

**Stadt Werneuchen
Ortsteil Seefeld**

**Begründung
zum
Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"**

Entwurf vom 7. August 2017

Planungsträger

Stadt Werneuchen

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Planungsträger: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Ansprechpartner: Stadt Werneuchen
Allgemeine Bauverwaltung
Frau Hupfer
Tel.: 033398-816 34
E-Mail: hupfer@werneuchen.de

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Kristian Kortas
Dipl.-Ing. Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	9
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Städtebauliches Konzept	10
5. Planinhalt	11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	11
5.2 Verkehrsflächen	12
5.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	13
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Flächenübersicht	13
6. Umweltbelange	14
7. Verfahren	15
Rechtsgrundlagen	16
Textliche Festsetzungen	17

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Werneuchen, im Ortsteil Seefeld. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 136 der Flur 1 der Gemarkung Seefeld mit einer Größe von rund 1,04 ha.

Im Westen wird das Gebiet von der Krummenseer Chaussee begrenzt. Im Norden, Osten und Süden wird es von der angrenzenden Bebauung begrenzt.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee"

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Planungsprozesses etwas verkleinert. Im Aufstellungsbeschluss war noch das gesamte Flurstück 136 und das Flurstück 414 Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches. Die Überplanung der entfallenen Teile

wurde durch eigentumsrechtliche Neuaufteilungen sowie fehlendem Planbedarf nicht mehr erforderlich.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet soll die umliegend bestehenden Wohngebiete in seiner Abgrenzung sinnvoll ergänzen und die bisher baulich ungenutzte Plangebietsfläche baulich entwickeln und erschließen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser seit langem brach liegenden Fläche dar. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof „Seefeld (Mark)“ südlich des Planungsgebietes gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung der beabsichtigten Wohnbauvorhaben und zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Die Stadt Werneuchen beabsichtigt, den Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee" gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da es sich bei der Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 1,04 ha sowie der geplanten GRZ von 0,3 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Die weiteren, in § 13 a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit handelt es sich um eine brachliegende Grünfläche, die bis Anfang der 1990er Jahre als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutzt wurde. Das Plangebiet wird von einem inoffiziellen Fußweg, der die Bahnhofstraße mit der Krummenseer Chaussee verbindet, gequert.

Folgende ÖPNV-Haltepunkte befinden sich in der näheren Umgebung: In 300 m Entfernung ist der Bahnhof Seefeld (Mark) in wenigen Gehminuten erreichbar. Hierüber werden u. a. die Ziele Bahnhof Werneuchen, Ahrensfelde und Lichtenberg bedient. Mit einmaligem Umsteigen ist Berlin Mitte (Alexanderplatz) innerhalb von 45 Minuten erreichbar. Ca. 300 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt befindet sich die Bushaltestelle "Seefeld (Mark), Dorf". Hier verkehrt die Buslinie 898 mit den Zielen Werneuchen Bahnhof und Am Wasserturm, Bernau bei Berlin.

Im Norden, Osten und Süden grenzen unmittelbar Wohngrundstücke an, die vorwiegend mit zweigeschossigen, vereinzelt jedoch auch dreigeschossigen Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbebauung bebaut sind. Westlich des räumlichen Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Krummenseer Chaussee, befinden sich Geschosswohnungsbauten mit vier bis fünf Geschossen. Von der Krummenseer Chaussee aus fällt eine Böschung von minimal 1,8 m im Norden und maximal 5,5 m im Süden in Richtung Plangebiet ab.

Altlasten

Mit Schreiben vom 5. April 2017 hat der Landkreis Barnim, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen registriert sind. Sollte im Plangebiet ein Altlastenverdacht entstehen, so ist das weitere Vorgehen mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim abzustimmen.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei Brandenburg vom 26. Juni 2017).

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenbur-

gischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit weder verkehrstechnisch, noch mit Versorgungsmedien erschlossen. Es besteht ein rund 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Bahnhofstraße das für die medientechnische Erschließung genutzt werden kann.

Die Stadtwerke Werneuchen haben in einer Stellungnahme vom 21. Juni 2017 folgendes mitgeteilt: „In dem geplanten Gebiet befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung über das Flurstück 133 und 132 Flur 1 Gemarkung Seefeld für die Anbindung vom Gewerbegebiete Seefeld über die Bahnhofstraße nach dem Ortsteil Krummensee. An dieser Trinkwasserleitung kann die Trinkwasserversorgung als innere Erschließung, geplant und errichtet vom Investor, ein Anschluss ermöglicht werden. Die Schmutzwassererschließung kann von der Bahnhofstraße erfolgen. Dazu sind entsprechende Anbindungen an den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße vorzusehen.“

Das Landesbetrieb Straßenwesen hat gegen eine verkehrliche Erschließung von der Landesstraße L 30 keine Bedenken geäußert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen zur Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre so gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31. März 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist die Stadt Werneuchen kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet werden keine Festlegungen getroffen.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 und Z 4.2). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig. Die Planungsabsicht entspricht somit den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B. Die Planung kommt der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen und dient so für eine ausgewogene Entwicklung der Wohnbedürfnisse. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung, d. h. die Nutzungsmischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen wird durch die Planung dahingehend umgesetzt, dass die dargestellte Wohnbaufläche auch die Umsetzung von untergeordneten Gewerbe- oder Versorgungseinrichtungen zulässt.

Durch die künftig einzuhaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Wohngebiete bzw. durch das Einfügen in die nähere bauliche Umgebung wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B). Bei der Umsetzung der Planung werden zudem Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen und es bleiben unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Uckermark-Barnim. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft

Uckermark-Barnim stellte am 11. April 2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung" als Satzung fest. Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für Windenergienutzung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen in der Fassung vom November 2005 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleinanlage" dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich zum Teil innerhalb eines Denkmalbereiches, der den alten Dorfkern des Ortsteils Seefeld markiert.



Abb. 3: geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt); das Plangebiet ist schwarz umkreist

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" wird der FNP im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt. Im Geltungsbereich wird die dargestellte Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Dauerkleinanlage" in "Wohnbaufläche" geändert.

Im Nordosten der Stadt Werneuchen, im Ortsteil Hirschfelde sind bereits Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleinanlage" vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen den Bedarf an Kleingärten abdecken. Die naturnahe Umgebung der Stadt Werneuchen lässt generell eine geringere Nachfrage nach Kleinanlagen erwarten, als in dichteren Siedlungsgebieten.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

In dem Plangebiet wird die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise beabsichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Arrondierung der Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung bedeutet nicht zwangsläufig, dass im Plangebiet eine gleichwertige Bebauung wie im Umfeld umgesetzt wird. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung im überwiegenden Maße in die umliegende Nutzungs- und Baustruktur einfügen und so erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarn vermieden werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhausbebauung vor. Möglich sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser. Geplant ist eine gleichmäßige aufgeteilte Parzellierung des Plangebiets mit durchschnittlich 640 qm Grundstücksfläche.

Insgesamt ist je nach städtebaulicher Figur und baulicher Verdichtung die Errichtung zwischen 13 und 23 Wohneinheiten möglich. Vorzugsweise soll jedes Haus über zwei Vollgeschosse verfügen. Dadurch soll sich die neue Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügen und der gewachsene Charakter der Siedlung gestärkt werden.

Eine neu angelegte Erschließungsstraße, die im nördlichen Teil des Plangebietes von der Krummenseer Chaussee abgeht, erschließt die doppelte Bebauungsreihe.

Der Hang zwischen Plangebiet und L 30 steigt nach Süden hin deutlich auf bis zu 6 m Höhenunterschied an. Aus diesem Grund wurde auch die Zufahrt zur Planstraße möglichst weit nach Norden verschoben. In baulich-räumlicher, topografischer bzw. eigentumsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Möglichkeiten einer zweiten Anbindung für Kfz. In Abwägung der technischen Umsetzbarkeit und des zu erwartenden Nutzen einer zweiten Zufahrt soll die Erschließung in Form einer Stichstraße erhalten bleiben. Im südlichen Teil des Plangebietes endet die Straße in einem Wendehammer, von dem eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wieder auf die Krummenseer Chaussee führt.

Das städtebauliche Konzept wird im Verlauf der Planung an den Bebauungsplan angepasst, die künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen der geplanten Wohngrundstücke sowie die konkreten Standorte der Gebäude sind nicht Festsetzungsgegenstand.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen und der unzureichenden Verkehrserschließung nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen der Stadt Werneuchen Zulassungsmöglichkeiten. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt gewahrt.

Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine aufgelockerte Struktur im Gebiet zu gewährleisten. Die Größe der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt (GRZ I). Dies stellt für diesen Bereich eine angemessene Dichte dar und entspricht dem Bedarf für familiengerechtes Wohnen und ist mit Blick auf die Barrierefreiheit im Sinne einer ebenerdigen Bebauung erforderlich.

Die GRZ im Plangebiet liegt insgesamt unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete 0,4 vorsieht. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß in Hinsicht auf die umliegende Bebauung einzuschränken, aber dennoch den Wohnraumbedarf so abzudecken, dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB Folge geleistet wird.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden (GRZ II). Terrassen gelten nicht als Nebenanlage und werden rechnerisch unter der GRZ I berücksichtigt.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in die überwiegend zweigeschossigen Siedlungsgebiete der Umgebung ein.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

In den Baugebieten sind gemäß § 22 BauNVO ausschließlich Einzel - und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf dabei maximal 50 m betragen, diese Angabe von 50 m Gebäudelänge ist in der Baunutzungsverordnung für die offene Bauweise vorgesehen und kann in Baugebieten als überwiegend vertraglicher Höchstwert angesehen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den äußeren Grundstücksgrenzen wird mit 3,0 m festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung zu sichern.

5.2 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Krummenseer Chaussee (L 30) ist ein Höhenunterschied von etwa zwei Metern zu überwinden. Hierfür muss die Planstraße schrittweise erhöht werden und durch eine Böschung gesichert werden. Der genaue Umfang der Böschungsflächen wird im Rahmen der Straßenplanung ermittelt. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 9,50 Metern festgesetzt. Diese Breite ermöglicht grundsätzlich die Unterbringung der Fahrbahn, Böschung sowie verkehrlich Nebenanlagen.

Im weiteren Verlauf wird eine 5,5 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Diese Breite entspricht einem Wohnweg nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Im südlichen Teil des Wohngebietes endet die festgesetzte Haupteerschließung in einem Wendehammer, der gemäß Rast 06 (Punkt 6.1.2.2; Bild Nr. 59) für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend ist.

Darüber hinaus wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Krummenseer Chaussee gesichert.

Eine weitere Ausfahrt der Planstraße kann im südlichen Teil des Plangebietes aufgrund des Höhenunterschiedes von mehr als 5 Metern in Abwägung der Umsetzbarkeit und des zu erwartenden Nutzen einer zweiten Zufahrt nicht umgesetzt werden. Alternativ zum jetzigen Planungsstand wäre eine Durchwegung zur Bahnhofstraße über das Flurstück 133 denkbar. Jedoch bestehen Bedenken, dass die ohnehin mit Pendlern zum / vom Bahnhof „Seefeld (Mark)“ belastete Bahnhofstraße zusätzlich durch - z. B.

Besucher des neuen Wohngebietes - genutzt wird. Darüber hinaus ist das Flurstück zu schmal, um eine geordnete öffentliche Durchwegung zu sichern.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt.

Es ist nicht zu erwarten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen die bestehenden, öffentlichen Straßen im Umfeld erheblich beeinträchtigen wird.

Im Zuge der nachgelagerten Planung ist eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über 2 Stunden in Wohngebieten ist somit bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. Die Stadtwerke Werneuchen haben betätigt, dass die (Trink)Wasserversorgung im Plangebiet bereits vorhanden ist und auch ausbaufähig ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist somit die Frage nach der Löschwasserversorgung grundsätzlich geregelt.

5.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser versickert durch straßenbegleitende Mulden. Im Falle ungünstiger Bodenverhältnisse stehen technische Hilfsmittel zur Rückhaltung und schrittweisen Versickerung (wie Rigolensysteme) zur Verfügung.

Im Kap. 6 "Umweltbelange" werden die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung untersucht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten. Die Erhöhung der Versiegelung wird gemäß § 13 a BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht als Eingriff gewertet. In Bezug auf den Artenschutz werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

5.4 Immissionsschutz

Für den Entwurf des Bebauungsplans wird eine Schallprognose erarbeitet, die den Verkehrslärm (Schiene und Straße) und den Gewerbelärm der Betriebe am westlichen Siedlungsrand von Seefeld untersucht. Im Ergebnis werden ggf. schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Flächenübersicht

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,04	1,04
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,90
öffentliche Verkehrsfläche	0,00	0,14
Landwirtschaftsfläche / Wiese	1,04	0,00

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht wird nachgereicht.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 1. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee" gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 20. Juni 2017 sind die Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 21. Juli 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" in der Fassung vom April 2017 wurde in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis einschließlich 28. Juli 2017 öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am den Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.01.2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 2, Abs. 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9.10.2008. ABl Brandenburg 46 S. 2527.

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31.03.2009 (GVBl. II/09 S. 186).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 33).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)
2. Die Größe der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4. In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)