

Stadt Werneuchen

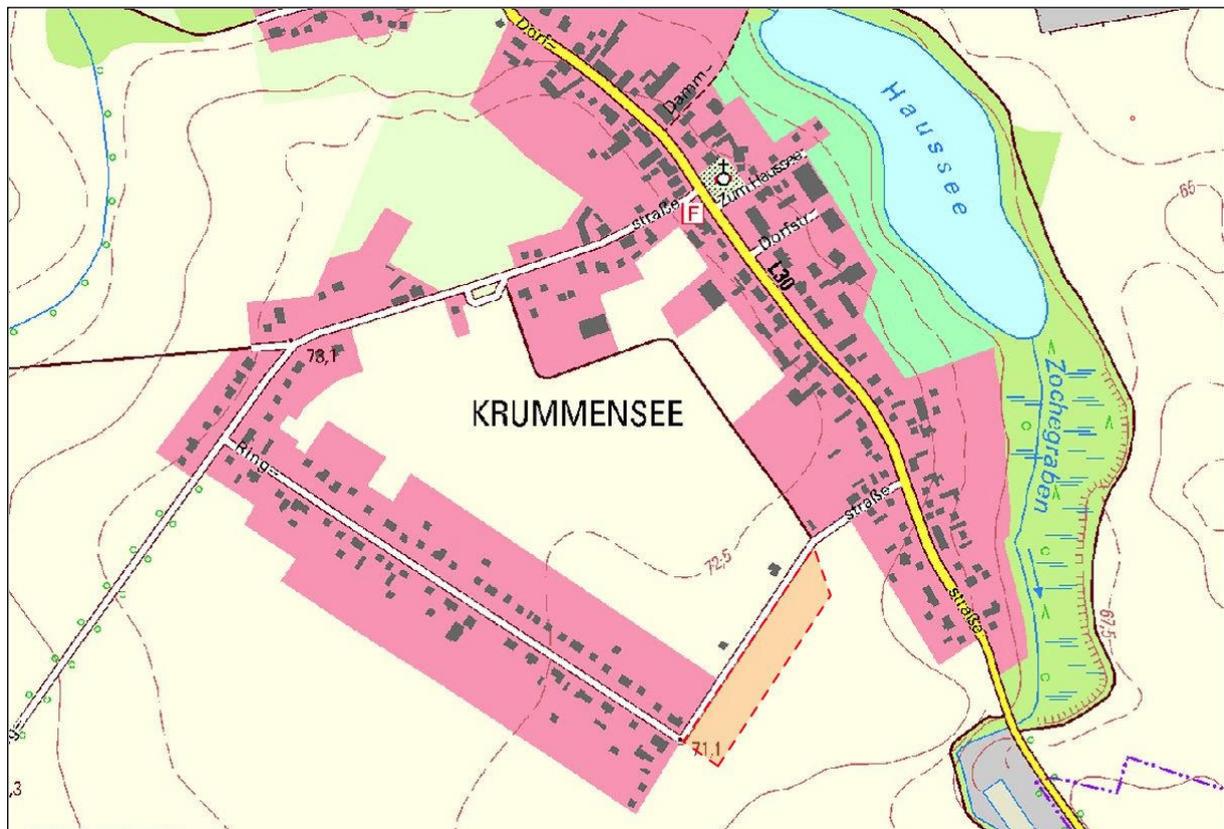


Ortsteil Krummensee

Ergänzungssatzung

„Ringstraße Ost“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Entwurf

Januar 2022

Ergänzungssatzung

„Ringstraße Ost“

Entwurf Januar 2022

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

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

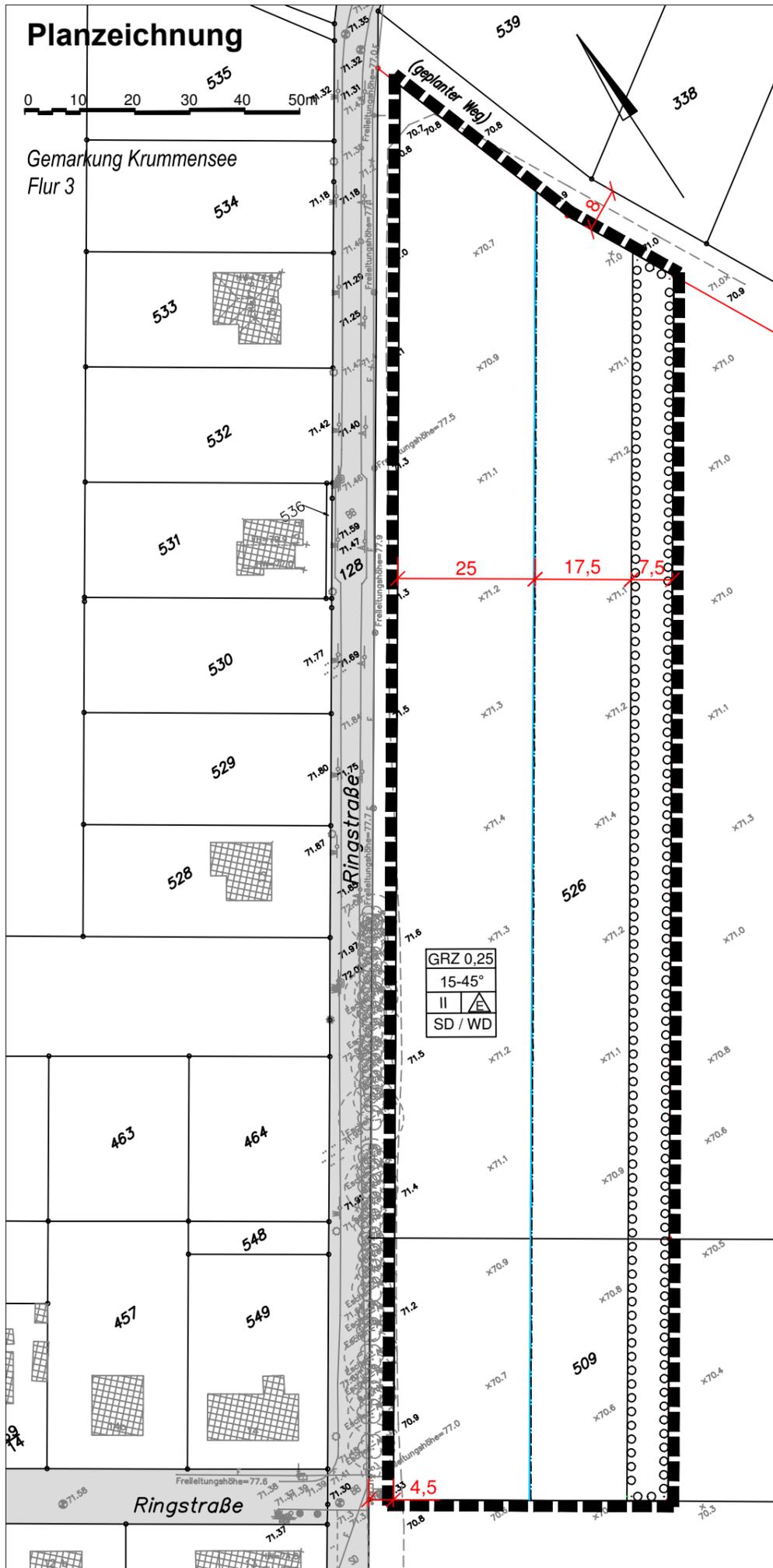
Inhaltsverzeichnis

I. SATZUNGSKARTE	7
II. BEGRÜNDUNG	8
1. AUSGANGSLAGE UND ERFORDERLICHKEIT.....	8
2. VORAUSSETZUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG VON ERGÄNZUNGSSATZUNGEN	9
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	22
6.4. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen.....	23
7. VERFAHREN.....	24
8. RECHTSGRUNDLAGEN.....	24
9. ANLAGEN	25
10. SONSTIGE HINWEISE	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Geltungsbereich Ergänzungssatzung sowie B-Plänen im Umfeld.....	10
---	----

I. Satzungskarte



Zechnerische Festsetzungen

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

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

Nur Einzelhäuser zulässig

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

rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
 ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Juli 2021

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

Pflanzenlisten

- | | | | |
|---|--------------------------|--|-------------------|
| Nr. I: Bäume für Gehölzfläche | | Nr. III: Großkronige Bäume | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Betula pendula | Sand-Birke | Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Malus sylvestris agg. | Wild-Äpfel | Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Populus tremula | Zitter-Pappel | Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | | |
| Prunus padus | Traubenkirsche | | |
| Prunus pyraeaster 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 | | Nr. IV: Hochstämmige Obstbäume | |
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze | Kultur-Äpfel in Sorten wie 'Bolken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne' oder 'Champagnerrenette' | |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartrießel | Birnen in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gallerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne' oder 'Bosc's Flaschenbirne' | |
| Corylus avellana | Strauchhasel | Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer' oder 'Werderaner Glaskirsche' | |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Pflaumen in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne' 'Graf Althans Reneklade', 'Hauszweitsche', 'Herman', 'Katinka' oder 'Wangenheim' | |
| 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 rugosissima 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 | | |

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 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 Juli 2021 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 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern mit insgesamt 26 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. Auf der verbleibenden Fläche sind pro Baugrundstück weitere zwei großkronige Bäume der Pflanzliste III oder zwei hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste IV anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 mit einer Dachneigung von 15-45 Grad 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 **Einfriedigungen:**
 Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedigungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

4.3 **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

- 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.
- 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.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 (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

Entwurf
 Stand: Januar 2022
 M 1:1.000

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 ca. 13 Baugrundstücken 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 den Lückenschluss 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 umfasst die Flurstücke 509 und 526 (jeweils teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee. Der Flächenumfang beträgt ca. 1,2 ha. Die rückwärtig auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzfläche ist Bestandteil des Satzungsgebietes.

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 mit 13 geplanten 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 (B-Plangebiet „Ringstraße Ost“). Die Bebauungstiefe sollte an die gegenüber liegenden Baugrundstücke angeglichen werden. Dem wurde gefolgt und das Baufeld in einer Tiefe von 25 m begrenzt.

Zwischen Ringstraße und Ergänzungsfläche sollen 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 auch die teilweise vorhandene Baumreihe vervollständigt werden, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht. Nördlich soll ein Weg von 8,0 m Breite frei gehalten werden, der als Fußwegverbindung auf die angrenzenden Freiflächen dienen soll. Dieser wird nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung, weil mit diesem Planungsinstrument keine Erschließungsanlagen überplanbar sind.

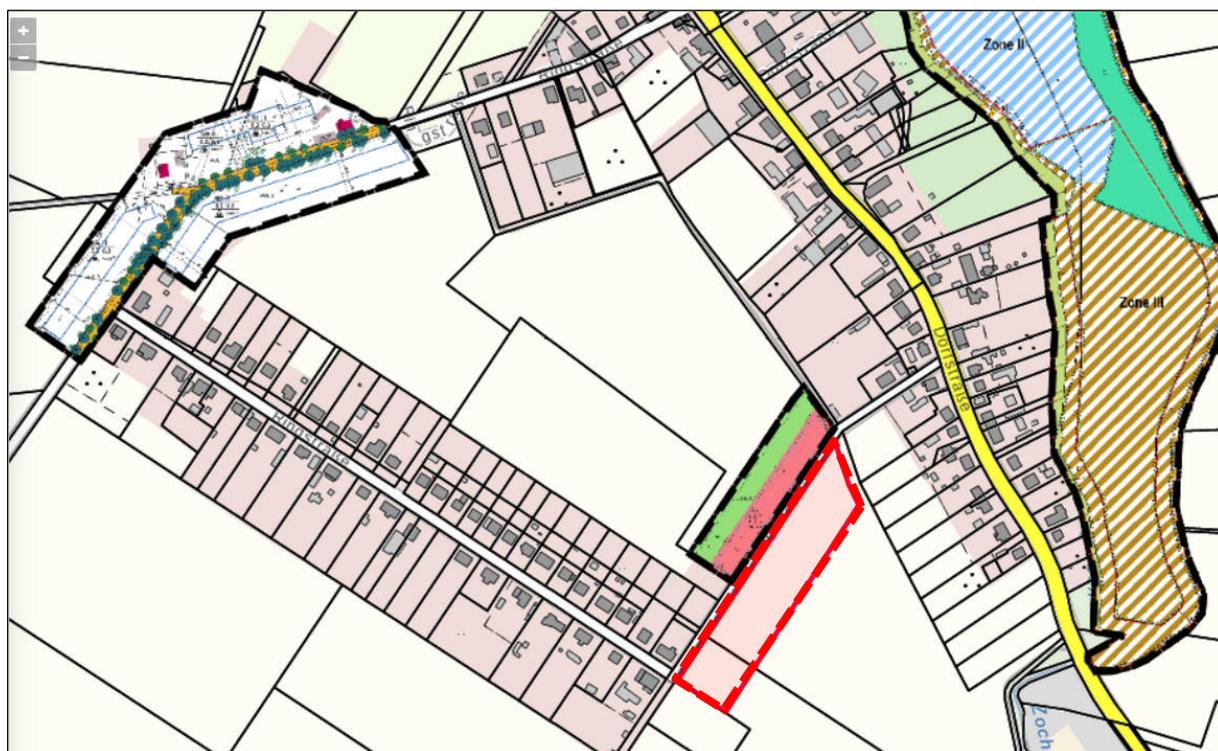


Abbildung 1: Geltungsbereich Ergänzungsatzung (rot umrandet)
sowie B-Plänen im Umfeld

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.

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.

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 westlich der Ringstraße, die hier eine sich weiter verdichtende Einfamilienhausbebauung als allgemeines Wohngebiet vorsieht.

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 0,25 zu erhalten. Die niedrig angesetzte GRZ soll sicherstellen, dass keine Minigrundstücke entstehen. Wie groß die überbaubare Grundstücksfläche später sein wird, hängt von der späteren Größe der neu zu bildenden Baugrundstücke ab. Gemäß des im Aufstellungsantrag vorgestellten Planungskonzeptes sollen insgesamt 13 Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 900 m² entstehen. 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 wird ebenfalls von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Daher soll maximal zweigeschossig gebaut werden. Folgerichtig wird eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Wie aus der Umgebungsbebauung abgeleitet sollen nur Sattel- und Walmdachformen mit entsprechend farblich abgestimmter Dacheindeckung zulässig sein. Die Dachneigung hat entsprechend den Vorgaben zwischen 15-45 Grad zu betragen (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.

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 25 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 folgenden Festsetzungen dienen der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen sowie der Durchgrünung des neuen Wohngebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Pflanzungen sind außerdem für die naturschutzrechtliche Kompensation der mit der Neubebauung verbundenen Eingriffe erforderlich.

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 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 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).

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 Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In dem so

gekennzeichneten Bereich ist laut textlicher Festsetzung 3.2 in einen 7,5 m breiten Streifen eine mindestens siebenreihige Hecke aus Sträuchern mit insgesamt 26 Bäumen (2 Bäume je geplantem 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.

Pflanzung von Bäumen

Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der festgesetzten Pflanzfläche zusätzlich jeweils zwei großkronige Bäume der Pflanzliste III oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 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 13 etwa 900 m² großen Baugrundstücken werden so insgesamt 26 weitere Bäume gepflanzt.

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 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 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</i> agg.	Weißdorn

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

Pflanzliste III: 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-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 Reneklode', 'Hauszwetsche', 'Herman', 'Katinka' oder 'Wangenheim'

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 demgegenüber durch kleinere Waldstücke, Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Pfähle 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. Nächstegelegene sind südlich das LSG „Südostniederbarnimer Weierketten“ 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.

Biotop und Vegetation

Der Geltungsbereich nimmt ausschließlich intensiv genutztes Ackerland ein, welches sich nach Süden fortsetzt. Im vergangenen Jahr 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. 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 ruderalen sowie nährstoffzeigenden Gräser und Stauden bestimmt, u.a. von Quecke, Glatthafer, Knautgras und Wehrloser Trespe sowie Beifuß, Wilde Möhre und Brennessel.

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.

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 aktueller 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 Bauleitplanung 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 „Sputensee“ 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 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.

6.2. 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.

Zusatzimmissionen:

Durch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung von ca. 13 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 kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

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 (Grewé 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.

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. Als Ersatzlebensraum für Amphibien und Reptilien ist die Pflanzung von Saumstrukturen am Rand des neuen Wohngebietes wirksam.

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 4.252 m² beziffern. Dies resultiert aus der Grundflächenzahl von 0,25 in dem 11.934 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 13 Parzellen zu einer nicht von der GRZ und dessen Überschreitung begrenzten Versiegelung im Umfang von überschlägig 123 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 nach Süden 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.

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 auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

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 begonnenen 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.

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 mit der Neubebauung maximal mögliche Nettoversiegelung beträgt entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 4.252 m² zuzüglich 123 m² für Zufahrten außerhalb des Geltungsbereiches, also 4.375 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 **48.125 €**.

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 220 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 1.685 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 1.555 m² respektive 23.325 Euro, zuzüglich 8.840 Euro für 26 Baumpflanzungen. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich damit auf **32.165 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 2 Bäumen pro Wohngrundstück 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 12 Grundstücke werden so 26 Bäume gepflanzt. Ihr Kostenäquivalent beträgt **8.840 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 19 Straßenbäume gepflanzt. Diese sollen im Anschluss an die bestehende Baumreihe im Süden entlang der restlichen Ergänzungsfläche 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 **7.128 Euro**. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung und kann daher nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung der Pflanzungen ist daher durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Summe der Maßnahmen ergibt eine Kostenäquivalenz von **48.187 Euro**. Mit deren Umsetzung kann der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf im Eingriffsbereich bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vollständig gedeckt werden.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 (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]).

9. 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

10. 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.