

**Stadt Werneuchen
Ortsteil Seefeld**

**Begründung
zum
Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"**

Entwurf vom 29. 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
Landesentwicklungsplan	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	14
6. Umweltbelange	15
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen	15
6.2 Wesentliche Wirkungen	16
6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden	17
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
6.5 Konfliktanalyse	29
6.6 Maßnahmen zur Überwachung	31
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
7. Verfahren	34
Rechtsgrundlagen	35
Textliche Festsetzungen	35

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-Haltestellen befinden sich in der näheren Umgebung: In 300 m Entfernung ist der Bahnhof Seefelde (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.

Es sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich
- Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP 8-8: 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.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung lässt die dargestellte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

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 einzelnen 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 verträglicher 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. Im weiteren Verlauf wird eine 8,0 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Breiten ermöglichen grundsätzlich die Unterbringung der Fahrbahn, Böschungen und Versickerungsanlagen sowie sonstige verkehrliche Nebenanlagen. 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 an die Krummenseer Chaussee bzw. den weiter südlich liegenden Bahnhof 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.

Zur Minderung der artenschutzrechtlichen Eingriffe und zur Abschirmung der Neubebauung sind an einem Teil der östlichen Geltungsbereichsgrenze heimische Sträucher zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 6).

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wird einer schalltechnischen Untersuchung, die den Verkehrslärm (Schiene und Straße) und den Gewerbelärm der Betriebe am westlichen Siedlungsrand von Seefeld untersucht, erarbeitet. Auf Grundlage des vorab vorliegenden Kurzbericht zur schalltechnischen Untersuchung wurden als zeichnerische Festsetzung die Grenze des Lärmpegelbereiches II und III sowie als textliche Festsetzung Nr. 5 die Anforderungen zu Außenbauteilen im Lärmpegelbereich III der Gebäude und zu Lüftungseinrichtungen im gesamten Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Flächenübersicht

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,04	1,04
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,88
öffentliche Verkehrsfläche	0,00	0,16
Landwirtschaftsfläche / Wiese	1,04	0,00

6. Umweltbelange

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen wird der Bebauungsplan „Krummenseer Chaussee“ aufgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von vorwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Die geplante Wohnbebauung soll die umliegenden Bestandsbebauung in seiner Abgrenzung sinnvoll ergänzen und arrondieren sowie sich an diese anpassen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der bislang ungenutzten Fläche stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung dar.

Zur Erschließung des neuen Wohngebietes ist durch eine von der L30 abgehende Stichstraße mit Wendehammer geplant. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Seefeld (Mark) östlich des Planungsgebietes gewährleistet.

6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht damit gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 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.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren gelten 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.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu) sind zu beachten. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde im März eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Darauf aufbauend wurden seit März 2017 die Erfassung von Fledermäusen Brutvögeln und Zauneidechsen durchgeführt.

Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim

Für die Gemeinde Werneuchen existiert keine Baumschutzsatzung. Für die Eingriffe in geschützte Baumbestände ist die Barnimer Baumschutzverordnung anzuwenden.

Die Baumschutzverordnung stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm unter Schutz. Dies gilt für alle Laubbäume sowie Kiefer und Lärche. Die Baumarten Taxus (Eibe), Crataegus (Rot- und Weißdorn) und Sorbus (Mehlbeere und Eberesche) stehen bereits ab einem Stammumfang von 30 cm unter Schutz. Des weiteren sind Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung geschützt.

Die Verordnung findet keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken die mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 3 Wohnungen bebaut sind, mit Ausnahme von Bäumen der Gattungen Quercus (Eiche), Ulmus (Ulme), Acer (Ahorn), Platanus (Platane), Tilia (Linde) und Fagus (Rotbuche), die in 1,30 m Höhe gemessen, einen Stammumfang von 125 cm aufweisen.

6.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder für positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus potenziell erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Begründung

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
baubedingte Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gehölzen und extensiven Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
Anlagebedingte Beseitigung Gehölzen, und Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen

Betriebsbedingte Wirkungen

Störungswirkungen	keine
-------------------	-------

6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden**6.3.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete, geschützte Objekte, Tiere und Pflanzen ist das erweiterte Plangebiet. Auf Grund der zu erwartenden Störungswirkungen wird der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter im Nordwesten bis zur Havel über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus erweitert. Des Weiteren wird der Untersuchungsbe- reich zur Beurteilung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, menschliche Ge- sundheit und Bevölkerung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche ausgeweitet.

Der Untersuchungsraum für Natura-2000-Gebiete erstreckt sich bis zum nächst ge- legenen Natura-2000-Gebiet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter wer- den keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen ent- stehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung (12.07.2017)
- Vermessung (...)
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg¹

Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbelangs darge- stellt. Die Datenbasis ist ausreichend, insofern keine anderen Aussagen in den Folge- kapiteln getroffen werden.

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"². Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird ist eine Kompensation nicht erforderlich.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

6.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der

Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese themenbezogenen Aussagen werden in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Allgemeine Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Räumliche Gesamtplanung

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 Bebauungsplan 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 unter Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 und Z 4.2). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung (L30) 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 sorgt so für eine ausgewogene Entwicklung der Wohnbedürfnisse.

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 Bebauungsplanes 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.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997 befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Hierzu wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde 1997 erstellt. Die wesentlichen Inhalte wurden in den 2005 erstellten Flächennutzungsplan integriert. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele vor:

- Förderung der Innenentwicklung
- Anpassung der Siedlungsentwicklung an den bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarf
- Erhaltung vorhandener Dorfstrukturen
- Erhaltung typischer regionaler Bauteile und –materialien
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft
- Freihaltung ökologisch wertvoller Räume

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Beschreibung des Bestands

Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet Börnicke (DE 3448-302) in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich von vorhandener Bebauung. Von der geplanten Bebauung gehen keine Auswirkungen aus, die geeignet sind, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet. Auch in der näheren Umgebung liegen keine nationalen Schutzgebiete.

Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der festgesetzten Schutzgebiete. Von der geplanten Bebauung gehen keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete aus.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

6.4.3 Pflanzen und Biotope

Methode der Erfassung

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde am 12.07.2017 eine flächendeckende Begehung des B-Plan Gebietes durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007).

Die im Gelände differenzierten Biotoptypen wurden kartographisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Ziffern- und Buchstabencode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben.

Biotoptypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig dem Biotoptyp 05132 (Grünlandbrache frischer Standorte) zugeordnet. Das Gelände wurde bis Anfang der 1990er Jahre als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutzt. Das Plangebiet wird von einem unbefestigten Fußweg, der die Bahnhofstraße mit der Krummenseer Chaussee verbindet, quert.

Im Plangebiet sind nur einzelne Bäume (Ahorn, Eiche, Birke sowie Fichten und Lärche) zum großen Teil in einem mittleren bis jungen Alter vorhanden. Ein kleiner Teil der Fläche wird vermutlich von Anwohnern gärtnerisch genutzt. Hier stehen auch Sträucher wie Forsythie, Schlehe und Holunder

Im Bereich der Grünlandbrache haben sich neben Gräsern typische Ruderalarten wie Rainfarn, Canadische Goldrute, Vogelwicke, Wilde Möhre, Lichtnelke, Rainfarn, Seifenkraut, Königskerze, Distel entwickelt. Anzeiger trockener Standorte sind nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Angrenzende Flächen

Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der Krummenseer Chaussee (L30) begrenzt. Die Straße führt nach Süden zu einer Bahnüberführung, so dass eine ostexponierte Böschung entsteht. An der Böschung (außerhalb des Plangebietes) stehen jüngere Gehölze (Eichen, Ahorne). Im Norden grenzen Flachbauten an das Plangebiet an. Im Osten grenzt etwa in der Mitte der Fläche ein kleiner Garagenblock, der zu einem größeren Mehrfamilienhaus (auch außerhalb der Untersuchungsfläche) gehört. Des Weiteren grenzen im Osten und Süden Grundstücke mit Flachbauten (Einfamilienhäuser) an die Fläche an. Die benachbarten Grundstücke werden durch Hecken mit Ziergehölzen (z.B. Thuja, Fichten etc.) begrenzt.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von Grünlandbrache sowie von Gehölzen und Bäumen verbunden. In den gärtnerisch genutzten Flächen wird sich die Artenvielfalt durch die gärtnerische Nutzung verringern.

6.4.4 Tiere

Methode der Erfassung

Auf Grundlage einer Geländebegehung (März 2017) wurde eine Potenzialanalyse erstellt. Folgende Artengruppen wurden auf Grund der vorhandenen Strukturen als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Aufbauend auf die Potentialanalyse wird in den Monaten März bis Juli 2017 eine Erfassung von Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Im B-Plangebiet wurden im Sommer 2017 15 Brutvogelarten mit 25 Revieren nachgewiesen. Davon brüten 2 Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling) mit 5 Brutpaaren nicht auf der Fläche sondern in benachbarten Gebäuden. Von der Blaumeise waren 3 Brutpaare nachweisbar von den übrigen Arten nur jeweils 1 – 2 Brutpaare.

Nicht bei allen nachgewiesenen Brutvögeln ist vollkommen sicher, dass der Neststandort in der Planfläche liegt. Das Plangebiet ist aber zumindest wesentlicher Teil des Brutrevieres, so dass ohne diese Fläche die Brutvögel nicht auftreten könnten. Einige Arten brüten vermutlich in den Gehölzbeständen im Böschungsbereich der L 30.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln wird nur der Bluthänfling einer Roten Liste aufgeführt (Brandenburg: 3, Deutschland: V). Feldsperling und Haussperling werden in zumindest einer Vorwarnliste geführt.

Art	Rote Liste		VSRL Anhang I	BArt-SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Amsel	-	*	-	b	2 BP	Gebüsch, Baum	Brutperiode
Blaumeise	-	*	-	b	3 BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Bluthänfling	3	V	-	b	1 BP	Gebüsch, Freibrüter	Brutperiode
Buchfink	-	*	-	b	2 BP	Baum	Brutperiode
Feldsperling	V	V	-	b	2BP	Gebüsch, Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Fitis	-	*	-	b	2BP	Boden	Brutperiode
Hausrotschwanz	-	*	-	b	1BP	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Haussperling	-	V	-	b	4BP	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Kohlmeise	-	*	-	b	2BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Mönchsgrasmücke	-	*	-	b	BP	Freibrüter	Brutperiode

Begründung

Art	Rote Liste		VSRL Anhang I	BArt-SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Nachtigall		*	-	b	2BP	Gebüsch	Brutperiode
Ringeltaube		*	-	b	1BP	Baum, Freibrüter	Brutperiode
Schwanzmeise		*	-	b	1BP	Gebüsch	Brutperiode
Singdrossel		*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Zilpzalp		*	-	b	1BP	Boden	Brutperiode

Der Schutz der Niststätte der Gebüsch-, Baum-, Boden- und Freibrüter endet mit Beendigung der Brutperiode. Die Niststätten von Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz sowie Blau- und Kohlmeise sind bis zur Aufgabe des Reviers geschützt. Haussperlinge brüten gerne gesellig in Kolonien Brutplätze befinden sich in Nischen von Gebäuden. Hier kommen wie auch beim Hausrotschwanz vermutlich das Mehrfamilienhaus sowie auch die benachbarte Garagenanlage in Frage. Alle Brutplätze liegen außerhalb des Plangebietes. Für die Kohlmeise werden 2 Reviere nachgewiesen, die sich über das Untersuchungsgebiet verteilen. Diese sind aber an Höhlenbäume oder Nistkästen in der unmittelbaren Nachbarschaft gebunden. Von der Blaumeise brüten 3 Paare auf der Untersuchungsfläche.

Insgesamt bietet die Fläche trotz ihrer Größe nur eine eingeschränkte Vielfalt an Brutvogelarten. Der Zustand der Hecken und Gehölze ist wenig naturnah und nicht alt genug, um einer größeren Anzahl an Brutvogelarten einen Lebensraum zu bieten. Wertbestimmend ist insbesondere das Vorkommen des in Brandenburg gefährdeten Bluthänflings

Fledermäuse

Die untersuchte Fläche bietet Fledermäusen weist ein im Vergleich zu anderen Flächen eher ein geringes Vorkommen von Fledermäusen auf. Die Fläche wurde im Frühjahr intensiv von Abendseglern bejagt, so dass sie zumindest temporär als Jagdhabitat für Fledermäuse von Bedeutung ist. Ein Quartiersangebot für Fledermäuse ist auf der Fläche nicht vorhanden. Auf den angrenzenden Flächen ist auch nur eine geringe Anzahl an Fledermausquartieren vorhanden. Weitere als jagend nachgewiesene Arten sind Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, wobei die Zwergfledermäuse entlang der auf der Planfläche vorhandenen Gehölzstrukturen jagen und die Breitflügelermäuse westlich des Plangebietes festgestellt wurden.

Amphibien

Die Fläche weist keine Strukturen auf, die für Amphibien geeignet sind. Von einem Vorkommen ist daher nicht auszugehen.

Zauneidechse

Die bisherigen Beobachtungen erbrachten keine Nachweise von Zauneidechsen. Die weiteren Begehungen sollten das Fehlen von Zauneidechsen bestätigen.

Holzbewohnende Insekten

Für das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind keine geeigneten Bäume mit Höhlen auf der Fläche vorhanden. Für das Vorkommen von Heldböcken (*Cerambyx cerdo*) fehlen Eichen ausreichend hohen Alters.

Auswirkungen

Für die untersuchten Tierarten können durch die Bebauung der Planfläche baubedingt Konflikte entstehen, wenn es in der Folge zur Tötung einzelner Individuen oder zu erheblichen Störungen kommt. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus gehen durch den Zugriff auf die Fläche Lebensräume verloren und es wird die Nutzung dauerhaft geschützter Fortpflanzungsstätten durch die Reduzierung möglicher Nahrungshabitate eingeschränkt.

Für die Brutvögel auf der Planfläche bedeutet die Bebauung eine Verkleinerung ihres Lebensraumes und den Verlust von Bruthabitaten.

Soweit auf der Fläche Bäume gefällt werden, ist mit dem Verlust einzelner Baumhöhlen zu rechnen.

Folgender Verlust ist aus den Ergebnissen der Kartierung abzuleiten:

- Bis zu 6 Nistplätze für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise)
- Mögliche Beeinträchtigung von Nistplätzen von Gebäudebrütern durch Verlust bzw. Verkleinerung von Nahrungshabitaten
- Verkleinerung eines zeitweiligen Jagdquartieres für Fledermäuse

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Kontrolle von zu fällenden Bäumen auf Vorkommen von Höhlenbrütern.
- Hecken aus heimischen Gehölzen pflanzen zur Schaffung von Brutplätzen von Vögeln sowie zur Aufwertung von Jagdhabitaten von Fledermäusen.
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen

6.4.5 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Methode der Erfassung, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Untersuchungsgebiet besitzt als Lebensraum für Flora und Fauna eine allgemeine Bedeutung. Durch die Nutzungsauffassung und die Lage im Siedlungsgebiet ist seine ökologische Bedeutung eingeschränkt.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt, da durch die geringe GRZ und die Festsetzung der Anpflanzung von Gehölzen der Verlust von Gehölzen kompensiert werden kann.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- geschützte Gehölze kompensieren
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbäume pflanzen

6.4.6 Boden

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs im Bereich der Ostbrandenburgischen bzw. der Barnimplatte.

Die oberflächennahen Bodenschichten werden durch periglaziäre bis fluvitale Tal- und Beckenfüllungen geprägt. Die Böden haben vorwiegend eine gemischt- und feinkörnige Zusammensetzung. Im Untergrund steht Geschiebemergel der weichselkaltzeitlichen Grundmoräne an.

Als Bodentypen treten Braunerden und Braunerde-Fahlerden auf. Das Ertragspotential der Böden liegt zwischen 30 – 50.

Als Bodenarten sind Sand bzw. lehmiger Sand vorhanden. Die Bodenarten sind Fein- bis Mittelsand, der teilweise schluffig und stellenweise kiesig ist. Die Böden haben einen organischen Anteil von weniger als 1 %.

In Teilbereichen sind Bauschuttreste bzw. Auffüllungen aus RC-Baustoffen und Betonflächenbefestigungen vorhanden. Hierdurch und durch Umlagerungen sind die Böden teilweise anthropogen überformt, so dass sie eine mittlere bis geringe Bedeutung besitzen.

Die Böden sind gering bis mittel und stellenweise sehr frostempfindlich.

Auswirkungen:

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Bilanzierung der vorhandenen und durch die Vorgaben des Bebauungsplanes möglichen Bilanzierung.

Tab. 4: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Geltungsbereichs in ha	1,04
---	-------------

Bestand				
Nutzungsart	unversiegelt	Vollversiegelt Gebäude	Nebenanlagen	Verkehrsfläche
Größe in ha	1,04	0	0	0
Versiegelungsgrad in %	0	100	100	70
anrechenbare Versiegelung in ha	0			
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha				0

Planung				
Nutzungsart	unversiegelt	Vollversiegelt Gebäude	Nebenanlagen	Verkehrsfläche
Größe in ha	0,49	0,26	0,13	0,16
Versiegelungsgrad in %	0	100	100	70*
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in ha	0	0,26	0,13	0,11
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha				0,50

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	ha
	0,50

* inkl. Entwässerungsflächen und Mulden

Durch die GRZ von 0,3 einschließlich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen sowie den Bau der Erschließungsstraße ist eine zusätzliche Versiegelung von 0,50 ha möglich.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Hecken pflanzen

6.4.7 Wasser

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der Hauptgrundwasserleiter steht im Plangebiet in einer Tiefe von > 6m an. Durch die Lagerung des Bodens treten jedoch oberflächennah in einer Tiefe zwischen 0,65 – 1,9 m unter GOK Schichtenwasser auf, wobei der obere Grundwasserleiter von Norden nach Süden abfällt.

Am nördlichen Rand des Baufeldes verläuft in Ost-Westrichtung ein Entwässerungsgraben, der teilweise trocken gefallen ist.

Bei dem 1. Grundwasserleiter handelt es sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter der Hochflächen. Das Rückhaltevermögen des Bodens ist gering. Der Grundwasserleiterkomplex hat eine Gesamtmächtigkeit von 10 – 20 m. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie befindet sich der Grundwasserkörper in einem guten qualitativen und quantitativen Zustand.

Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Verkehrsfläche entsteht eine zusätzliche Versiegelung von 0,51 ha. Hierdurch vermindert sich die Grundwasserneubildung

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.4.8 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Die Januarisotherme bei -1° die Juliisotherme bei 19°, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 490 - 590 mm.

Auswirkungen

Der Verlust von Gehölzen beeinträchtigt das Mikroklima. Durch die Ausweisung der GRZ von 0,3 sowie den Bau der Erschließungsfläche werden zukünftig bis zu ca. 8.000 m² gärtnerische Flächen erhalten bleiben. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Hecken pflanzen

6.4.9 Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortslage von Seefeld an der L 30. Das Plangebiet wird derzeit durch eine Grünlandbrache mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern eingenommen. Der Baumbestand hat meist ein geringes bis mittleres Alter, es handelt sich überwiegend um Kiefern, Birken, Lärchen, Ahorn und Fichten. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze steht eine Fichtenhecke. Das Plangebiet wird von einem unbefestigten Weg gequert, der als Abkürzung zum Bahnhof genutzt wird. Zur L 30 ist eine bis zu 6m hohe Böschung vorhanden. Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Nutzungsänderung, Die Neustrukturierung der Fläche durch eine lockere Einfamilienhausbebauung wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Des Weiteren wird für das Baugebiet eine Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch fügt sich das Baugebiet in die umgebende Bebauung ein. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild entstehen daher nicht.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Hecken pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren

6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Es ist jedoch mit dem Vorkommen bisher unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen oder ähnliches entdeckt werden, so ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

6.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das B-Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nahe des alten Ortskerns von Seefeld. Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt die L 30 an. In einer Entfernung von ca. 100 m südlich verläuft eine Bahnstrecke. Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen für das B-Plangebiet durch die angrenzende L 30 sowie die Bahnanlagen.

Die Fläche liegt derzeit brach. Es bestehen einzelne unbefestigte Verbindungswege von der Bahnhofstraße zur L 30.

Auswirkungen

Durch die niedrige GRZ und die Vorgaben für die Bebauung der Flächen, die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorsieht, wird sich die Bebauung in den Siedlungsraum einpassen.

Insgesamt gesehen sind für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung bei Realisierung des Bebauungsplanes eher positive Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen des Planverfahrens wird einer schalltechnischen Untersuchung, die den Verkehrslärm (Schiene und Straße) und den Gewerbelärm der Betriebe am westlichen Siedlungsrand von Seefeld untersucht, erarbeitet. Auf Grundlage des vorab vorliegenden Kurzbericht zur schalltechnischen Untersuchung wurden als zeichnerische Festsetzung die Grenze des Lärmpegelbereiches II und III sowie als textliche Festsetzung die Anforderungen zu Außenbauteilen im Lärmpegelbereich III der Gebäude und zu Lüftungseinrichtungen im gesamten Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Hecken pflanzen
- Festlegungen zum Schallschutz

6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.4.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiter brachliegen. Auf Grund ihrer Lage innerhalb des Siedlungsbereiches besitzt sie auch nur eine eingeschränkte ökologische Qualität, so dass eine Ansiedlung seltener oder gefährdeter Arten nicht zu erwarten ist.

6.4.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück ist auch eine weiter verdichtete Bauweise möglich. Eine höhere GRZ würde eine höhere Versiegelung verursachen. Auch würde sich eine mögliche mehrgeschossige Bebauung weniger gut in den Landschaftsraum / Ortsbild einpassen.

6.5 Konfliktanalyse

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (Festsetzung)

Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von maximal 0,30 teilweise vermieden.

Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

6.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden³. Die Durchführung der Maßnahmen sollte von einer fachkundigen Person überwacht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z.B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Ausgleichsmaßnahmen

Nisthilfen für Brutvögel an Bäumen anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Es werden 10 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlichen Einflugöffnungen gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich bzw. im Umfeld angebracht und bei Beschädigung ersetzt. Mindestens die Hälfte ist vor der Baufeldräumung aufzuhängen. Sie sind fachgerecht entsprechend der ökologischen Ansprüche der Arten aufzuhängen. Sofern die Bauanleitung nichts Anderes vorschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2 - 3 m anzubringen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

Nisthilfen für Brutvögel an Gebäuden anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten von Gebäudebrütern sind 8 Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen. Hierbei sind die Nistplatzansprüche der unterschiedlichen Gebäudebrüter zu berücksichtigen.

Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten von Fledermäusen sind 6 Verstecke für Fledermäuse an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Anpflanzung von Hecken (Festsetzung)

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes wird eine Hecke gemäß Pflanzliste angepflanzt. Hierbei sind als Nahrung für Insekten besonders geeignete Arten zu bevorzugen.

Für weitere Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind überwiegend Arten der Pflanzliste zu verwenden. Hierdurch kann auch der Verlust von Bruthabitaten für den Bluthänfling kompensiert werden.

6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Mögliche Eingriffe durch Versiegelung gelten als erfolgt und zulässig. Ausgleichsmaßnahmen auf Grund des BauGB sind daher nicht erforderlich.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Vor Beginn der Abrissmaßnahmen sind die Gebäude auf Brutvorkommen

Im Einzelnen sind dies:

- Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen.
- Kontrolle zu fällender Bäume auf Vorkommen von Höhlenbrütern oder Fledermäusen
- Regelmäßige Kontrolle und Säuberung der Nisthilfen und Fledermauskästen

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Krummensee“ liegt in der Stadt Werneuchen, Ortsteil Seefeld nahe des Ortszentrums. Es sind der Abriss einer aufgelassenen Betriebsanlage der Bahn und die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden folgende Nutzungen und Flächen festgesetzt, die für den Umweltbericht planungsrelevant sind:

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25
- Öffentliche Verkehrsanlagen

Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Die oberflächennahen Bodenschichten werden durch periglaziäre bis fluvitale Tal- und Beckenfüllungen geprägt. Die Böden haben vorwiegend eine gemischt- und feinkörnige Zusammensetzung. Im Untergrund steht Geschiebemergel der weichselkaltzeitlichen Grundmoräne an.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Wasser

Der Hauptgrundwasserleiter steht in einer Tiefe von mehr als 6 m an. Es sind jedoch oberflächennahe Schichtenwasserleiter vorhanden.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Begründung

Pflanzen und Biotope

Der Untersuchungsraum wird durch eine Grünlandbrache geprägt. Neben ruderalen Staudenfluren ist Gehölzaufwuchs aus überwiegend Kiefern, Birken, Lärche Fichte und Ahorn vorhanden.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Hecken pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Zauneidechsen und Fledermäuse eingestuft.

Aus avifaunistischer Sicht besitzt das Gebiet insbesondere Bedeutung als Nahtungshabitat. Daneben sind Frei-, Gebüsch- und Bodenbrüter zu erwarten. Auf Grund des Alters der Bäume ist nur ein geringes Angebot an geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter vorhanden.

Für Fledermäuse besitzt das Gebiet temporäre Bedeutung als Jagdlebensraum. Es wurden 3 Arten über bzw. in der Nähe des Gebietes jagende Fledermäuse nachgewiesen.

Weitere geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- geschützte Gehölze kompensieren
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- Hecken pflanzen

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Hecken pflanzen

Landschaftsbild

Die Grünlandbrache besitzt nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild / Ortsbild. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden

- Hecken pflanzen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Für das B-Plangebiet sind Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen durch die angrenzende Bahnstrecke sowie die L 30 gegeben. Hierfür sind im Planverfahren geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgebiete

Durch den B-Plan sind keine Schutzgebiete betroffen.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Überwachung

Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange sowie bei Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen sind folgende Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

- Erfolgskontrolle bei der Anbringung der Nisthilfen
- Kontrolle zu fällender Bäume auf Vorkommen geschützter Arten.

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 Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9.10.2008. ABI 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)

5. a) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb des Lärmpegelbereiches III für Außenbauteile
 - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB sowie
 - von Büroräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB einzuhalten.Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die DIN 4109-2, Ausgabe 2016 kann in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen eingesehen werden.
b) Für Fassaden von Kinderzimmern und Schlafzimmern müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Zwischen den Punkten **A** und **B** ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hierbei sind als Nahrung für Insekten besonders geeignete Arten zu bevorzugen. Wege und Zufahrten können die Hecke unterbrechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Quellenverzeichnis

-
- ¹ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf: 04.02.2014, http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm
 - ² Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
 - ³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.