

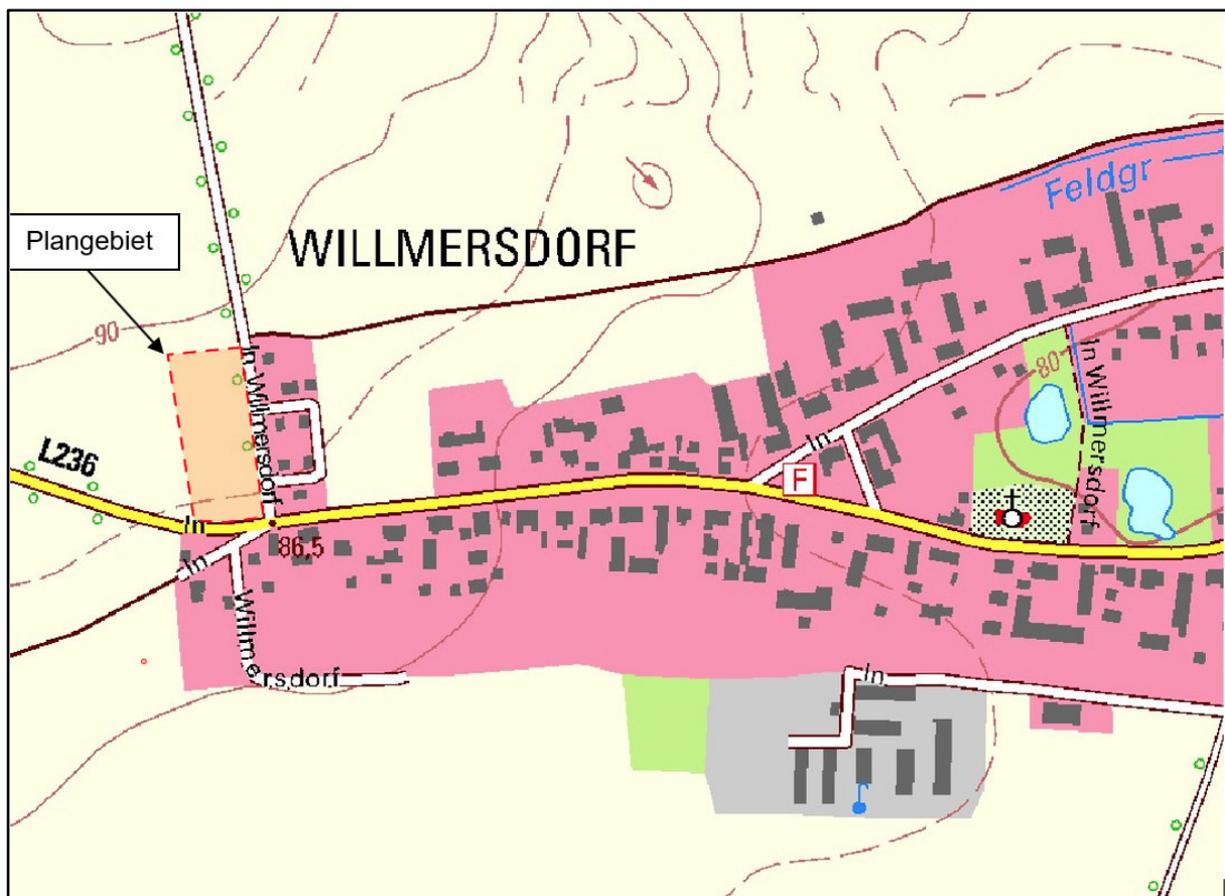
Stadt Werneuchen



Ortsteil Willmersdorf

Ergänzungssatzung „In Willmersdorf 100“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Entwurf

Mai 2021

Ergänzungssatzung

„In Willmersdorf 100“

Entwurf Mai 2021

- Stadt:** Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418
- Auftraggeber:** DRS Grundstücksgesellschaft mbH Co. KG
Breitscheidstraße 49
16321 Bernau bei Berlin
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

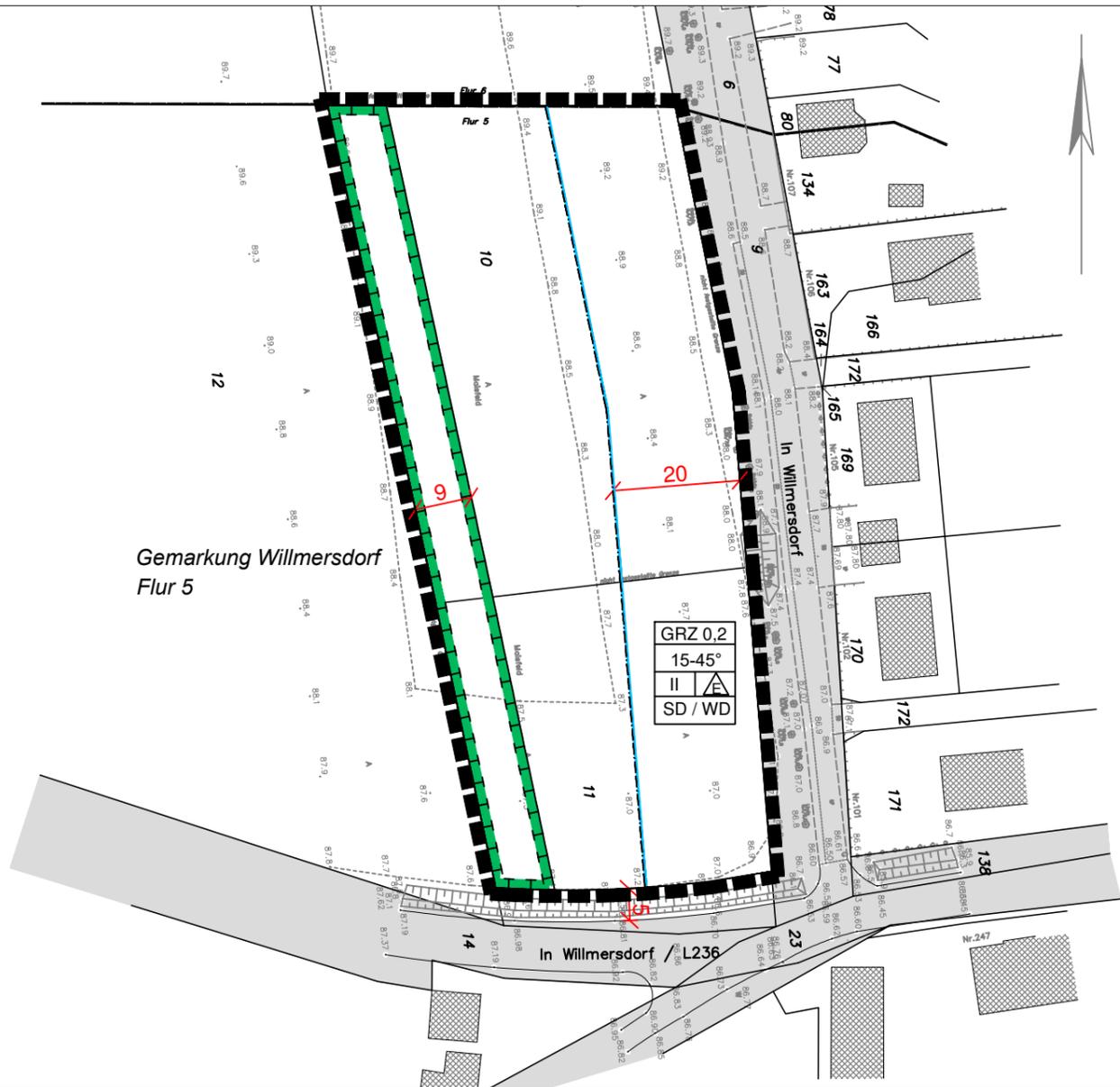
Inhaltsverzeichnis

I. SATZUNGSKARTE	7
II. BEGRÜNDUNG	8
1. AUSGANGSLAGE UND ERFORDERLICHKEIT.....	8
2. VORAUSSETZUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG VON ERGÄNZUNGSSATZUNGEN	8
3. ZIELE DER GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG.....	10
4. STÄDTEBAULICHE PLANFESTSETZUNGEN	11
5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	12
6. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND EINGRIFFSBEWÄLTIGUNG	14
6.1. Derzeitiger Umweltzustand	14
6.2. Auswirkungen der Planung.....	18
6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs	20
6.4. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen.....	21
7. VERFAHREN.....	22
8. RECHTSGRUNDLAGEN.....	22
9. ANLAGEN	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereiche Ergänzungssatzung sowie Klarstellungs- und Abrundungssatzung.....	10
--	----

I. Satzungskarte



Gemarkung Willmersdorf
Flur 5

GRZ 0,2
15-45°
II
SD / WD

Zechnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

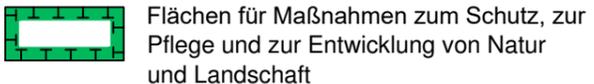
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Sonstige Planzeichen

SD/WD nur Satteldach- und Walmdachformen zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

15-45° nur Dachneigungen von 15-45°(Grad) zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
ÖbVI Holger Peschmann Steffen Martin
16321 Bernau bei Berlin, Stand November 2020

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhe über Normalhöhennull
- Weg / Straße
- Ackergrenze / Vegetationsgrenze
- Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Ergänzungssatzung "In Willmersdorf 100"

Die Stadt Werneuchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, folgende Ergänzungssatzung:

- 1. Geltungsbereich**
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom November 2020 ist Bestandteil der Satzung.
- 2. Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb der Grenzen der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.2. Auf der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine flächige Gehölzpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind Heister der Qualität 100/150 und Sträucher der Qualität 60/80 in einem Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern von mindestens 1 : 3 zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Heister pro 2 m² und ein Strauch pro 1 m². Es sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

4. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
 - 4.1 Dachform:
Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walmdachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
 - 4.2 Dachgeschoss:
Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geeignete Dachflächen mit einer Dachneigung von 15-45 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)
 - 4.3 Einfriedungen:
Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)
 - 4.4 Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

Hinweise zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern, sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.
2. Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der Gehölzstrukturen (künftige Grundstückszufahrten) zu vermeiden, sollen diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich vergrämt werden.
3. Sofern im Artenschutzbeitrag gekennzeichnete Höhlenbäume für die Herstellung von Zufahrten gefällt werden müssen, wird im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen das Anbringen von Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel sowie von Ersatzquartieren für Fledermäuse notwendig. Diese sollen in doppelter Anzahl der beseitigten Baumhöhlen in möglichst direktem Umfeld angebracht werden und spätestens zur folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Funktion der verlorenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt.

Pflanzlisten

Nr. I: Bäume	Nr. II: Sträucher
<i>Acer campestre</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Crataegus Hybriden agg.</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Malus sylvestris agg.</i>	<i>Frangula alnus</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Rosa canina agg.</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Rosa corymbifera agg.</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Rosa rubiginosa agg.</i>
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	<i>Rosa elliptica agg.</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Rosa tomentosa agg.</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Tilia cordata</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	
<i>Ulmus glabra</i>	

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am die Ergänzungssatzung "Im Willmersdorf 100" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr.).

Stadt Werneuchen,
Der Bürgermeister Siegel

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

Bernau bei Berlin,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung "In Willmersdorf 100" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Stadt Werneuchen,
Der Bürgermeister Siegel

4. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "In Willmersdorf 100" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen,
Der Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Stadt Werneuchen Ortsteil Willmersdorf Ergänzungssatzung „In Willmersdorf 100“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf
Stand: Mai 2021
M 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@woe-berlin.de

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

Stadt Werneuchen Ortsteil Willmersdorf



II. Begründung

1. Ausgangslage und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Willmersdorf der Stadt Werneuchen besteht eine wachsende Nachfrage nach Bauland. In der Ortslage sind Baulücken im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung, deren Bebaubarkeit sich nach § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB ergeben kann, bereits weitgehend ausgeschöpft oder stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund soll am westlichen Ortseingang von Willmersdorf Baurecht zugunsten einer Straßenrandbebauung mit ca. 7 Baugrundstücken geschaffen werden. Es soll damit ein Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken geleistet und die Entwicklung des Ortsteils Willmersdorf gefördert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils planungsrechtlich schwer definierbar. Zur eindeutigen Regelung der Rechtslage im Zusammenhang mit Genehmigungsverfahren nach § 29 BauGB kann die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB mittels drei verschiedener Satzungen (1. Klarstellungssatzung; 2. Entwicklungssatzung; 3. Ergänzungssatzung) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen.

Die in Rede stehende Ergänzungsfläche westlich des Weges „In Willmersdorf“ (örtliche Bezeichnung Biesenthaler Damm) ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, weshalb die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Eine parallele Flächennutzungsplanänderung zur Aufnahme einer Wohnbaufläche für diesen Bereich ist für diese Art von Satzungen nicht erforderlich (gegenwärtige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft).

2. Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 1 zu beachten sind (sog. Seveso-III-Betriebe).

Die Voraussetzungen sind für den Satzungsbereich allesamt gegeben.

Darüber hinaus war die Frage zu klären, ob die östlich angrenzende Bebauung zur Beurteilung der Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil herangezogen werden kann, da es sich hierbei nicht um einen unbeplanten Innenbereich, sondern um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Biesenthaler Damm“ handelt.

In Willmersdorf stellt sich die Situation so dar, dass die ursprünglich bis an die geplante Ergänzungsfläche heranreichende „Klarstellungs- und Abrundungssatzung Willmersdorf“ (Rechtskraft 11.058.2000) durch einen Bebauungsplan überlagert wurde und mit dem B-Plan auch die Baufläche über die ursprünglichen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinaus erweitert wurde.

Aufgrund des fehlenden räumlichen Anschlusses wurde von der planenden Gemeinde entschieden, eine eigenständige Ergänzungssatzung aufzustellen, statt einer Änderung und Erweiterung der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung bildet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die hier prägende Bebauung durch die bereits bestehenden Einfamilienhausgrundstücke im östlich angrenzenden Bebauungsplan-gebiet „Wohnbebauung Biesenthaler Damm, Willmersdorf“ vorgegeben ist. Alle Grundstücke innerhalb des B-Plans sind bebaut, sodass unstrittig ist, dass die Wirkung einer zusammenhängenden Bebauung besteht. Gemäß Kommentierung (Söfker, Lfg. 125, Mai 2017) ist die gesamte tatsächliche Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs zu berücksichtigen, auch wenn sich diese mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplanes in den Außenbereich erstreckt. Aufgrund der gleichartigen Bebauung im B-Plangebiet und den Baugrundstücken im angrenzenden planungsrechtlichen Innenbereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteilcharakter gegeben.

Unstrittig ist weiterhin, dass bei einer Aufhebung des B-Plans „Wohnbebauung Biesenthaler Damm, Willmersdorf“ die Wohngrundstücke zweifelsfrei dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wären.

Da es sich bei den Flächen innerhalb des Ergänzungsbereiches um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

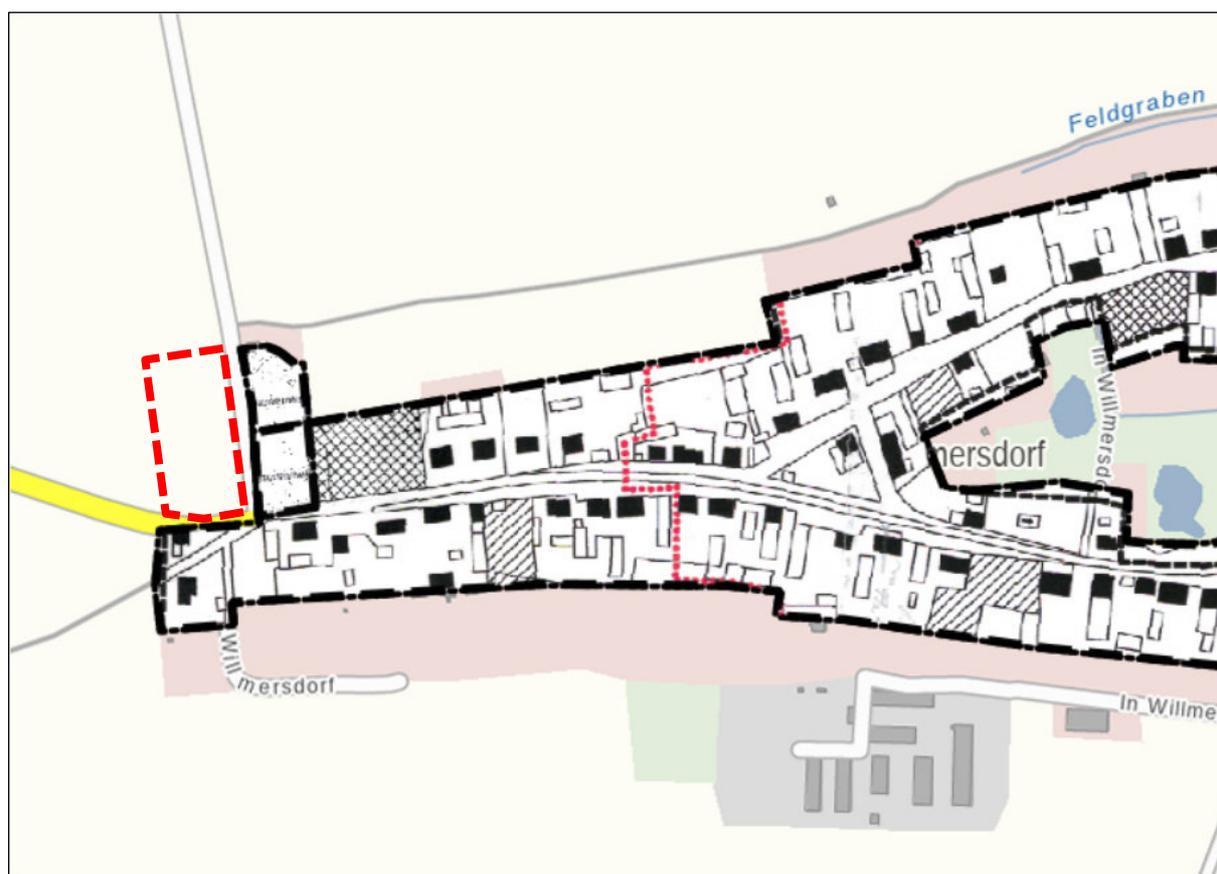


Abbildung 1: Geltungsbereiche Ergänzungsatzung sowie Klarstellungs- und Abrundungsatzung

3. Ziele der Grundsätze der Raumordnung

Die Anforderungen aus der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen (hier Planungsregion Uckermark-Barnim).

Die Stadt Werneuchen liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Strukturraum Berliner Umland (BU). Sie ist als Achsengemeinde klassifiziert (Achse D – Ahrensfelde-Werneuchen), in der entlang der SPNV-Verkehrswege der Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6) ausgerichtet ist.

Der Ortsteil Willmersdorf liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und ist damit gemäß Z 5.6 LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 03.12.2020 wurde mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Grundsätzlich stehen allen Gemeinden und Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, die Potenziale der Innenentwicklung

quantitativ unbegrenzt zur Verfügung. Nach der Begründung zum Ziel Z 5.5 LEP HR sind dies insbesondere Flächen im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Diese werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Demnach würde sich die angezeigte Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung befinden, sofern das planungsrechtliche Instrument des § 34 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommt.

Hierzu erging eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Barnim (siehe Kap. 2).

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

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig.

Der am 23. Dezember 2020 gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig Teilregionalplan trifft Festlegungen zur Raumstruktur sowie zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Werneuchen wurde darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt nach Z 2.1 LEP HR festgelegt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die in Rede stehende Planung im Orts teil Willmersdorf.

4. Städtebauliche Planfestsetzungen

Grundsätzlich soll sich innerhalb der Grenzen der Satzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB richten. Maßstabbildend ist hierbei die vorhandene Bebauung östlich sowie südlich des Weges „In Willmersdorf“.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Davon macht die planende Stadt Werneuchen Gebrauch.

In Anlehnung an die Nachbarschaft soll im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine ortstypische Einfamilienhausbebauung festgesetzt werden. Dabei ist es Ziel, großzügig begrünte und aufgelockert bebaute Grundstücke mit einer GRZ von 0,2 zu erhalten. Die niedrig angesetzte GRZ soll sicherstellen, dass keine zu kleinen Grundstücke entsteht. Es soll möglich sein, die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert zugunsten von Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu überschreiten.

Wie groß die überbaubare Grundstücksfläche später sein wird, hängt von der späteren Größe der neu zu bildenden Baugrundstücke ab. Gemäß des mit dem Ortsbeirat abgestimmten Planungskonzeptes sollen insgesamt 7 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 750 – 1.060 m² entstehen. Die nach dem Kompensationskonzept anzupflanzende rückwärtige Hecke soll an die Baugrundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO angerechnet werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Daher soll maximal zweigeschossig gebaut werden. Folgerichtig wird eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Ergänzend wird durch örtliche Bauvorschriften bestimmt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Die Dachneigung hat entsprechend den Vorgaben zwischen 15-45 Grad zu betragen. Wie aus der Umgebungsbebauung abgeleitet sollen nur Sattel- und Walmdachformen mit entsprechend farblich abgestimmter Dacheindeckung zulässig sein (örtliche Bauvorschriften). Dies entspricht der städtebaulich prägenden Bebauungsstruktur sowie den wesentlichen gestalterischen Vorgaben aus der Gestaltungssatzung des Ortsteils Willmersdorf sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des benachbarten B-Plans „Wohnbebauung Biesenthaler Damm, Willmersdorf“. Die Regelungen gelten nur für die Hauptanlagen, nicht jedoch für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet.

Klarstellend wird ebenfalls festgesetzt, dass nur Einzelhäuser (E) zulässig sind, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Mit der Regelung soll sichergestellt werden, dass keine Doppelhäuser mit geringeren Grundstücksanteilen errichtet werden.

Zur städtebaulichen Ordnung des Siedlungsbildes wird eine maximale Bebauungstiefe von 20 m entlang der Straße „In Willmersdorf“ festgesetzt. Die Tiefe ergibt sich aus der Freihaltung des Kronendurchmessers der Bestandsbäume entlang der Straße „In Willmersdorf“ als auch aus der Prämisse, dass entsprechend den Ortsgestaltungsvorgaben nur eine einreihige straßenbegleitende Bebauung zugelassen werden soll.

Ergänzend sollen gemäß örtlicher Bauvorschrift Einfriedungen grundsätzlich offen gestaltet werden. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern sind unzulässig, weil sie für das Ortsbild untypisch sind und die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes nachhaltig stören können. Deshalb sollen Einfriedungen zu öffentlichen Straßen außerdem maximal 1,5 m hoch sein, um keine einengende Wirkung zu entfalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wege, Stellplätze und Zufahrten

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

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

Herstellung einer flächigen Gehölzpflanzung

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Wiederherstellung eines durch Gehölze geprägten Siedlungsrandes am westlichen Ortsausgang von Willmersdorf soll rückwärtig auf gesamter Länge des Ergänzungsbereiches in einer Tiefe von 9 m eine flächige Gehölzpflanzung angelegt werden. Diese soll außerhalb der eingefriedeten und als private Gärten genutzten Grundstücksflächen liegen. Die Fläche wird jedoch an die Baugrundstücksfläche angerechnet.

Hierzu ist in der vorliegenden Satzung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf der so gekennzeichneten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind Heister der Qualität 100/150 und Sträucher der Qualität 60/80 in einem Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern von mindestens 1 : 3 zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Heister pro 2 m² und ein Strauch pro 1 m². Es sollen ausschließlich standortgerechte und gebietseigene Gehölze der folgenden Pflanzlisten verwendet werden. Bei den Pflanzungen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Pflanzlisten

Nr. I: Bäume

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

Nr. II: Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

6. Umweltauswirkungen und Eingriffsbewältigung**6.1. Derzeitiger Umweltzustand**Naturraum und Schutzgebiete

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

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Willmersdorf bei 88 bis 90 m über NHN mit nach Norden leicht ansteigendem Gelände. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nächstgelegene sind die FFH-Gebiete „Weesower Luch“ und „Börnricke“ in rund 3 km Entfernung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope und Vegetation

Der Geltungsbereich nimmt ausschließlich intensiv genutztes Ackerland ein, welches sich nach Norden und Westen fortsetzt. Im vergangenen Jahr wurde auf der Fläche Mais angebaut. Im Süden verläuft die Landesstraße L236. Der Acker grenzt hier unmittelbar an die Straßenböschung an. Jenseits des Ortsausgangs wird die Landesstraße hingegen von Alleebäumen begleitet. Von der Landesstraße aus führt eine schmale

Pflasterstraße „In Willmersdorf“ nach Norden. Dieser grenzt östlich an den Geltungsbereich und wird der künftigen Siedlungserweiterung als Erschließung dienen.

Östlich des Weges sind bereits Einfamilienhausgrundstücke vorhanden, während westlich ein Gehölzstreifen überwiegend mit Laubbäumen jungen und mittleren Alters ausgebildet ist. Darunter sind mehrheitlich Robinien sowie einzelne Eichen, Spitzahorne und Linden, in einem Teilabschnitt auch sehr junge, neu angepflanzte Fichten. Der Streifen setzt sich entlang der Pflasterstraße bis zu einem kleinen Waldstück nach Norden fort. Der Acker grenzt ohne weitere Randvegetation an den Gehölzriegel an. Es handelt sich um ein strukturbildendes Biotop am Siedlungsrand mit Lebensraumpotenzial, insbesondere für Brutvögel siedlungsnaher Gehölze aber auch für Fledermäuse und andere Tiergruppen. Sein Biotopwert wird durch die schmale einreihige Ausprägung mit unmittelbar angrenzender Bewirtschaftung und Störungen durch die gegenüberliegende Siedlungsnutzung eingeschränkt.

Wenngleich der Geltungsbereich mit der Ackerfläche nur ein Biotop geringer Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen beansprucht, ist von der Planung auch der auf gesamter Länge angrenzende Gehölzstreifen mit betroffen. Von hier aus werden die Zufahrten der einzelnen Wohngrundstücke angelegt, so dass mit einem zumindest teilweisen Verlust von Gehölzen ausgegangen werden muss.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings besteht für einen Teil des Baumbestandes innerhalb des Gehölzstreifens Schutz gemäß der Barnimer Baumschutzverordnung. Maßgeblich ist hierfür ein Stammumfang von mindestens 60 cm.

Fauna und Artenschutz

Für die Ergänzungsfläche liegt ein aktueller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (vgl. Grewe 2021, siehe Anlage). Durch das Gutachten wurden an zwei Terminen im Herbst/Winter die Lebensraumpotenziale für Vögel und Fledermäuse sowie für Amphibien und Reptilien untersucht. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Die Ackerfläche ist demnach ein potenzieller Lebensraum für Feldvögel, allerdings mit erheblichen Einschränkungen aufgrund der geringen Größe und seiner Randlage am Siedlungsgebiet bzw. zur Landesstraße mit dementsprechenden Störungen. Das Plangebiet bietet daher nur ein Potenzial für maximal ein Brutpaar der Feldlerche oder als Teil eines Brutrevieres dieser Art.

Das Biotop mit dem größeren Potenzial für Vögel ist der Gehölzstreifen entlang der Pflasterstraße „In Willmersdorf“. Hier bestehen Brutmöglichkeiten sowohl für Bodenbrüter und in Gebüsch oder Bäumen nistende Freibrüter als auch für Arten welche auf Baumhöhlen angewiesen sind. Begrenzendes Standortmerkmal ist auch hier die nur schmale und linienhafte Struktur sowie die Lage am Siedlungsrand. Dem Gutachten nach sind hier vor allem häufige Arten wie Ringeltaube, Grünfink, Amsel und Stieglitz sowie Gebüschbrüter wie Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp zu erwarten, außerdem Höhlenbrüter wie Blau-, Sumpf- und Kohlmeise, Star, Gartenrotschwanz und Feldsperling. In 4 Bäumen des Gehölzstreifens wurden geeignete Höhlen festgestellt.

Unter den potenziell vorkommenden Brutvögeln sind mit Feldlerche, Goldammer, Star, Feldsperling und Gartenrotschwanz fünf Arten der Roten Liste der Brutvögel des

Landes Brandenburg bzw. Deutschlands. Die Gehölze und das Offenland werden neben diesen potenziellen Brutvögeln sehr wahrscheinlich auch von weiteren Arten als Nahrungshabitat genutzt. Beispielsweise von weiteren Singvögeln aber auch Greifvögeln oder dem Weißstorch.

Für die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG (Tötung und Verletzung, Störung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind alle heimischen Vogelarten relevant. Dabei gelten Niststätten der Boden- und Freibrüter nur während der Brutsaison als geschützt, während Baumhöhlen dauerhafte bzw. regelmäßig wiedergenutzte Fortpflanzungsstätten darstellen.

Als weitere artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe gelten aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie Fledermäuse. Die vier bereits genannten Höhlenbäume bieten auch für diese Arten möglichen Lebensraum. Dem Gutachten nach ist davon auszugehen, dass die Baumhabitats sowohl im Sommerhalbjahr als auch in milden Wintern zumindest unregelmäßig als Tages- oder Einzelquartiere genutzt werden. Dies betrifft die in Brandenburg heimischen und häufig Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Rauhauffledermaus und Mückenfledermaus.

Da sich der Gehölzstreifen vom Siedlungsrand aus nach Norden bis zu einem Waldstück fortsetzt, besitzt dieser auch eine Bedeutung für strukturgebundene Arten wie Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Fransenfledermaus.

Weitere für das Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind Amphibien und Reptilien, wenngleich für diese Arten nur sehr eingeschränkte Habitat-Bedingungen vorliegen. So ist die Ackerfläche gänzlich ungeeignet und auch die Gehölzreihe bietet aufgrund der Verschattung und geringen Breite ohne ausgeprägten Krautsaum nur wenig Lebensraumpotenzial. Das Gutachten benennt lediglich die Blindschleiche als mögliche Reptilienart und schießt ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse aufgrund fehlender besonnener Bereiche aus.

Für Amphibien als Laichhabitat bedeutsame Gewässer sind im Gebiet oder in dessen Nähe nicht vorhanden. Die nächsten Kleingewässer befinden sich in rund 600 bis 1.000 m Entfernung und damit nur noch peripher im Einzugsbereich weit wandernder Arten. Amphibien können daher in keinem besonderen Maße von der Planung betroffen sein. Lediglich für die in Brandenburg häufige Erdkröte und die Knoblauchkröte schließt das Gutachten ein Vorkommen einzelner Individuen nicht aus. Letztere ist aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie auf dieser Planungsebene artenschutzrechtlich relevant.

Boden und Wasser

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes sind im Gebiet Fahlerden und Braunerden ausgebildet. Es handelt sich um eine Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel und -lehm sowie hohem Sandgehalt. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wind. Der Standort ist ohne Grund- oder Stauwassereinfluss. Abgesehen von der intensiv ackerbaulichen Nutzung bestehen im Gebiet keine Vorbelastungen der Bodenfunktionen. Die Pflasterstraße „In Willmersdorf“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Der westliche Teil von Willmersdorf gehört zum Haupteinzugsgebiet der Spree (Teileinzugsgebiet Panke). Der Flurabstand des Grundwassers ist im Gebiet vergleichsweise hoch und kann auf >10 m abgeleitet werden. Unter einem oberflächennah anstehenden Geringleiter mit hohem Sandgehalt folgt ein durch bindiges Material geschützter Grundwasserleiterkomplex bei 73 bis 75 m über NHN. Dessen Mächtigkeit wird mit 10 bis 20 m angegeben.

Aufgrund der bindigen Deckschichten besteht im Gebiet keine besondere Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Die Fläche ist aber für die Grundwasserneubildung und auch für die Trinkwassergewinnung bedeutsam. Sie liegt in einem Bereich mit überdurchschnittlicher Neubildungsrate sowie randlich im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Schönow in Bernau, allerdings außerhalb von Wasserschutzzonen. Rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen nicht.

Für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser bestehen aufgrund der genannten Bodenbeschaffenheit nur eingeschränkte Voraussetzungen. Daher werden Maßnahmen für eine ausreichende Entwässerung und zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung notwendig.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen sind die Kleingewässer in der Ortslage Willmersdorf sowie weiter entfernte Pfühle in der offenen Landschaft. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Klima und Luft

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

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

Durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern gehen auf der betroffenen Fläche die genannten klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren, wenn auch in äußerst geringem Umfang. Erhebliche lufthygienische Belastungen sind mit der Planung nicht zu erwarten, da sich der zusätzliche Verkehr auf die Anlieger der wenigen neu geschaffenen Wohngrundstücke beschränkt.

Orts- und Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche liegt am westlichen Ortsausgang von Willmersdorf. Das Landschaftsbild ist hier durch den Übergang der dörflichen Siedlung in das von intensivem Ackerbau dominierte Umland geprägt. Dabei markiert die nach Norden führende, schmale Pflasterstraße „In Willmersdorf“ mit begleitendem Gehölzstreifen den derzeitigen Ortsrand. Es handelt sich um die historische Ortsverbindung nach Rüdnitz und

Danewitz. Jenseits davon erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen, welche erst in 1 bis 1,5 km Entfernung durch Waldstücke unterbrochen werden. Nach Norden wie Westen wird diese Sicht durch die straßenbegleitenden Gehölzriegel begrenzt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung bestehen im Wesentlichen durch die Windenergieanlagen im Norden von Willmersdorf. Diese befinden sich in minimal 1,4 km Entfernung. Vom Geltungsbereich aus deutlich sichtbar sind nur die westlich gelegenen Anlagen, während der östliche Teil des Windparks durch den Gehölzstreifen sichtbar verschattet wird.

Damit ist von der Planung ein Landschaftsbild am dörflichen Siedlungsrand mit allgemeiner Bedeutung und bestehenden Vorbelastungen betroffen. Maßgeblich für die Bewertung des Eingriffes und notwendige Maßnahmen ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Siedlungsrandes mit der begleitenden Gehölzstruktur als markierendes Landschaftselement.

6.2. Auswirkungen der Planung

Lebensraumverlust

Im Ergänzungsbereich selbst werden lediglich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und privaten Gärten entsteht gegenüber dieser Ausgangssituation kein erheblicher Biotopverlust. Im Bereich der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken ist aber zumindest von einem teilweisen Verlust der Gehölzreihe auszugehen. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Eine verbindliche Sicherung einzelner Bäume durch die vorliegende Satzung ist damit nicht möglich. Der Ausgleich von ggf. notwendigen Fällungen von nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen in diesem Bereich sollte vorrangig durch Ersatzpflanzungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Zusätzlich zum Lebensraumverlust bestehen spezielle artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Diese betreffen die Tötung, Verletzung und erhebliche Störung von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In der Bebauungsplanung einschließlich Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist zu beachten, dass für diese Verbote nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind. Grundlage für die Bewertung möglicher Konflikte sind die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Grewe 2021).

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

Zusätzlich zu Tötungen, Verletzungen und Störungen ist auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Ein solcher Tatbestand liegt auch bei Rodungen außerhalb der Brutzeit vor, sofern es sich um Bäume mit dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzten Höhlen handelt. Dies betrifft die vier in Abbildung 1 des Gutachtens dargestellten Bäume. Zum Erhalt der Funktion dieser Fortpflanzungsstätten wird bei deren Fällung das Anbringen von Nisthilfen im direkten Umfeld erforderlich.

Derselbe Konflikt besteht für Fledermäuse, welche die Baumhöhlen potenziell als Sommer- oder Winterquartiere nutzen. So können bei Fällung von Bäumen mit besetzten Quartieren Fledermäuse getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung dieser Tatbestände wird es erforderlich, die Höhlungen zuvor auf Besatz zu kontrollieren und bis zur Fällung zu verschließen. Als Ausgleich wird zusätzlich das Anbringen von geeigneten Fledermaus-Ersatzquartieren notwendig.

Für Reptilien und Amphibien besteht kaum Konfliktpotenzial, da die Ergänzungsfläche als Lebensraum für diese Arten nur wenig geeignet ist und mögliche Laichgewässer weit entfernt sind. Insbesondere für die in Brandenburg oft artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse sind im Gebiet keine ausreichenden Bedingungen vorhanden. Für die ebenfalls in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Knoblauchkröte kann das Gutachten ein Vorkommen von einzelnen Individuen nicht sicher ausschließen. Tötungen und Verletzungen dieser Amphibien sind bei Baufeldfreimachungen im Bereich der Zufahrten möglich. Das Gutachten empfiehlt zur Vermeidung eine Vergrämung der Art durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich.

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

Verlust abiotischer Umweltfunktionen

Mit der Entwicklung als Wohngebiet werden Teile der Erweiterungsfläche überbaut und versiegelt. Den Festsetzungen der Satzung nach lässt sich die Neuversiegelung auf maximal 1.767 m² beziffern. Dies resultiert aus der Grundflächenzahl des Wohngebietes von 0,2 sowie der hier zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50% in dem 6.200 m² umfassenden Geltungsbereich. Dabei ist ein 30%iger Funktionserhalt der in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt. Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße „In Willmersdorf“ gegeben und verursacht keine erhebliche zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Neuversiegelung führt grundsätzlich zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildung. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen werden zu deren Kompensation ausreichende und geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies soll vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen auf anderen Standorten oder alternativ durch Aufwertung von Flächen mit bestehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erfolgen, zum Beispiel durch Umwandlung von Ackerflächen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Mit der geplanten Neubebauung wird die bestehende Siedlungskante nach Westen verschoben. Aufgrund des geringen Umfangs mit einer Tiefe von nur einem Grundstück und der auf gleicher Höhe sowohl östlich als auch gegenüber der Landesstraße im Süden bereits bestehenden Bebauung kann hieraus keine erhebliche Überformung der dörflichen Siedlungsstruktur abgeleitet werden. Auch wird lediglich eine für das Ortsbild typische offene Bebauung mit Einfamilienhäusern zulässig.

Entlang der künftigen Grundstückszufahrten ist mit einem teilweisen Verlust der Gehölzreihe zu rechnen. Für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes ist die Gestaltung des neu geschaffenen Siedlungsrandes westlich der Erweiterungsfläche entscheidend.

6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Mit den folgenden Maßnahmen wird dem Gebot Rechnung getragen, Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und so weit wie möglich zu mindern. Sie zielen insbesondere auf die Begrenzung zulässiger Bodenversiegelung und damit der Beeinträchtigungen abiotischer Umweltfunktionen sowie die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote.

Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung der Ergänzungsfläche wird durch die vorliegende Satzung auf ein notwendiges Mindestmaß unterhalb der für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahlen begrenzt. Zusätzlich wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten und Stellplatzflächen festgesetzt. Durch diese Beschränkungen werden darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen insbesondere der Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung vermieden.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Vergrämungsmahd im Baustellenbereich

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

6.4. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die Kompensationsmaßnahmen sollen dabei hinsichtlich ihrer Art geeignet und in ihrem Umfang ausreichend sein sowie möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriff umgesetzt werden.

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

Wie in vorigem Abschnitt ermittelt, werden durch die geplante Siedlungsergänzung erhebliche Umweltauswirkungen verursacht, insbesondere Lebensraumverlust und Bodenversiegelung. Die durch Neubebauung maximal in Anspruch genommene Fläche beträgt entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 1.767 m².

Nach aktueller Kostentabelle des Barnimer Modells entsteht pro m² versiegelter Fläche ein Kompensationsbedarf von 11 Euro äquivalent zu einer Entsiegelungsmaßnahme (Ziffer 1.1.1). In der Summe bedeutet dies einen Gesamtbedarf für die hier geplante Siedlungsergänzung von Maßnahmen im Umfang von 19.437 m².

Herstellung eines Gehölzstreifens am neu entstehenden Siedlungsrand

Im rückwärtigen Teil der geplanten Siedlungserweiterung und noch innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung vorgesehen. Diese soll über die gesamte Länge von 126 m in einer Breite von 9 m aus heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend Ziffer 2.2.2 der Kostentabelle des Barnimer Modells hergestellt werden. In diesem Sinne soll ein auch aus Bäumen bestehender Gehölzstreifen mit Wirksamkeit als Lebensraum für strukturgebundene Vögel und Fledermäuse sowie als landschaftsbildprägendes Element entstehen. Die Pflanzung erfolgt auf den neu parzellierten Grundstücken, aber jenseits der Einfriedungen, also außerhalb der nutzbaren Privatgärten. Einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege entstehen für die Pflanzung gemäß der genannten Berechnungsgrundlage Kosten von 18 Euro pro m² und somit insgesamt 20.412 Euro.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme können die mit der Neubebauung der Ergänzungsfläche verbundenen Beeinträchtigungen, wie Lebensraumverlust und Bodenversiegelung, vollständig ausgeglichen werden. Auch die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Gehölzstruktur wird am neu entstehenden Siedlungsrand wiederhergestellt.

Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Sofern im Artenschutzfachbeitrag gekennzeichnete Höhlenbäume für die Herstellung von Zufahrten gefällt werden müssen, wird im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen das Anbringen von Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel sowie von

Ersatzquartieren für Fledermäuse notwendig. Diese sollen in doppelter Anzahl der beseitigten Baumhöhlen im möglichst direkten Umfeld angebracht werden und spätestens zur folgenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Funktion der verlorenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt.

7. Verfahren

Das Verfahren zur Ergänzungssatzung richtet sich gem. § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch die Nachbargemeinden) zu beteiligen. Von einem frühzeitigen Beteiligungsschritt darf abgesehen werden.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

9. Anlagen

- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bauvorhaben „Westlicher Ortseingang“ Ortsteil Willmersdorf, Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe, 16259 Falkenberg, Stand Februar 2021