum bedeckten Grundwasserleiters von 8 bis 10 m geschlossen werden.

Aufgrund des recht hohen Flurabstandes und der bindigen Deckschichten besteht im Gebiet keine besondere Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Die Fläche ist aber für die Grundwasserneubildung bedeutsam und liegt in einem Bereich mit überdurchschnittlicher Neubildungsrate gemäß Landschaftsprogramm. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser ist das Gebiet aufgrund der genannten Bodenbeschaffenheit nur mit Einschränkung geeignet. Daher werden

Maßnahmen für eine ausreichende Versickerung und damit zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung notwendig.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen sind die als eiszeitliche Schmelzwasserrinnen entstandenen natürlichen Kleingewässer, namentlich der Haussee rund 300 östlich sowie der „Krummer See“ etwa 700 m südlich. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

3.6. Klima und Luftqualität

Großklimatische Einordnung

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Lokalklimatische Gegebenheiten

Krummensee ist als dörfliches Siedlungsgebiet lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen, zu denen auch der Geltungsbereich zählt, wirken als Kaltluftentstehungsgebiete mit potenzieller Ausgleichsfunktion für klimatische belastete Räume im regionalen Zusammenhang. Laut dem Landschaftsprogramm Brandenburg gelten die Ackerflächen als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung von Ortschaften.

Klimawandel

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet. Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird zudem auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitzeperioden, häufigere Starkregenereignisse, Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen und zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion.

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt Werneuchen am Rand der Berliner Hitzeinsel (prognostizierte Mitteltemperatur Juni-August >19°C) und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge. Diese Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenarios 2011-40.

Bestehende Belastungen der Luftqualität

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich durch vielbefahrene Straßen oder Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld verursacht werden. Solche Emittenten sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand des durch die Ringstraße definierten und noch jungen Siedlungskörpers westlich der historischen Dorflage von Krummensee. Das Landschaftsbild ist hier durch die Einfamilienhausbebauung in dem von intensivem Ackerbau dominierten Umland geprägt. Strukturgebende Elemente sind die straßenbegleitende Baumreihe sowie die älteren Bäume des nach Nordwesten abzweigenden Straßenabschnitts.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung bestehen im Wesentlichen durch die weithin sichtbaren Windenergieanlagen im Norden und Westen von Krummensee. Diese befinden sich in mindestens 1,4 km Entfernung. In rund 1 km Entfernung westlich verläuft außerdem eine Hochspannungsfreileitung in Nord-Süd-Richtung. Damit ist von der Planung ein Landschaftsbild am dörflichen Siedlungsrand mit allgemeiner Bedeutung und mit geringen Vorbelastungen betroffen.

3.8. Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Rund 200 m nördlich befindet sich um das Bodendenkmal 40618 „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Krummensee“.

3.9. Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung dient als Referenz zu den Auswirkungen der Planung. So ist der zuvor beschriebenen derzeitige Umweltzustand lediglich eine Momentaufnahme und auch ohne die Bebauungsplanung werden bestimmte Entwicklungen auf der Fläche entweder von Natur aus stattfinden oder aufgrund bestehender Nutzungsrechte möglicherweise vollzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer erneuten landwirtschaftlichen Nutzung der bereits parzellierten Grundstücke auszugehen, da eine bauliche Entwicklung in diesem als Außenbereich eingeordneten Areal nicht zulässig wäre. Die Neubebauung mit Einfamilienhäusern sowie die damit verbundenen Eingriffe durch Bodenversiegelung würden ausbleiben.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Baumverlust

Durch die Planung wird eine zuvor intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und privaten Gärten entsteht gegenüber dieser Ausgangssituation kein erheblicher Biotopverlust. Unabhängig davon ist der straßenseitige Baumbestand zu bewerten, welcher durch die künftigen Zufahrten in Anspruch genommen wird. Die Baumfällung in diesen Bereichen sind nach Bewilligung durch die Naturschutzbehörde vom 29.01.2024 bereits erfolgt. Als Ersatz wurde die Neupflanzung von 6 Hochstämmen der Qualität 12-14 cm festgelegt. Diese sind entlang der östlichen Ringstraße im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind. Grundlage für die Bewertung möglicher Konflikte sind die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Grewe 2022).

Demnach kann es bei der Baufeldfreimachung und insbesondere bei Gehölzrodungen im Bereich der Zufahrten zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Gelegen kommen, sofern die während der Brutsaison stattfindet. Hinzu kommen erhebliche Störungen des Brutgeschehens durch Bauarbeiten in dieser Zeit. Das betrifft alle im Gebiet potenziell vorkommende Brutvögel, also die Feldlerche auf der Ackerfläche und die weiteren zuvor genannten Arten der Gehölze. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird daher eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutperiode und ggf. eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Zusätzlich ist auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Ein solcher Tatbestand liegt bei Gehölzrodungen auch außerhalb der Brutzeit vor, sofern es sich um Bäume mit dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzten Höhlen handelt. Solche sind nach Angaben des Gutachtens in dem jungen Baumbestand des Plangebietes nicht vorhanden. Für den Erhalt der Lebensraumfunktion von durch Rodung betroffenen Gehölzen wird aber im Gutachten die Pflanzung von Hecken und Saumstrukturen als Ausgleichsmaßnahme benannt.

Für Reptilien und Amphibien besteht nur ein geringes Konfliktpotenzial, da das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten nur wenig geeignet ist und mögliche Laichgewässer weit entfernt liegen. Insbesondere für die in Brandenburg oft artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse sind im Gebiet keine ausreichenden Bedingungen vorhanden. Für die ebenfalls in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Knoblauchkröte kann das Gutachten ein Vorkommen von einzelnen Individuen nicht sicher ausschließen. Tötungen und Verletzungen dieser Amphibien sind bei Baufeldfreimachungen im Bereich der Zufahrten möglich. Das Gutachten empfiehlt daher zur Vermeidung eine Beschränkung der Gehölzrodungen für die Zufahrten auf ein Minimum sowie die Vergräuerung der Art durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich. Als Ersatzlebensraum für Amphibien und Reptilien ist die Pflanzung von Saumstrukturen am Rand des neuen Wohngebietes wirksam.

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen. Es sind unter dieser Voraussetzung keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz erkennbar, welche die Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft hindern könnten.

5.2. Auswirkungen auf den Boden

Mit der Entwicklung als Wohngebiet werden Teile der ursprünglichen Ackerfläche überbaut und versiegelt. Der Umfang der Flächenversiegelung ergibt sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl von 0,4 in dem allgemeinen Wohngebiet sowie der hier zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50%. Dabei kann ein 30%iger Funktionserhalt der in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden Wege, Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt werden, welche überschlägig die Hälfte der Überschreitungsfläche einnehmen. Weitere Flächenversiegelungen werden in geringem Umfang für Nebenanlagen innerhalb der für rückwärtige Hausgärten vorgesehenen Grünfläche zugelassen.

Die Erschließung der Wohngrundstücke ist durch die vorhandene Ringstraße grundsätzlich gegeben. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird aber durch die neu anzulegenden Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie einen geplanten straßenseitigen Gehweg verursacht. Die so innerhalb der 4,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche befestigten Fläche ergibt sich aus der Erschließungsplanung der Finow Plan GmbH von 2022. Demnach sind pro Grundstück 3 m breite Zufahrten vorgesehen, welche zu je zwei Grundstücken kombiniert werden. Der Gehweg ist auf 1,50 m Breite zwischen den Zufahrten geplant. Gemäß der Erschließungsplanung ist eine gepflasterte Ausführung vorgesehen. Effektiv entsteht auf diesen Verkehrsflächen eine Bodenversiegelung von ca. 125 m².

Wie in der untenstehenden Tabelle ersichtlich, wird durch die Neubebauung eine Flächenversiegelung von bis zu 1.480 m² verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zu einer dauerhaften Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen, welche durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

Festsetzung	Fläche	Bebaubarkeit	Versiegelung
Wohngebiet	2.114 m ²	GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,6*	1.205 m ³
Öffentliche Verkehrsfläche	414 m ²	Zufahrten und Gehweg**	125 m ²
Private Grünfläche	2.478 m ²	5 Grundstücke mit je 30 m ²	150 m ²
Gesamt	5.006 m ²		1.480 m ²
Vorversiegelung			- 0 m ²
Neuversiegelung			1.480 m²

Tabelle 2: Verursachte Bodenversiegelung

* Überschreitungsflächen überschlägig zu 50% mit Nebengebäuden bebaut sowie zu 50% mit Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt (30%iger Funktionserhalt).

** Gepflasterte Zufahrten und Gehweg gemäß Erschließungsplanung (Finow Plan GmbH, 2022)

Während der Bauphase sind außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche aber angesichts der bestehenden Aufschüttungen und Bauschuttreste im Untergrund keine zusätzliche Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen darstellen.

5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch Überbauung und Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht. So kann Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab. Die sandigen Lehmböden im Plangebiet sind nur bedingt für eine Vorortversickerung geeignet. Aufgrund der sichergestellten geringen baulichen Dichte kann aber davon ausgegangen werden, dass anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden, sofern hierfür geeignete technischen Anlagen hergestellt werden.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzungen des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase oder durch Nutzung der Wohngebiete sind bei sachgemäßem Umgang in der Regel ausgeschlossen. Das Gebiet liegt im Bereich eines bedeckten und entsprechend gut geschützten Grundwasserkörpers außerhalb von Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Wasserwerken. Die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden im funktionalen Zusammenhang mit der Bodenversiegelung ausgeglichen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Bei großflächiger Neubebauung und Bodenversiegelung sind meist auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung

durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. In Gebieten mit offener Einzelhausbebauung und privaten Gärten bzw. in Wohngebieten mit hohem Grünanteil sind diese Auswirkung grundsätzlich geringer als auf dichteren Bauflächen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Freifläche am dörflichen Siedlungsrand in Anspruch genommen. Diese ist nach Durchführung der Planung nicht mehr für die Kaltluftentstehung wirksam. Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse sind daraus aber nicht ableitbar, da sowohl die historische Ortslage Krummensee, als auch die kleinteilige Bebauung entlang der Ringstraße kein belastetes Siedlungsgebiet darstellt.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind vorübergehend durch Baufahrzeuge und später in sehr geringem Maße durch den Anliegerverkehr zu erwarten. Sie werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

5.5. Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

Mit der geplanten Neubebauung wird das Siedlungsband entlang der östlichen Ringstraße nach Süden geringfügig erweitert. Dabei handelt es sich um eine einreihige, straßenseitige und offene Bebauung mit fünf Einfamilienhäusern. Der bestehende Siedlungscharakter wird hierdurch nicht überformt oder beeinträchtigt. Dabei wird im Wesentlichen eine Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen. Im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten ist aber auch mit einem Verlust von Bestandsbäumen zu rechnen, welche bisher als Siedlungsrand wirksam sind. Als Ersatz für den Verlust dieses Landschaftsbildelements werden ausreichende Baumpflanzungen im künftigen Wohngebiet erforderlich.

5.6. Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Negative Auswirkungen im Sinne erheblicher Störungen der Anwohner durch zusätzlichen Anliegerverkehr sind mit der Entwicklung der fünf neuen Wohngrundstücke nicht verbunden. Die künftige Wohnnutzung im Plangebiet kann aber durch Schalleinwirkungen der Windenergieanlagen in rund 1,5 km Entfernung betroffen sein. Das Landesamt für Umwelt (LfU) geht im ungünstigsten Fall von bis zu 43 dB(A) im Plangebiet aus. Dieser Maximalwert überschreitet im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) geringfügig. Da solche Überschreitungen nur bei ungünstigsten Wetterverhältnissen zu erwarten sind und es sich um eine Siedlungsrandlage im Übergangsbereich zum Freiraum handelt, werden sie als zumutbar eingestuft. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben damit gewährleistet.

5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das bekannte Bodendenkmal in der Dorflage von Krummensee befindet sich abseits des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Weitere bedeutsame Kultur- oder Sachgüter sind im Gebiet oder dessen Umfeld nicht vorhanden.

5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Soweit angemessen, sollen außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse benannt sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle getroffen werden.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen, explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder besonders große Menschenansammlungen ermöglicht.

5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe.

Der Bebauungsplan steht im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“. Durch diese beiden Planungen wird die Siedlungserweiterung östlich der Ringstraße mit insgesamt 13 neuen Wohngrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Insgesamt wird mit der Ergänzungssatzung und dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine Bodenversiegelung von rund 4.000 m² ermöglicht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb dieses neuen Wohngebietes, einschließlich der Ersatzpflanzungen für die im Bebauungsplan-Gebiet zu

fällende Bäume. Diese werden durch Straßenbaumpflanzungen im Gebiet der Ergänzungssatzung realisiert.

6. Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der baulichen Nutzung sowie auf erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten aufgrund der Verbote des §44 BNatSchG.

Begrenzung der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine für Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 fest, begrenzt die Bebaubarkeit aber auf einen straßenseitigen Streifen in der Tiefe von 23 m. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind dagegen als Grünflächen für Hausgärten vorgesehen. Damit wird die künftige Bebauung an die geringe Dichte der nördlich anschließenden Ergänzungssatzung sowie an das Ortsbild der bestehenden Siedlung entlang der Ringstraße angepasst und unnötige Flächeninanspruchnahmen sowie Bodenversiegelungen vermieden.

Beschränkungen der Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Durch textliche Festsetzung wird eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, wodurch ebenfalls unnötige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnen Bruten gefährdet werden.

Schutz der straßenbegleitenden Gehölze

Während der Bauarbeiten sollen die Gehölze entlang der Ringstraße, welche nicht für die Anlage der Zufahrten zu fällenden sind, durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dies betrifft auch die Vermeidung von Materialablagerungen im Nahbereich der Gehölze.

Vergrämungsmahd im Baustellenbereich

Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu vermeiden, sollen diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich vergrämt werden.

Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für im Gebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Dies betrifft vor allem die Straßenbeleuchtung entlang der Ringstraße.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden.

Für die quantitative Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die Arbeitsschritte des „Barnimer Modells“ angewandt. Dies stellt eine Ergänzung zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg dar und folgt einem Kostenäquivalenz-Ansatz für die monetäre Bestimmung des Kompensationsbedarfs. Dabei werden die Kosten der Maßnahmen ermittelt, die theoretisch zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen erforderlich wären. Dieser monetäre Bedarf gilt dann als Maßstab für tatsächliche Ausgleichsmaßnahmen oder für Ersatzzahlungen an einen Naturschutzfond.

Die hier zu erwartenden Eingriffe betreffen die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung im Umfang von rund 1.500 m² sowie den Verlust von 10 wertgebenden Bäumen im Straßenbereich, welche für die Grundstückszufahrten gefällt werden müssen. Darüber hinaus werden keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, die lokalen Klimaverhältnisse oder das Landschaftsbild erwartet. Dennoch sollen die Ausgleichsmaßnahmen möglichst auch für eine Verbesserung des Biotopwertes, der abiotischen Umweltbedingungen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im künftigen Wohngebiet wirksam sein.

A1 Herstellung eines Gehölzstreifens am neu entstehenden Siedlungsrand

Im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese soll über die gesamte Länge von 92 m und in einer Tiefe von 7,5 m als Baum-Hecke hergestellt werden. Dafür werden flächendeckend Sträucher gepflanzt und alle etwa 8 m in der Innenreihe durch Bäume als strukturgebende Elemente bzw. Überhälter ergänzt. Für die Sträucher ist eine Pflanzdichte von 1x1 m vorgegeben. Dies kann auf der festgesetzten Breite und unter Berücksichtigung eines 0,75 m breiten Randes als 7-reihige Hecke mit 2 Bäumen pro Grundstück erfolgen. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme beträgt 689 m².

Für die Berechnung der Kostenäquivalenz dieser Maßnahme werden die Zeilen 2.1.4.2 (Pflanzung Hochstamm 12-14 cm Stammumfang + 3-jähriger Pflege) und 2.2.3.2

(Pflanzung Hecke mit Sträuchern im Abstand von 1x1 m + 3-jähriger Pflege) der Kostentabelle des Barnimer Modells herangezogen. Danach sind pro Baum 340 Euro und für die Strauchpflanzung 15 Euro/m² anzurechnen. Bei Abzug von 5 m² Strauchpflanzung als Standort für jeden Baum ergibt sich eine Pflanzfläche von 639 m² respektive 9.585 Euro, zuzüglich 3.400 Euro für die 10 Baumpflanzungen. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich damit auf 12.985 Euro.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme kann ein großer Teil der durch die Neubebauung verursachten Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Außerdem wird hierdurch ein für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamer Siedlungsrand hergestellt.

A2 Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke

Für den weiteren Ausgleich sowie zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes mit hohem Durchgrünungsgrad ist die Pflanzung von weiteren 10 Bäumen innerhalb der Wohngrundstücke bzw. der rückwärtigen Hausgärten vorgesehen. Die Maßnahme ist durch die textliche Festsetzung 4.2 zur Pflanzung eines Baumes pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche gesichert. Dies entspricht zwei Bäumen auf jedem der 5 Baugrundstücke. Gemäß der Festsetzung können hier neben heimischen Baumarten auch hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Diese sind ökologisch ebenfalls sehr wertvoll und für Gärten im ländlichen Siedlungsraum besonders typisch. Ihre Verwendung ist daher für diese Maßnahme geeignet und wird den heimischen Bäumen in der Ausgleichswirkung gleichgestellt. Das Kostenäquivalent dieser Pflanzungen beträgt pro Baum 340 Euro gemäß Zeile 2.1.4.2 der Kostentabelle des Barnimer Modells, also insgesamt 3.400 Euro.

A3 Externe Baumpflanzungen

Als Ersatz für die im Bereich der Zufahrten bereits gefällten Bäume sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes in Krummensee werden 6 Bäume als Hochstämmige mit einem Stammumfang von 12-14 cm entlang der östlichen Ringstraße neu gepflanzt. Im Ergebnis kann so eine lückenlose und an die neue Straßensituation angepasste Baumreihe geschaffen. Diese Maßnahme wurde in der Ausnahmezulassung der unteren Naturschutzbehörde vom 29.1.2024 zum Fällantrag des Vorhabenträgers bestimmt und ist bis zum 31.12.2025 umzusetzen.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffe und Kompensation zusammenfassend gegenübergestellt. Die genaue Erläuterung der Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarfe findet sich in Kapitel 5 zu den jeweiligen Schutzgütern.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Tiere und Pflanzen	Verlust von Acker bzw. Ackerbrache und ruderaler Saumvegetation mit überwiegend geringem Biotopwert.	A1–A2: Herstellung eines Gehölzstreifens am neuen Siedlungsrand und zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
	Fällung von jungen Einzelbäumen im Bereich der Zufahrten.	A3: 6 Ersatzpflanzung gemäß Ausnahmezulassung der UNB.
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf bis zu 1.480 m². Kostenäquivalent: 16.280 €	A1: Herstellung eines Gehölzstreifen am neuen Siedlungsrand (Kostenäquivalent 12.985 €). A2: 10 Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke (Kostenäquivalent 3.400 €). Gesamtäquivalent: 16.385 €
Grundwasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung.	Ausgleich im funktionalen Zusammenhang mit der Kompensation der Bodenversiegelung.
Klima und Luft	Geringfügige Belastungen der lokalen Klimaverhältnisse durch Bebauung.	A1–A2: Herstellung eines Gehölzstreifens am neuen Siedlungsrand und zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke.
Orts- und Landschaftsbild	Fällung von straßenbegleitenden Bäumen.	A3: 6 Ersatzpflanzung gemäß Ausnahmezulassung der UNB.

Tabelle 3: Kompensationsbilanz

Wie die Gegenüberstellung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, können die Kompensationsbedarfe über alle Schutzgüter vollständig gedeckt werden. Bei fachgerechter und zeitnaher Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine Defizite bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung zu erwarten.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Geltungsbereich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf fünf Baugrundstücken mit bestehender Erschließung über die Ringstraße. Die Bebauung wird auf eine straßenseitige Ausrichtung begrenzt und die rückwärtigen Grundstücksbereiche für Hausgärten vorgehalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird zudem ein hoher Durchgrünungsgrad sowie ein durch Gehölze geprägter Siedlungsrand sichergestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt damit zu einem großen Teil innerhalb des Gebietes. Zu diesen Planinhalten sind keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigeren Planungsmöglichkeiten erkennbar.

9. Zusätzliche Angaben

9.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung stand neben Grundlagenmaterial und Ergebnissen der Vorortbegehungen auch ein faunistisches Gutachten zur Verfügung. Schwierigkeiten oder Defizite für die Umweltprüfung ergaben sich bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfs nicht.

9.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Werneuchen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die für Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken.

9.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern im südlichen Anschluss an die jüngst durch die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ erfolgte Siedlungserweiterung geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet sowie eine rückwärtige private Grünfläche für Hausgärten festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für Wohngebiete übliche Grundflächenzahl von 0,4, welche für Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Innerhalb der Grünfläche wird eine geringe zusätzliche Bebauung für die Gartennutzung im Umfang von 30 m² pro Grundstück ermöglicht. Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende Ringstraße gegeben.

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an der nördlich anschließenden Satzung. So wird die rückwärtig als Baumhecke anzulegende Gehölzpflanzung in den fünf Wohngrundstücken verlängert und ermöglicht so die Entwicklung eines durchgehend von Gehölzen geprägten Siedlungsrandes. Für die zusätzliche Durchgrünung des Wohngebietes werden pro Grundstück zwei Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch die Planung wird eine zuvor intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und privaten Gärten entsteht gegenüber dieser Ausgangssituation kein erheblicher Biotopverlust. Im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten wurde allerdings die Fällung einzelner junger Bäume notwendig.

Die mit der baulichen Entwicklung verbundene Flächenversiegelung und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildung beträgt einschließlich Zufahrten und möglicher Nebenanlagen rund 1.500 m². Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild werden nicht erwartet. Lärmbelastungen innerhalb des neuen Wohngebietes sind aufgrund der Windenergieanlagen in rund 1,5 km nicht gänzlich ausgeschlossen, treten aber nur bei ungünstigsten Wetterbedingungen auf und werden als zumutbar bewertet.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für die genannten Eingriffe wird größtenteils durch die rückwärtige Heckenpflanzung sowie die weiteren Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes gedeckt. Als Ersatz für die gefälltten Bäume werden 6 Straßenbäume am nördlich anschließenden Abschnitt der Ringstraße neu gepflanzt.

9.4. Quellen

Konzepte und Gutachten für das Plangebiet

Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Erschließung von Wohngrundstücken an der Ringstraße in Krummensee. Grewe, Januar 2022.

Erschließungsplanung für das Gebiet Ringstraße in Werneuchen, OT Krummensee. Finow Plan GmbH, 2022.

Planungen und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Landschaftsrahmenplan Barnim. Landkreis Barnim, Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Untere Naturschutzbehörde. Entwurf 2018.

Gemeindeübergreifender Landschaftsplan Bd. 1. Amt Werneuchen, 1997.

Das Barnimer Modell und Überarbeitung der Kostentabellen. Stand 10.01.2020. Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer).

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH.2. Umweltbundesamt, 2018.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I / 16, [Nr. 5]).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

BarBaumSchV (Barnimer Baumschutzverordnung / Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen) vom 12. Februar 2014.