

Stadt Werneuchen

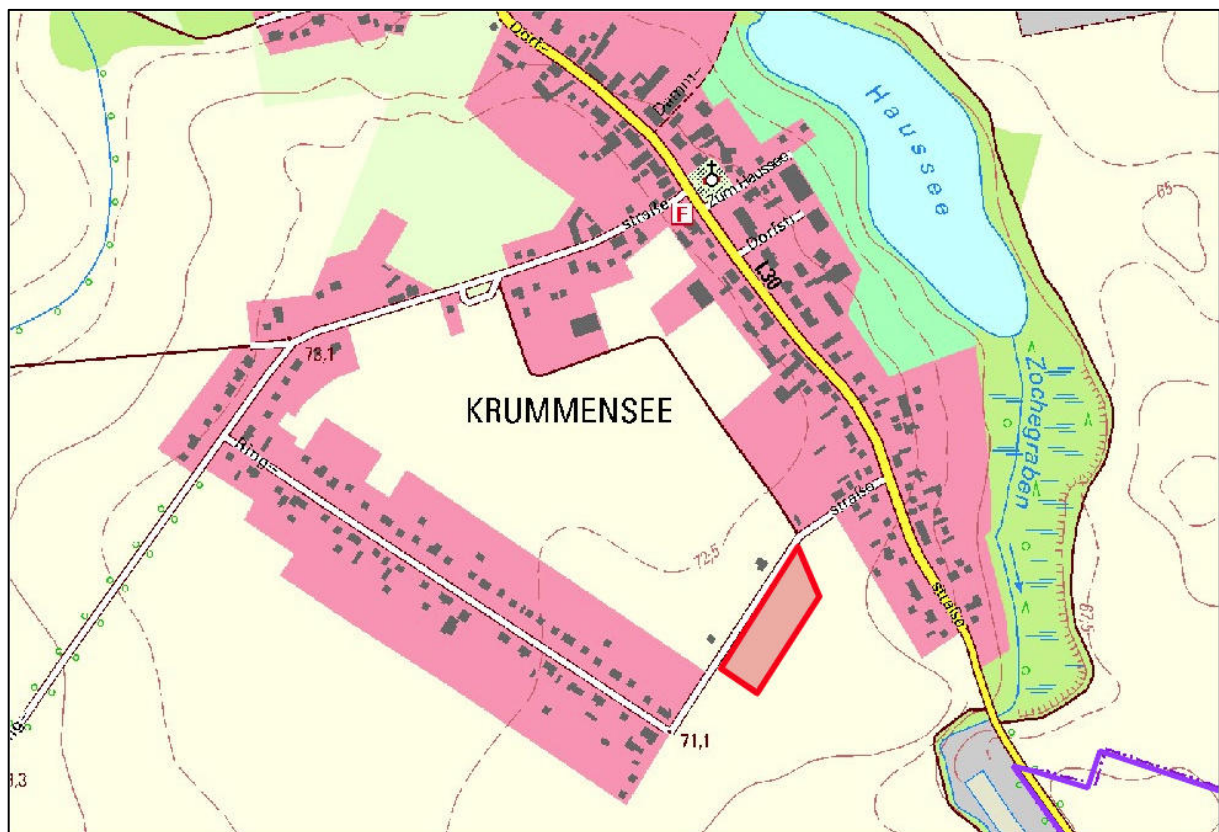


Ortsteil Krummensee

Ergänzungssatzung

„Ringstraße Ost“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Satzung

November 2023

Ergänzungssatzung

„Ringstraße Ost“

Satzung November 2023

Stadt:

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaude

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

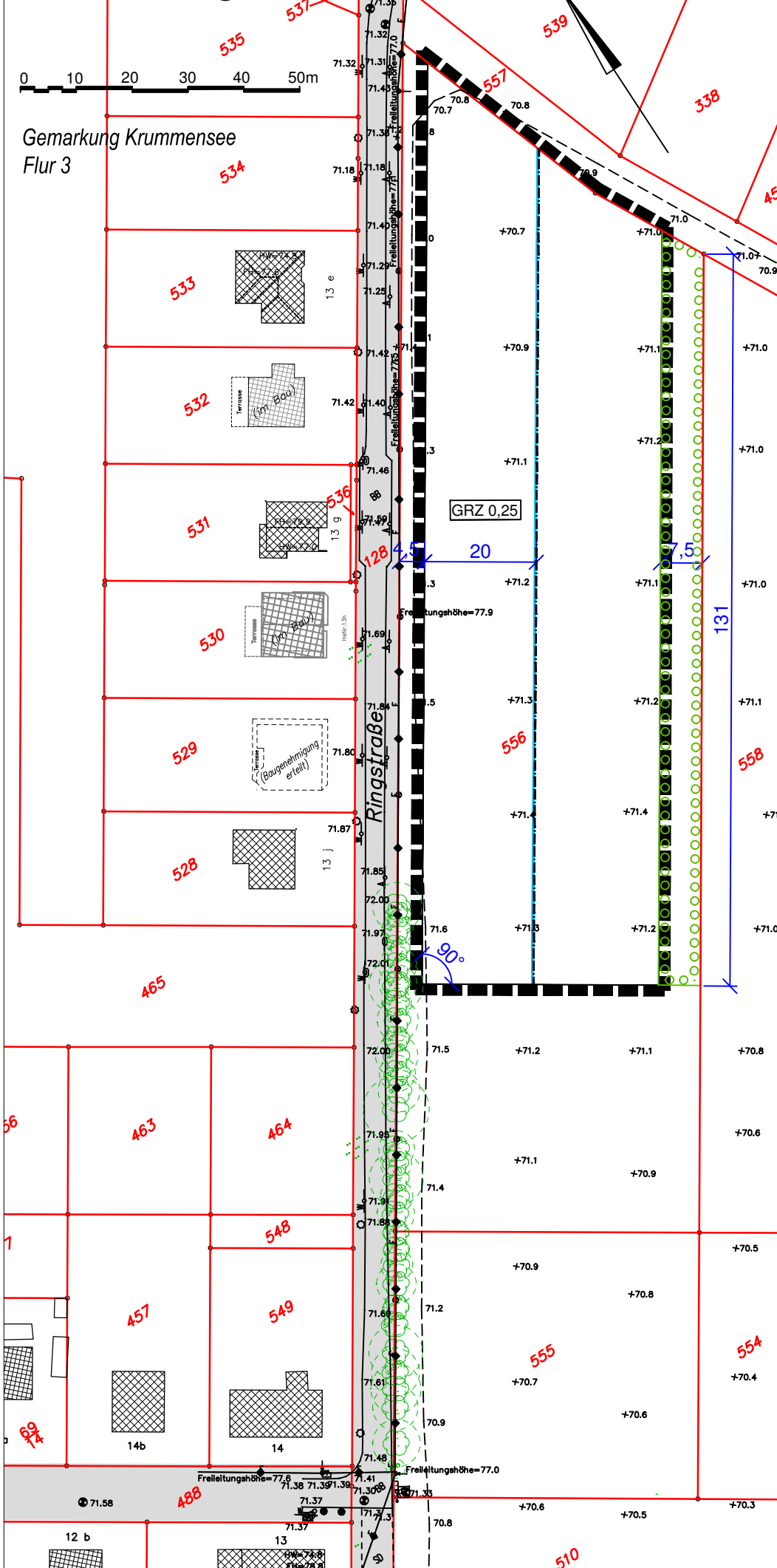
I. SATZUNGSKARTE.....	7
II. BEGRÜNDUNG	8
1. AUSGANGSLAGE UND ERFORDERLICHKEIT.....	8
2. VORAUSSETZUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG VON ERGÄNZUNGSSATZUNGEN	9
3. ZIELE DER GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	12
4. STÄDTEBAULICHE PLANFESTSETZUNGEN	13
5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	14
6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN FÜR EINGRIFFE IN DEN NATURRAUM	15
7. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND EINGRIFFSBEWÄLTIGUNG	17
7.1. Derzeitiger Umweltzustand	17
7.2. Auswirkungen der Planung.....	20
7.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs	27
7.4. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen.....	28
8. VERFAHREN.....	29
9. RECHTSGRUNDLAGEN	30
10. ANLAGEN	31
11. SONSTIGE HINWEISE	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Geltungsbereich Ergänzungssatzung sowie B-Pläne im Umfeld	10
---	----

I. Satzungskarte

Planzeichnung



Zechnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

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

— rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/
planungsrechtlicher Innenbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

10 Vermaßung in Meter (m)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (nicht Bestandteil des
planungsrechtlichen Innenbereiches)

Pflanzlisten

Nr. I: Bäume für Gehölzfläche

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

Nr. II: Sträucher für Gehölzfläche

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

Nr. III: Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. IV: Hochstämmige Obstbäume

Kultur-Apfel in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne' oder 'Champagnerrenette'

Birnen in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne' oder 'Bosc's Flaschenbirne'

Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer' oder 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans 'Hauszwetsche', 'Herman', 'Katinka' oder 'Wangenheim'

Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost"

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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Januar 2023 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. Pro Baugrundstück sind innerhalb der Ergänzungssatzung zwei großkronige Bäume der Pflanzliste III oder zwei hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste IV anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

4. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil der Ergänzungssatzung:

4.1. Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walmdachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

4.2. Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

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

Hinweise

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

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

3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nicht Bestandteil des Satzungsgebietes) ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern mit insgesamt 16 Bäumen in einer Innenreihe anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 8 m und der Sträucher 1x1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. Entlang der Ringstraße sind 6 Bäume der Pflanzlisten Nr. I bzw. III zu pflanzen.

4. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken, sollen für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Januar 2023 mit eigenen Ergänzungen auf den Flurstücken 529, 532, Flur 3, Gemarkung Krummensee

— Gebäude (Bestand)

— öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

— Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

— Geländehöhe über Normalhöhennull

— Weg / Straße

— Ackergrenze / Vegetationsgrenze

— Bestandsbäume / Vegetationsflächen

— Freileitung (Telefon)

Verfahrensvermerke

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

Stadt Werneuchen,

Der Bürgermeister Siegel

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

Strausberg,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

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

Stadt Werneuchen,

Der Bürgermeister Siegel

4. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost" 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzungsfassung
Stand: November 2023
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: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berlin.de

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

II. Begründung

1. Ausgangslage und Erforderlichkeit

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

Vor diesem Hintergrund soll an der bisher unbebauten Seite des östlichen Teils der Ringstraße Baurecht zugunsten einer Straßenrandbebauung mit Wohngrundstücken geschaffen werden. Es soll damit ein Beitrag zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken geleistet und die Entwicklung des Ortsteils Krummensee 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 an der östlichen Ringstraße 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. Die Ergänzungssatzung schafft 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. Dem wird durch die geplante Bebauung auf der Ostseite der östlichen Ringstraße entsprochen.

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasste zum Aufstellungsbeschluss die ehemaligen Flurstücke 509 und 526 (jeweils teilweise). Die sich rückwärtig anschließende Pflanzfläche war ebenfalls Bestandteil der Satzung, die insgesamt 1,2 ha umfasste.

Zum 2. Entwurf/ Satzungsfassung wurden die Katasterangaben auf den Stand vom Januar 2023 aktualisiert. Der Geltungsbereich der Satzung umfasste die Flurstücke 555 und 556 (jeweils teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee. Der Flächenumfang wurde durch die Herausnahme der Pflanzfläche auf ca. 1,0 ha reduziert. Die

rückwärtig auf den Flurstücken festgelegte Pflanzfläche ist demnach nicht mehr Bestandteil des Satzungsgebietes und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Fläche auf nunmehr 0,63 ha auf den nördlichen Teil des Flurstücks 556 reduziert (siehe Kap. 2).

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 o.g. Voraussetzungen sind für den Satzungsbereich gegeben.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung bildet. Diesbezüglich wurde der Landkreis Barnim unter Az.: 70102-2021-07 zur Zulässigkeit des Planverfahrens um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 22.09.2021 wurde ausgeführt, dass die Prägung der Außenbereichsflächen durch die angrenzenden Flächen des unbeplanten Innenbereichs verlangt, dass von den angrenzenden Flächen in Hinblick auf die vier städtebaulichen Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu der zu überbauenden Grundstücksfläche die erforderlichen Maßstäbe für die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Hinsichtlich der Bebauungskonzeption Baugrundstücken in straßenbegleitender Bebauung wurde dies bestätigt. Art und Maß der Bebauung sollte sich dabei an der bereits vorhandenen, sich weiter verdichtenden Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der gegenüber liegenden Straßenseite orientieren (rechtskräftiges B-Plangebiet „Ringstraße Ost“). Die Bebauungstiefe sollte an die gegenüber liegenden Baugrundstücke angeglichen werden. Dem wurde gefolgt und das Baufeld in einer Tiefe von 20 m begrenzt. Die Baugrundstücke weisen eine Gesamttiefe von nun 42,5 m auf (im gegenüber liegenden B-Plan 45,0 m). Der sich an den Satzungsbereich anschließende 7,5 m breite Pflanzstreifen für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird hingegen nicht Bestandteil des planungsrechtlichen Innenbereiches und liegt außerhalb der Satzung.

Zwischenzeitlich hat sich der bauliche Bestand mit Stand vom September 2023 weiter verdichtet. Unter Einbeziehung erteilter Baugenehmigungen ist nur noch eine Baulücke von zwei Baugrundstücken unbebaut, sodass die notwendige Prägung durch die Umgebungsbebauung gegeben ist.

Zwischen Ringstraße und Ergänzungsfläche sollen auf einem 4,5 m breiten Straßenrandstück ergänzende Erschließungsmaßnahmen erfolgen, wie z.B. die Errichtung von Grundstückszufahren und eines straßenbegleitenden Fußweges. Damit schließt die Ergänzungsfläche unmittelbar an den planungsrechtlichen Innenbereich an.

Im Straßenverlauf soll die teilweise vorhandene Baumreihe durch Pflanzungen vervollständigt werden, die aus notwendigen Baumfällungen aus den Erschließungsmaßnahmen resultieren. Nördlich soll eine Trasse von 8,0 m Breite freigehalten werden, die als Fußwegverbindung und landwirtschaftlicher Zuweg auf die angrenzenden Freiflächen dienen soll. Dieser wird nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung, weil mit diesem Planungsinstrument keine Erschließungsanlagen überplanbar sind.

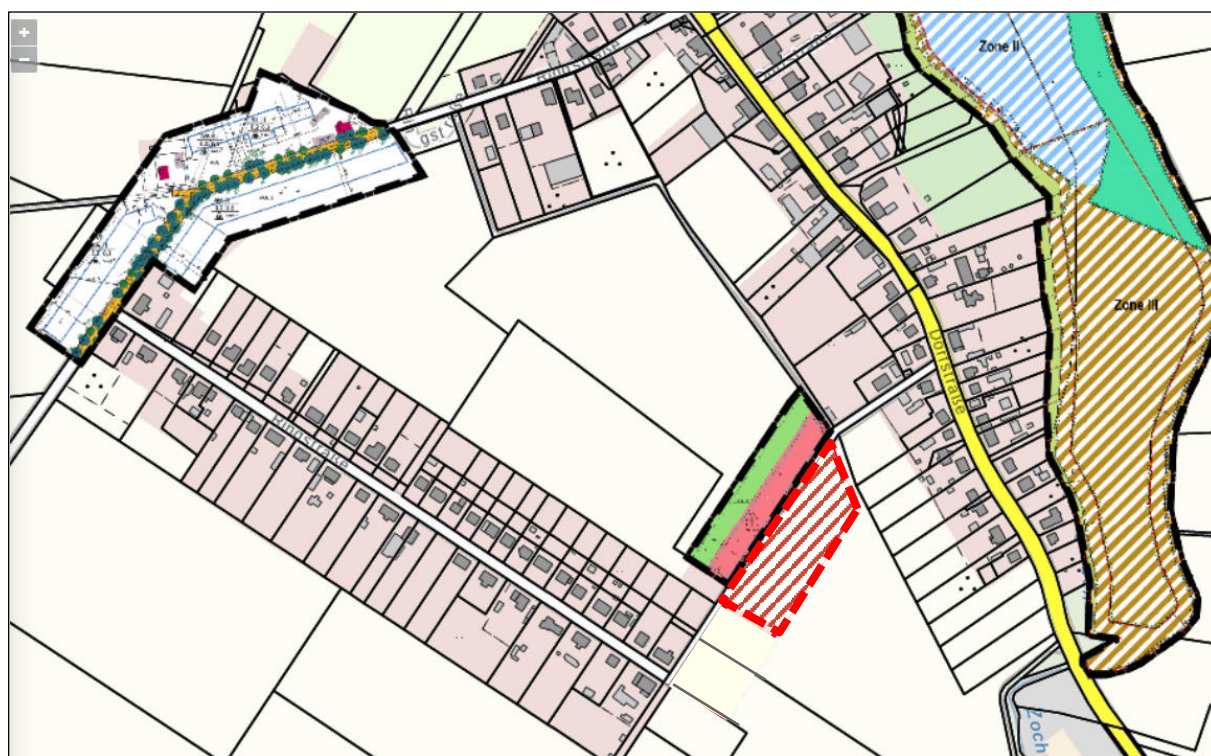


Abbildung 1: Geltungsbereich Ergänzungssatzung (rot umrandet)
sowie B-Pläne im Umfeld

Reduzierung des Geltungsbereiches

Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung umfasste einen Geltungsbereich von ca. 1,0 ha und erstreckte sich in südlicher Richtung bis zum Kurvenbereich der Ringstraße. Damit sollten insgesamt 13 geplante Baugrundstücke als Lückenschluss und Siedlungsabrundung bis zur vorhandenen Bebauung entlang des Richtung Nordwesten verlaufenden Straßenabschnittes entwickelt werden. Unter Einbeziehung erteilter Baugenehmigungen im gegenüberliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße Ost“ sollte die notwendige Prägung, auch unter Einbeziehung der lückenlosen Bebauung

am anschließenden westlichen Teil der Ringstraße, durch die Umgebungsbebauung gegeben sein.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, Strukturentwicklungsamt, vom 24.10.2023 wurde dazu eingeschätzt, dass die Fläche des Geltungsbereiches im Rahmen einer Ergänzungsfläche mit insgesamt 1,0 ha recht großzügig bemessen ist. Die Herleitung einer Prägung über die gesamte Fläche der geplanten 13 Baugrundstücke ist jedoch nicht gegeben. Die Hinzunahme der Flächen (Anm. d. R., bezogen auf den aktuellen Katasterstand) gegenüber der Flurstücke 465, 464, 548 und 549 ist nicht nachvollziehbar. Bis auf das Flurstück 549 sind diese Flurstücke nicht bebaut. Das Flurstück 549 ist zudem von einem anderen Bereich der Ringstraße erschlossen, der den hier in Rede stehenden Teil der Ringstraße vertikal kreuzt. Die Wirkung dieses Flurstücks für eine mögliche Spiegelung der bereits vorhandenen Bebauung auf diesem Abschnitt der Ringstraße ist daher fraglich.

Eine einseitig angebaute Straße in der Regel trennende Wirkung in Bezug auf die Zugehörigkeit der auf der unbebauten Seite liegenden Grundstücke zum Bebauungszusammenhang. Ein - ausnahmsweise mögliches - "Überspringen" des Bebauungszusammenhangs auf die andere Straßenseite erfordert besondere Anknüpfungspunkte, die es rechtfertigen, die dort gelegenen Flächen in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen, weil sie am "Eindruck der Geschlossenheit" teilnehmen. Der Bebauungszusammenhang endet im Regelfall am letzten Baukörper; ausnahmsweise können im Einzelfall unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze mit einbezogen werden, sofern dafür ein deutlicher Anknüpfungspunkt besteht (OVG Schleswig, Beschluss vom 16.12.2009 - 1 LA 60/09).

Ein deutlicher Anknüpfungspunkt, der eine Prägung mit Ermöglichung einer Spiegelung erkennen lässt, ist jedoch nicht für den gesamten geplanten Satzungsbereich erkennbar. Es wird angeraten, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf eine Spiegelung vom Flurstück 535 bis zum Flurstück 528 zu begrenzen. Die städtebauliche Situation in diesem Bereich der Ringstraße und die sich daraus ergebende Prägung für den Straßenzug ist zudem nicht auf Grundlage des Bebauungsplans (Geltungsbereichsgrenze und enthaltene Festsetzungen) abzuleiten, sondern auf Grundlage der realen anzutreffenden Bedingungen vor Ort zu beurteilen. Die städtebauliche Situation ist geprägt durch eine Wohnbebauung entlang der Ringstraße mit einer Bebauungstiefe von 20 Metern. Dies ist der Bereich, der eine Prägung für die gegenüberliegende Straßenseite rechtfertigt.

Der Sachverhalt wurde im Wege der Abwägung mit dem Ergebnis geprüft, dass der Empfehlung des Landkreises Barnim gefolgt und der südwestliche Teil der Ergänzungssatzung bis auf Höhe des gegenüber liegenden Flurstücks 528 eingekürzt wird.

Wesentlich für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Spiegelung einer vorhandenen Bebauung auf der gegenüber liegender Straßenseite mit prägender städtebaulicher Wirkung. Die Genehmigungsbehörde sieht diese Prägung nur bis auf Höhe des Flurstücks 528. Im Sinne der Rechtssicherheit für nachfolgende Bauantragsverfahren wird dieser Einschätzung gefolgt. Die prägende Bebauungstiefe von 20 m wurde durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze im Ergänzungsbereich berücksichtigt. Für den südlich anschließenden Teil der

Ergänzungssatzung wird gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die Planung in einem anderen Planverfahren fortgesetzt.

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 Krummensee liegt außerhalb der Siedlungsachse D sowie des sonstigen 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 05.10.2021 stehen den Gemeinden 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 o.g. positive Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Barnim zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung, sodass von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung auszugehen ist (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. Werneuchen wurde darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt nach Z 2.1 LEP HR festgelegt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die in Rede stehende Planung im Ortsteil Krummensee.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim liegt nunmehr als raumkonkreter Vorentwurf vor. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. U.a. konkretisiert der Regionalplan-Entwurf Vorbehaltsgebiete Siedlung und

weist somit Bereiche aus, in denen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt entwickelt werden sollen. Ein Vorbehaltsgebiet Siedlung ist in dem Bereich Ringstraße nicht vorgesehen. Da sich die Vorgaben des Integrierten Regionalplans nur auf die kommunale Bauleitplanung beziehen, gelten die Regelungen nicht für die in Rede stehende Satzung nach § 34 BauGB.

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 unmittelbar anschließende vorhandene Bebauung an der westlichen Ringstraße und die Bebauung gegenüber dem Satzungsgebiet, die hier eine sich weiter verdichtende Einfamilienhausbebauung in erster Baureihe als allgemeines Wohngebiet vorgibt.

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 realisiert werden. Dabei ist es Ziel, großzügig begrünte und aufgelockert bebaute Grundstücke mit einer GRZ von 0,25 zu erhalten. Die niedrig festgesetzte GRZ soll sicherstellen, dass keine Mikrogrundstücke entstehen. Wie groß die überbaubare Grundstücksfläche sein wird, hängt von der späteren Größe der neu zu bildenden Baugrundstücke ab. Gemäß des Planungskonzeptes sollen vorerst durch die Satzung 8 Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 900 m² entstehen (siehe aktuelle Flurstücksteilung im Liegenschaftskataster). Es soll zudem möglich sein, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO 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.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Bauweise als Einzelhaus (E) wird ebenfalls von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Daher ist eine maximal zweigeschossige Bebauung als Einzelhaus/ Einfamilienhaus möglich. Ein Festsetzungserfordernis besteht durch die Vorprägung der Umgebungsbebauung nicht.

Wie aus der Umgebungsbebauung abgeleitet, sind nur Sattel- und Walmdachformen mit entsprechend farblich abgestimmter Dacheindeckung zulässig (örtliche Bauvorschriften). Dies entspricht der städtebaulich prägenden Bebauungsstruktur entlang der Ringstraße sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des benachbarten B-Plans „Ringstraße Ost“. 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. Die Regelung im Satzungsgebiet ist erforderlich, weil sich diese nicht aus der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ableiten lassen und deshalb ein Regelungserfordernis besteht.

Zur städtebaulichen Ordnung des Siedlungsgebietes wird eine maximale Bebauungstiefe von 20 m entlang der Ringstraße festgesetzt. Die Tiefe ergibt sich aus der eher heterogenen Bebauung mit wechselnden Bebauungstiefen zwischen 20 und 35 m als auch aus der Prämisse, dass entsprechend der prägenden Bestandsgebäude 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 (hier Ringstraße) maximal 1,2 m hoch sein, um keine einengende Wirkung zu entfalten. Dies entspricht auch den Festsetzungsvorgaben des gegenüber liegenden Bebauungsplans „Ringstraße Ost“.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die folgende Festsetzung dient der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen im Sinne der Bodenschutzklausel.

Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen 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 Satzungsgebietes 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 auf das notwendige Maß reduziert werden und eine Versickerungsfähigkeit behalten.

Zu diesem Zweck sind 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).

Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich innerhalb des Satzungsgebietes jeweils zwei großkronige Bäume der Pflanzliste III oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbindliche Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Diese Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Baugebietes bei und ist Teil des Kompensationskonzeptes zum Ausgleich der negativen Umweltwirkungen einschließlich Bodenversiegelung. Entsprechend der geplanten Parzellierung mit 8 etwa 900 m² großen Baugrundstücken werden so insgesamt 16 weitere Bäume gepflanzt.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind in den Pflanzlisten festgelegt (siehe nachfolgendes Kap. 6). Darüber hinausgehende Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die Pflanzlisten gebunden.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturraum

Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen dienen der Durchgrünung des neuen Wohngebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche sowie der Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Anbauflächen. Die Pflanzungen sind außerdem für die naturschutzrechtliche Kompensation der mit der Neubebauung verbundenen Eingriffe erforderlich. Da die Maßnahme außerhalb des Satzungsgebietes liegt, ist diese vertraglich abzusichern.

Herstellung einer flächigen Gehölzpflanzung am Siedlungsrand

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Herstellung eines durch Bäume und Sträucher geprägten Siedlungsrandes soll rückwärtig auf gesamter Länge des Ergänzungsbereiches eine flächige Gehölzpflanzung entwickelt werden. Hierzu ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vertraglich festzulegen (außerhalb des Satzungsgebietes im planungsrechtlichen Außenbereich). In dem so gekennzeichneten Bereich ist laut Hinweis Nr. 3 in einen 7,5 m breiten Streifen eine mindestens siebenreihige Hecke aus Sträuchern mit insgesamt 16 Bäumen (2 Bäume je Baugrundstück) als strukturgebende Elemente anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt damit ca. 8 m. Der Pflanzabstand der Sträucher ist mit 1x1 m festgesetzt. Dabei sollen ausschließlich standortgerechte und gebietseigene Gehölze der Pflanzlisten I und II verwendet werden. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. Zusätzlich sind innerhalb des Satzungsgebietes ergänzende Pflanzungen festgesetzt (siehe Kap. 5, textliche Festsetzung 3.2).

Pflanzlisten

Nr. I: Bäume für flächige Gehölzpflanzung

<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 pyrastra</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 für flächige Gehölzpflanzung

<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

Pflanzliste III: Großkronige Bäume für Einzelbaumpflanzung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<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

Pflanzliste IV: Hochstämmige Obstbäume für Einzelbaumpflanzung

Kultur-Äpfel in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne' oder 'Champagnerrenette'

Birnen in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne' oder 'Bosc's Flaschenbirne'

Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer' oder 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans Reneklode', 'Hauszwetsche', 'Herman', 'Katinka' oder 'Wangenheim'

7. Umweltauswirkungen und Eingriffsbewältigung

7.1. 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 demgegenüber durch kleinere Waldstücke, Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Pfühle in Schmelzwassersenkungen strukturiert.

Das Satzungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Krummensee auf weitgehend ebenem Gelände bei 70 bis 72 m über NHN. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nächstgelegen sind südlich das LSG „Südostniederbarnimer Weiherketten“ in rund 400 m Entfernung und östlich das NSG sowie FFH-Gebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ in 1,3 km Entfernung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope und Vegetation

Der Geltungsbereich nimmt ausschließlich intensiv genutztes Ackerland ein, welches sich nach Süden fortsetzt. In den vergangenen Jahren wurde auf der Fläche Raps angebaut. Nördlich verläuft die „Ringstraße“ als schmale asphaltierte Erschließung der umliegenden Einzelhausbebauung. Entlang der Ergänzungsfläche wird die Straße durch einen Vegetationsstreifen aus Gehölzen und Ruderalflur begleitet (4,5 m breiter Streifen außerhalb des Satzungsgebietes). Der Gehölzstreifen besteht auf einer Länge von rund 120 m überwiegend aus jungen Birken, Eschenahornen, Eichen und Robinien. Darunter ist auch Strauchvegetation aus Flieder, Holunder und Haselnuss ausgebildet. Die Bodenvegetation des Straßensaums wird durch ruderale sowie nährstoffzeigenden Gräser und Stauden bestimmt, u.a. von Quecke, Glatthafer, Knautgras und Wehrloser Trespe sowie Beifuß, Wilde Möhre und Brennnessel.

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

Mit der Ackerfläche wird nur ein Biotop geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beansprucht. Von der Planung ist aber auch der teils von Gehölzen bestandene Straßensaum mitbetroffen, da von hier die Zufahrten zu den Wohngrundstücken angelegt werden. In diesem Bereich ist zumindest stellenweise von Baumfällungen auszugehen. Für einen großen Teil des Baumbestandes greift der Schutz gemäß Barnimer Baumschutzverordnung. Maßgeblich ist hierfür ein Stammumfang von mindestens 60 cm. Notwendige Baumfällungen durch die geplanten

Erschließungsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen, mit der dann auch Ersatzpflanzungen verbunden sind.

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

Fauna und Artenschutz

Für die Ergänzungsfläche liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (vgl. Grewe 2022 in der Anlage). Durch das Gutachten wurden die Lebensraumpotenziale für Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Dessen Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches ist demnach ein potenzieller Lebensraum für Feldvögel, allerdings mit Einschränkungen aufgrund der geringen Größe und seiner Randlage am Siedlungsgebiet mit entsprechenden Störungen. Das Plangebiet bietet so nur ein Potenzial für Einzelbruten der Feldlerche oder als Teil eines Brutreviers dieser Art. Weitere Feldvögel wie Wachtel und Schafstelze besitzen noch geringere Bestandsdichten und werden im Gebiet nicht als potenzielle Brutvögel angenommen.

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

Mit Feldlerche und Bluthänfling gelten zwei potenzielle Brutvogelarten des Gebietes als gefährdet gemäß den Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG (Tötung und Verletzung, Störung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind aber alle heimischen Vogelarten relevant. Dabei gelten Niststätten der Boden- und Freibrüter nur während der Brutsaison als geschützt.

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 als Lebensraum gänzlich ungeeignet und auch der angrenzende schmale Straßensaum sowie die Gehölzreihe bieten nur wenig Potenzial. Bei den Begehungen im Spätsommer mit guten Wetterverhältnissen wurden die geeigneten Strukturen auf Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse gezielt abgesucht. Die Aussagen zu dieser Art beruhen damit nicht nur auf der Potenzialeinschätzung.

Bei den Begehungen wurden keine Zauneidechsen und auch keine anderen Reptilien festgestellt. Als einzige potenziell vorkommende Art dieser Tiergruppe wird im Gutachten die Blindschleiche benannt, welche aber nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie

gelistet ist und somit in der städtebaulichen Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

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

Boden und Wasser

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

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

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

Für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser ist das Gebiet aufgrund der genannten Bodenbeschaffenheit nur mit Einschränkung geeignet. Daher werden Maßnahmen für eine ausreichende Versickerung und damit zur Minderung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung notwendig. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen von >900 m² mit einer GRZ von 0,25 + 50%iger Überschreitung kann von ausreichenden Flächenreserven für Versickerungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen sind die als eiszeitliche Schmelzwasserrinnen

entstandenen natürlichen Kleingewässer, namentlich der Haussee rund 300 östlich sowie der „Krummer See“ etwa 700 m südlich. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

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.

Krummensee 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 als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung von Ortschaften.

Orts- und Landschaftsbild

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

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

7.2. Auswirkungen der Planung

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

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

Entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung wird der Ergänzungsbereich nach der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugeordnet.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

- tags 55 dB (A)
- nachts 40 bzw. 45 dB (A) *)
- *) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung:

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Nördlich verläuft die L 30 (Dorfstraße) in einen Abstand von > 130 m zwischen Baugrenze und Straßenmitte. Zwischenliegend befinden sich straßenbegleitende Wohngebäude und Nebenanlagen, die die Schallausbreitung mindern. Negative Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr auf der L 30 sind auf den Ergänzungsbereich wegen des großen Abstandes und der Gebäudeabschirmung nicht zu erwarten.
- In einem Abstand von 1,5 km befindet sich nördlich die „PCK und elf Tanklagerbetrieb Seefeld GbR“ mit entsprechenden Betriebsanlagen. Aufgrund der großen Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.
- Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanverfahrens „Ringstraße Ost“ wurden die Belange in Bezug auf die Mischgebietsnutzungen in der angrenzenden Ortslage von Krummensee geprüft, insbesondere das bauliche Umfeld und die Außenanlagen der nördlich angrenzenden Grundstücke. Entlang der Dorfstraße und der Ringstraße befinden sich in diesem Bereich Wohngebäude. Teilweise werden die rückwärtigen Grundstücksteile als Koppeln für die hobbymäßige Pferdehaltung genutzt. Gewerbsmäßige Pferdehaltungen sind nicht vorhanden. Andererseits ist wegen der dörflichen Prägung des nördlich liegenden Siedlungsbereiches die Haltung von zwei Pferden in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohnhaus als zumutbar anzusehen (OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 11294/09). Darüber hinaus beträgt der Abstand zwischen der geplanten Bebauung im Ergänzungsbereich und der nördlichen Pferdekoppel etwa 20 m. Zwischenliegend verläuft die Ringstraße und ein unbefestigter Weg. Bereits ab einem Abstand von 6 m ist von einer Verträglichkeit auszugehen. Des Weiteren beträgt die Koppelfläche im Angrenzungsbereich insgesamt weniger als 0,5 ha; südlich der Ringstraße etwa 0,2 ha. Regelmäßig ist von einer Haltungsdichte von 0,5 ha bis maximal 0,25 ha pro Pferd auszugehen. Insgesamt ist damit, bei

maximaler Ausnutzung der Haltungsdichte im Angrenzungsbereich zum Satzungsgebiet, die Pferdehaltung als verträglich zu beurteilen.

- Nördlich und westlich des Ergänzungsbereiches befinden sich Windenergieanlagen in einem Mindestabstand von 1,4 bis 1,6 Km. Zwischenliegend befindet sich vorhandene Wohnbebauung entlang der Ringstraße und die Ortslage von Krummensee. Es ist daher von keinen wesentlichen Immissionsauswirkungen durch Windenergieanlagen auszugehen.

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

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Gemäß Stellungnahme vom 10.06.2022 zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ wird ... „auf die bestehende Situation durch die Einwirkungen der Geräuschimmissionen und durch Schattenwurf, welche durch die Standorte der Windenergieanlagen hervorgerufen werden, verwiesen.

Im Landesamt für Umwelt liegen Erkenntnisse aus den Genehmigungsverfahren vor. Relevant sind die Geräuschimmissionen. Danach können im ungünstigsten Fall Geräuschimmissionen von < 43 dB(A) wirken. Die von den Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen sind jedoch im Geltungsbereich des Satzungsgebietes, im Sinne der Beurteilung nach der TA-Lärm i.V. mit dem WKA-Geräuschimmissionserlass nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu bewerten.

Die derzeitige Situation wurde (in der Begründung) beschrieben. Im Landesamt für Umwelt liegen keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen von Anlagen, die dem Anwendungsbereich des BImSchG unterliegen vor.

Der Geltungsbereich stellt sich auch nicht unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Betrachtung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 BImSchG erfordert.

Schutzanspruch (WA): Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen wie Wärmepumpen) ergeben sich u.a. hieraus die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf Grundlage der TA Lärm. (In der Begründung) wurde die Prägung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) beschrieben.

Da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht vorgesehen ist, wird empfohlen die Erwartungen zum Schutz der Nutzung darzulegen. Hierzu verweise ich auf die bestehende Situation der Geräuscheinwirkungen. Die wirkenden Beurteilungspegel < 43 dB(A) sind gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet (WA), dass an den Außenbereich angrenzt, zumutbar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Den Voraussetzungen für die Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB stehen immissionschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Den Ausführungen der vorliegenden Unterlagen (in der Begründung) kann gefolgt werden. Empfohlen wird jedoch im Rahmen der Abwägung die Vorbelastung durch Geräuschimmissionen von < 43 dB(A) zu berücksichtigen und die Erwartungen zum Schutzanspruch darzulegen.“

Bewertung und Abwägung

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Lärmauswirkungen auf Grundlage der DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) zu untersuchen, um damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Sowohl die DIN 18005-1 als auch die für die Genehmigung von gewerblichen Anlagen heranzuziehende TA-Lärm weisen einen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für das hier angenommene allgemeine Wohngebiete (WA) für den Tagzeitraum von jeweils 55 dB und für den Nachtzeitraum jeweils von 40 dB für Gewerbelärm aus. Der Lärm durch Windenergieanlagen ist dem Gewerbelärm zuzuordnen.

Die o.g. Hinweise des LfU zu den ggf. auftretenden Geräuschemissionen durch Windenergieanlagen wurden geprüft. Der unter ungünstigen Wetterverhältnissen auftretende Höchstwert von < 43 dB unterschreitet deutlich den Tagorientierungswert für WA-Gebiete von 55 dB. Für diesen Zeitraum sind demzufolge keine negativen Geräuschemissionen zu erwarten.

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

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

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

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

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

Zusatzimmissionen:

Durch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung von ca. 8 Baugrundstücken in Einzelhausbebauung ist mit einer gering erhöhten Verkehrsbewegung auf der Ringstraße zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird.

Zusammenfassung:

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

Lebensraumverlust

Im Ergänzungsbereich werden 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 dort vorhandenen Ruderalflur sowie von Gehölzen auszugehen. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Eine verbindliche Sicherung einzelner Bäume durch die vorliegende Satzung ist damit nicht möglich. Auch die Bestimmung von zu fällenden Bäumen ist auf Ebene dieser Ergänzungssatzung nicht möglich, da die Planung der einzelnen Zufahrten hier noch nicht Gegenstand ist. Vor Fällung von nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen wird eine Genehmigung erforderlich, mit der dann auch Ersatzpflanzungen verbunden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können aufgrund der Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen. Sie betreffen die Tötung, Verletzung und erhebliche Störung von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In der Bauleitplanung 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 2022).

Demnach kann es bei der Baufeldfreimachung und insbesondere bei Gehölzrodungen im Bereich der Zufahrten zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Gelegen kommen, sofern die während der Brutsaison stattfindet. Hinzu kommen erhebliche Störungen des Brutgeschehens durch Bauarbeiten in dieser Zeit. Das betrifft alle im Gebiet potenziell vorkommende Brutvögel, also 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 und ggf. eine ökologische Baubegleitung notwendig. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen und vertraglich zu sichern (siehe Kap. 7.3).

Zusätzlich zu Tötungen, Verletzungen und Störungen ist auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Ein solcher Tatbestand liegt bei Gehölzrodungen auch außerhalb der Brutzeit vor, sofern es sich um Bäume mit dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzten Höhlen handelt. Solche sind nach Angaben des Gutachtens im Bereich künftiger Zufahrten nicht vorhanden. Für den Erhalt der Lebensraumfunktion für durch Gehölzrodungen betroffene Freibrüter wird im Gutachten die Pflanzung von Hecken und Saumstrukturen als Ausgleichsmaßnahme benannt.

Für Reptilien und Amphibien besteht nur ein geringes 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 Beschränkung der Gehölzrodungen für die Zufahrten auf ein Minimum sowie die Vergrößerung der Art durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich (siehe Kap. 7.3). Als Ersatzlebensraum für Amphibien und Reptilien ist die Pflanzung von Saumstrukturen am Rand des neuen Wohngebietes wirksam.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, untere Naturschutzbehörde, vom 24.10.2023 hat künstliches Licht vielfältige nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Sichtbarkeit des natürlichen Nachthimmels. Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt werden (siehe Kap. 7.3).

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 Umsetzung des Wohngebietes werden Teile der Entwicklungsfläche überbaut und versiegelt. Den Festsetzungen der Satzung nach lässt sich die Neuversiegelung auf maximal 2.362 m² beziffern. Dies resultiert aus der Grundflächenzahl von 0,25 in dem ca. 6.300 m² großen Gebiet sowie der hier zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50%. Dabei ist ein 30%iger Funktionserhalt der in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden Wege, Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt, welche überschlägig die Hälfte der Überschreitungsfläche einnehmen. Für die andere Hälfte der Überschreitungsfläche wird eine Bebauung mit Nebengebäuden und entsprechende Vollversiegelung angenommen. Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch die vorhandene Ringstraße gegeben. Eine in geringem Umfang zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die einzelnen Zufahrten von der Ringstraße zu den künftigen Wohngrundstücken verursacht. Der Abstand zwischen Straßenflurstück und Ergänzungsfläche beträgt 4,5 m und führt bei Annahme von rund 3 m breiten Zufahrten mit Teilversiegelung für 8 Parzellen zu einer nicht von der GRZ und dessen Überschreitung begrenzten Versiegelung im Umfang von überschlägig 76 m².

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 Acker und Pflanzung von Gehölzen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Neubebauung wird das Siedlungsband entlang der Ringstraße auf der Südostseite erweitert. Dabei handelt es sich um eine einreihige, straßenseitige und offene Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der bestehende Siedlungscharakter wird hierdurch nicht überformt oder beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird lediglich Ackerfläche in Anspruch genommen. Entlang der künftigen Grundstückszufahrten ist aber auch mit einem zumindest teilweisen Verlust von Bestandsbäumen zu rechnen, welche bisher als Siedlungsrand wirksam sind. Als Ersatz für den Verlust dieses Landschaftsbildelements wird die für den Ausgleich im Gebiet ohnehin vorgesehenen Gehölzpflanzungen mehr als ausreichend wirksam.

Finanzielle Auswirkungen

Zwischen dem Investor und der Stadt Werneuchen wurden städtebauliche Vereinbarungen und Erschließungsverträge zur Kostenübernahme aller durch die Planung bedingten Kosten geschlossen. Darin inbegriffen ist die Kostenübernahme zur Herstellung einer Ringstraße begleitenden Fußweges zur öffentlichen Nutzung sowie die vertragliche Absicherung planexterner Pflanzmaßnahmen (rückwärtiger Heckenstreifen und Baumpflanzungen entlang der Ringstraße). Der Investor hat darüber hinaus bereits entsprechende Erschließungsverträge mit den Netzversorgern abgeschlossen.

Die Aufwendungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur städtebaulichen Maßnahme. Das Entwicklungsziel der Stadt, vorhandene Infrastrukturen durch Maßnahmen der Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereiches effizient zu nutzen, wird durch die stetige bauliche Vervollständigung der Südostseite der Ringstraße umgesetzt.

7.3. 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 auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die Maßnahmen werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und sind vertraglich zu sichern bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung der Ergänzungsfläche wird durch die vorliegende Satzung auf ein notwendiges Mindestmaß unterhalb der für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl begrenzt. Zusätzlich wird ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen festgesetzt. Durch diese Beschränkungen werden darüber hinaus gehende, nicht notwendige 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 begonnen Bruten gefährdet werden.

Vergrämungsmahd im Baustellenbereich

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

Insektenfreundliche Beleuchtung

Sofern Außenbeleuchtung angebracht werden soll, sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenkörper mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warm-weißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV-Filtern. Der Abstrahlungswinkel ist so herzustellen, dass eine Beleuchtung über die Objektgrenze hinweg weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist die Lichtanlage mit

einer stufenweisen Nachtabenkung der Leuchtstärke zu versehen (z.B. ab 22 Uhr auf 50%, ab 0 Uhr auf 30%, ab 4 Uhr auf 50%) oder wenn möglich, mit einer Nachtabstaltung zwischen 0 Uhr und 4 Uhr. Der Hinweis wird verkürzt in die Planzeichnung aufgenommen.

7.4. 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 mit der Neubebauung maximal mögliche Nettoversiegelung beträgt entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 2.362 m² zuzüglich 76 m² für Zufahrten außerhalb des Geltungsbereiches, also 2.438 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 **26.818 €**.

A1 Herstellung eines Gehölzstreifens am neu entstehenden Siedlungsrand

Im rückwärtigen Teil der geplanten Siedlungserweiterung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese soll über die gesamte Länge von rund 131 m und in einer Tiefe von 7,5 m als Baum-Hecke hergestellt werden. Hierzu soll im Durchschnitt alle 8 m ein Baum als strukturgebendes Element bzw. Überhälter und auf der übrigen Fläche Sträucher gepflanzt werden. Für die Sträucher ist eine Pflanzdichte von 1x1 m vorgegeben. Dies kann auf der festgesetzten Breite und unter Berücksichtigung eines 0,75 m breiten Randes als 7-reihige Hecke mit 2 Bäumen pro Grundstück erfolgen. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme beträgt 1.000 m².

Für die Berechnung der Kostenäquivalenz dieser Maßnahme werden die Zeilen 2.1.4.2 (Pflanzung Hochstamm 12-14 cm Stammumfang + 3-jähriger Pflege) und 2.2.3.2 (Pflanzung Hecke mit Sträuchern im Abstand von 1x1 m + 3-jähriger Pflege) der Kostentabelle des Barnimer Modells herangezogen. Danach sind pro Baum 340 Euro und für die Strauchpflanzung 15 Euro/m² anzurechnen. Bei Abzug von 5 m² Strauchpflanzung als

Standort für jeden Baum ergibt sich eine Pflanzfläche von 920 m² respektive 13.800 Euro, zuzüglich 5.440 Euro für 16 Baumpflanzungen in der Mittelreihe der Heckenstruktur. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich damit auf **19.240 Euro**.

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

A2 Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke

Für den weiteren Ausgleich von Bodenversiegelung sowie zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes mit hohem Durchgrünungsgrad ist die Pflanzung von weiteren 2 Bäumen pro Baugrundstück außerhalb, also zusätzlich zur rückwärtigen Baumhecke, festgesetzt. Hierfür sollen entweder einheimische und großkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Obstbäume entwickeln zwar einen geringeren Kronendurchmesser, sind aber als Hochstämme ebenfalls ökologisch wertvoll und für den dörflichen Siedlungsraum besonders typisch. Ihre Verwendung ist daher für diese Maßnahme empfehlenswert und wird den großkronigen Bäumen in der Ausgleichswirkung gleichgestellt. Entsprechend der vorgesehenen Parzellierung in 8 Grundstücke werden so 16 Bäume gepflanzt. Ihr Kostenäquivalent beträgt **5.440 Euro**.

A3 Pflanzung von Straßenbäumen an der Ringstraße

Für die vollständige Deckung des Kompensationsbedarfes sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes in Krummensee werden als weitere Maßnahme im unmittelbaren Eingriffsbereich 6 Straßenbäume gepflanzt. Diese sollen im Anschluss an die bestehende Baumreihe im Süden entlang der Ringstraße gepflanzt werden. Alternativ können andere Standorte an der Ringstraße oder im Ortsteil Krummensee gewählt werden. Für die Straßenbäume wird ein Stammumfang von 14-16 cm gewählt und eine 3-jährige Entwicklungspflege notwendig. Pro Baum entstehen damit Kosten nach Zeile 2.1.5.2 der Kostentabelle des Barnimer Modells von 378 Euro, insgesamt **2.268 Euro**. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung und kann daher nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung der Pflanzungen ist daher vertraglich zu sichern.

Die Summe der Maßnahmen ergibt eine Kostenäquivalenz von **26.948 Euro**. Mit deren Umsetzung kann der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf im Eingriffsbereich bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vollständig gedeckt werden.

8. 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 wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch die Nachbargemeinden) im Verfahren beteiligt. Von einem frühzeitigen Beteiligungsschritt wurde abgesehen.

Nach den Hinweisen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Zulässigkeit des Satzungsverfahrens im Rahmen der Entwurfsbeteiligung wurde

erneut der Landkreis Barnim angefragt mit dem Ergebnis, dass das Verfahren als beschleunigter Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB fortgesetzt werden soll. Mit Bekanntmachung vom 19.07.2023 wurde der daraus entwickelte Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“ durch die Stadt Werneuchen für rechtskräftig erklärt.

Aufgrund des bundesweit anzuwendenden Urteils des BVerwG zu Planverfahren nach § 13b BauGB (Az. 4 CN 3/22) sind mit Pressemitteilung vom 18.07.2023 alle bis dahin nicht ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht mehr anzuwenden. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gegen Europarecht verstoßen, weil keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Das Gesetz ist deshalb nicht mehr anzuwenden.

Dies betrifft den aus der Satzung entwickelten Bebauungsplan "Ringstraße Ost II", der im Amtsblatt vom 19.07.2023 bekannt gemacht wurde. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan nicht anzuwenden ist und für das Plangebiet kein Baurecht besteht.

Um etwaige Rechtsfolgen zu mindern wurde mit dem Landkreis Barnim in einer Beratung am 19.09.2023 für das betreffende Planverfahren vereinbart, dass Altverfahren als Ergänzungssatzung wieder aufleben zu lassen und es nach dieser gültigen Rechtsvorschrift zum Abschluss zu bringen.

Das Satzungsverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde mit dem 2. Entwurf vom September fortgesetzt.

Nach erfolgter eingeschränkter Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (betroffene Beteiligte Landkreis Barnim und SGS Immobiliengesellschaft mbH) wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf den nördlichen Teil von 1,0 ha auf 0,63 ha reduziert. Die Planung wurde zum Satzungsbeschluss im Dezember 2023 entsprechend angepasst.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

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

10. Anlagen

- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Erschließung von Wohngrundstücken an der Ringstraße in Krummensee, Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe, 16259 Falkenberg, Stand: 17. Januar 2022

11. Sonstige Hinweise

1. Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind **keine Bodendenkmale bekannt**. Nördlich befindet sich das Bodendenkmal 40618 „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Krummensee“. Das Bodendenkmal hört vor dem unbefestigten Weg (Flurstück 67) auf.

Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. 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).
 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
2. Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur Ergänzungssatzung wurde von den Stadtwerken Werneuchen mit Schreiben vom 24.06.2022 und am 21.12.2022 mitgeteilt, dass das Areal im Einzugsgebiet der Stadtwerke Werneuchen liegt. Die Versorgung mit **Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers** ist möglich. Dazu müssen im Zuge der geplanten Erschließung entsprechende Leitungen zum Anschluss des Gebietes an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz hergestellt werden. Die Versorgungssicherheit ist dabei für eine Bebauung mit einer Höhe über Gelände von max. zwei Vollgeschossen (wie festgesetzt) gesichert. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass ein Abwasserpumpwerk, Bezeichnung 20301031APW, und die dazugehörigen Leitungen auf dem Flurstück 555 liegen. Der Bereich wird im Rahmen des Ausbaus des Fußweges eigentumsrechtlich an die Stadt Werneuchen übergeben. Die Stadtwerke Werneuchen sind im Planungsprozess zur Auslegung und Anbindung der neu zu errichtenden

Medieninfrastruktur an das vorliegende Mediennetz zu beteiligen und die bauliche Umsetzung eng abzustimmen.

3. Im Plangebiet befindet sich teilweise eine **oberirdische Telekommunikationsfreileitung**, die unmittelbar östlich der Ringstraße im Wesentlichen auf der Flurstücksgrenze zum Wegeflurstück 128 verläuft. Die Funktionserhaltung der Leitung ist in der Erschließungsplanung (Fußweg- und Zufahrtsbau sowie Medienerschließung) sicherzustellen.
4. Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Der Sachverhalt wurde mit der Fachabteilung allgemeine Ordnung, SB Feuerwehr, der Stadt Werneuchen abgestimmt. Danach steht zusätzlich für den mobilen Erstangriff eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne an der Ringstraße in ca. 300 m Entfernung zur Verfügung, sodass der Löschwassergrundsatz gemäß W405 abgesichert werden kann. Gemäß Schreiben der Fachabteilung vom 23.02.2023 wird dazu folgendes ausgeführt: „Die Zisterne in der Ringstraße bei Hausnummer 25 wurde mit einem neuen Saugrohr versehen und steht nun mit einem Vorrat von ca. 70m³ Löschwasser zur Verfügung. Für die derzeit dort vorherrschende Wohnbebauung ist diese Menge gemäß DVGW-Regelwerk angemessen und ausreichend für den Erstangriff.“
5. Die Regenwasserentsorgung ist Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsplanung. Aufgrund der örtlichen Situation und der auf den Baugrundstücken festgesetzten GRZ von 0,25 (Überschreitung bis GRZ 0,375) kann davon ausgegangen werden, dass das auf den geplanten ca. 900 m² großen Baugrundstücken das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Werneuchen GmbH vom 21.12.2022 ist eine Verbringung und Ableitung des auf dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in ein äußeres Niederschlagswassersystem nicht möglich. Der oder die Eigentümer müssen die örtliche Behandlung zum Beispiel durch Sammlung oder Versickerung eigenverantwortlich auf dem Gebiet selbst absichern.