

Stadt Werneuchen

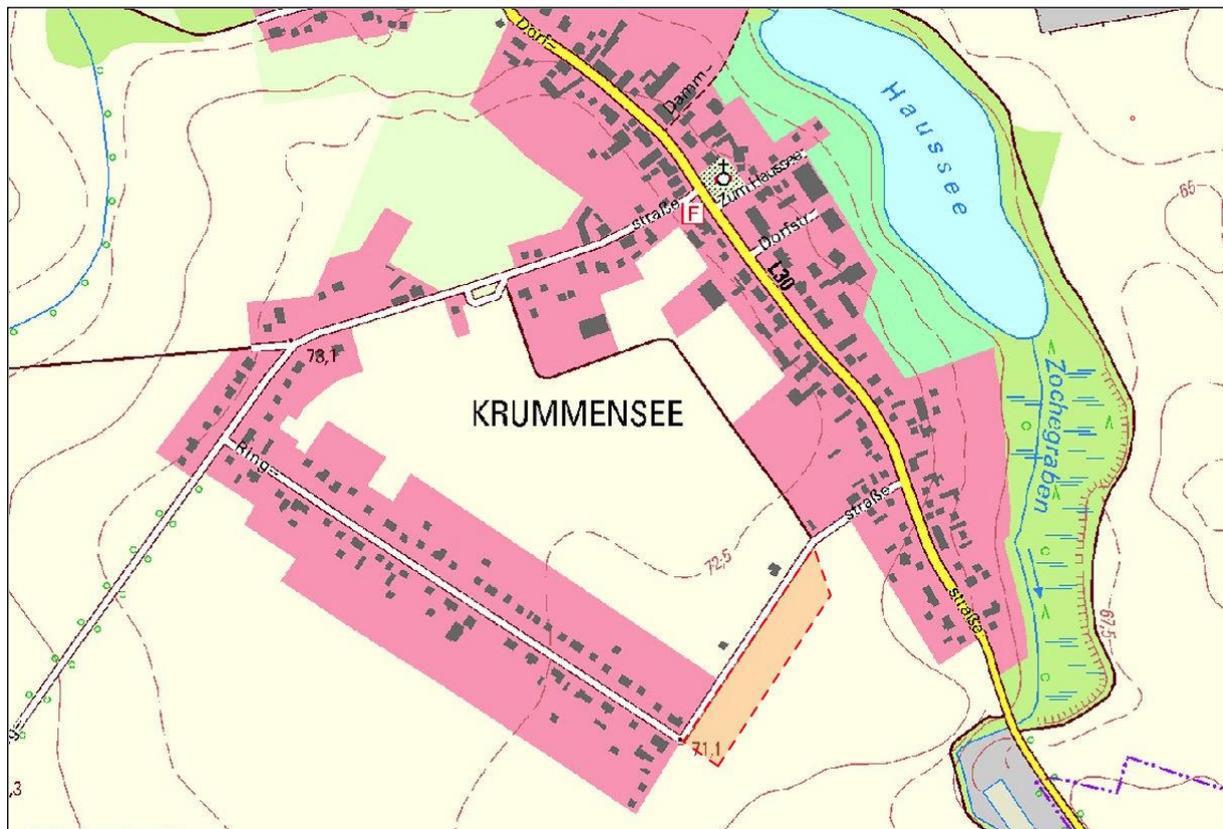


Ortsteil Krummensee

Bebauungsplan

„Ringstraße Ost II“

im Verfahren nach § 13b BauGB



Entwurf

Oktober 2022

Bebauungsplan

„Ringstraße Ost II“

Entwurf Oktober 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. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
1.1. Anlass und Ziel der Planung	8
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
1.3. Planungsbindungen.....	10
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	12
2. AUSGANGSSITUATION.....	12
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	12
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	13
2.3. Ver- und Entsorgung	13
2.4. Natur und Umwelt	14
2.5. Altlasten.....	18
2.6. Kampfmittelbelastung.....	18
2.7. Bau- und Bodendenkmale	18
3. PLANUNGSKONZEPT.....	19
4. PLANINHALT.....	19
4.1. Art der baulichen Nutzung	20
4.2. Maß der baulichen Nutzung	21
4.3. Bauweise	22
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	22
4.5. Erschließung.....	23
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz.....	23
4.7. Immissionsschutz	27
4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen	31
5. FLÄCHENBILANZ	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Geltungsbereich B-Planverfahren sowie B-Pläne im Umfeld.....	9
Abbildung 2: Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Plangebietes.....	11

I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



Zechnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung 2.1)
 E Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 Hausgarten Hausgarten (textl. Festsetzung 3.1)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 SD/WD nur Satteldach- und Walmdachformen zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
 10 Vermaßung in Meter (m)

- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
 ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand September 2022 (mit eigenen Gebäudeergänzungen auf Flurstück 530)
- Gebäude (Bestand)
 - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Geländehöhe über Normalhöhennull
 - Weg / Straße
 - Ackergrenze / Vegetationsgrenze
 - Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Pflanzliste Nr. I: Sträucher für Gehölzflächen

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhassel
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

Teil - B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken 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)
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0 x 1,0m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
 - Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Für die Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste I mit Wuchshöhe 70-100 cm zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
 - 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.
 - 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.
 - 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 Bauaufreimung 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

- Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan "Ringstraße Ost II" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr.).
 Stadt Werneuchen,
 Der Bürgermeister _____ Siegel
- 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
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Ringstraße Ost II" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.
 Stadt Werneuchen,
 Der Bürgermeister _____ Siegel
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ringstraße Ost II" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Stadt Werneuchen,
 Der Bürgermeister _____ Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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).

Stadt Werneuchen
Ortsteil Krummensee

Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“

Entwurf
 Stand: Oktober 2022
 Maßstab: 1:1.000

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

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

II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

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, die öffentliche verkehrliche Erschließung zu verbessern und vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund soll an der bisher unbebauten Seite des östlichen Teils der Ringstraße Baurecht zugunsten einer straßenbegleitenden Bebauung 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. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie die Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen im Sinne von Hausgärten festgesetzt werden.

Der in Rede stehende Planbereich an der östlichen Ringstraße ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das ursprünglich mit Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2022 eingeleitete Planverfahren für die Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird durch die Wandlung in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ersetzt. Das Moratorium der Stadt Werneuchen (Bv/472/2021) ist auf dieses Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden, weil das Plangebiet nicht Teil des Gestaltungsraumes Siedlung nach LEP HR und der Entwicklungsachse Ahrensfelde-Werneuchen ist.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind insofern gegeben, als

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden,
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wird daher entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 555 und 556 der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee. Der Flächenumfang beträgt ca. 1,3 ha. Die im Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung aufgeführten Flurstücke 509 und 526 (jeweils teilweise) sind durch Grundstücksteilung in die o.g. neuen Flurstücksbezeichnungen übergegangen. Zudem wurde der Geltungsbereich des nunmehr aufgestellten B-Plans geringfügig vergrößert, um die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Ostseite der Ringstraße ins Plangebiet zu integrieren.

Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich der B-Plans liegenden Flurstücke 555 und 556.

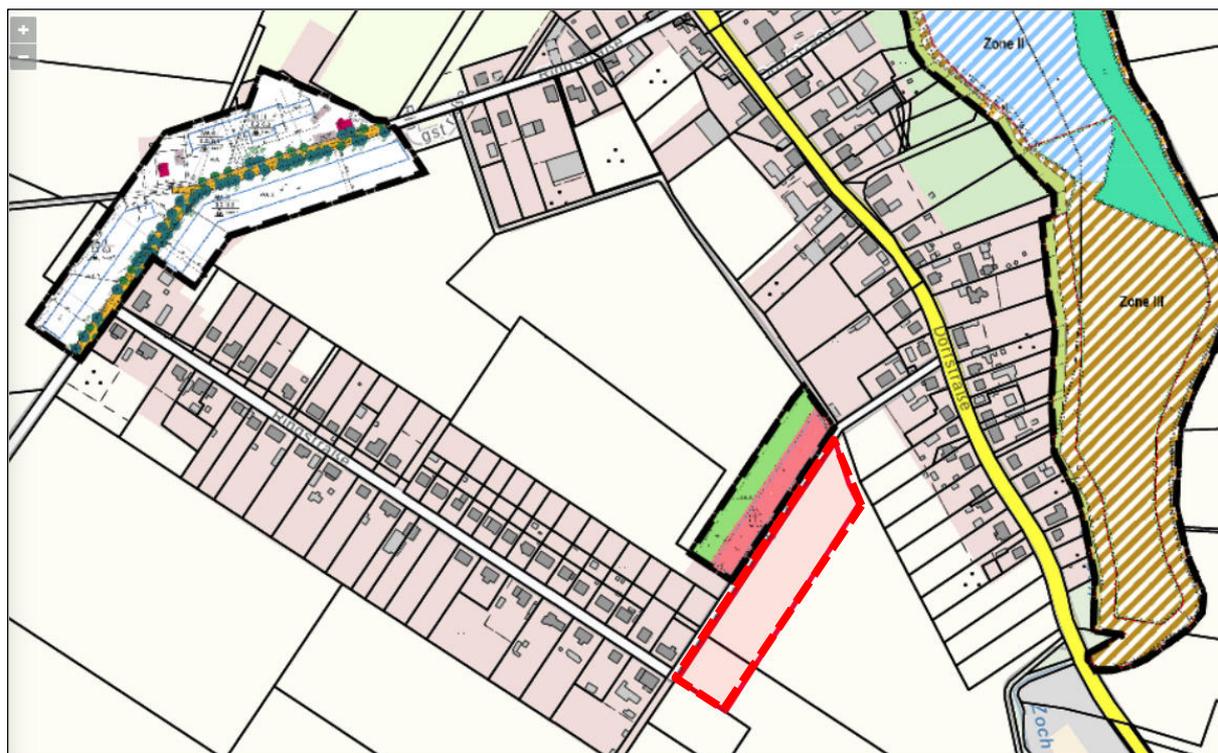


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Planverfahren (rot umrandet)
sowie B-Pläne im Umfeld

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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.

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung hat sich in der weiteren Abstimmung mit dem MIL des Landes Brandenburg sowie mit dem Landkreis Barnim ergeben, dass die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht gegeben sind. Demzufolge erfolgt eine Wandlung des Planverfahrens zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Damit wird das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) an die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5 (2) des LEP HR angerechnet. Der Flächenanteil des WA-Gebietes beträgt ca. 0,47 ha. Gemessen an der anteiligen EEO des Ortsteils Krummensee wird dieser vollständig ausgeschöpft. Die Gesamtstadt Werneuchen verfügt aber weiterhin über Restpotenziale der EEO, die den Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung zur Entwicklung von Außenbereichslagen bis 2029 zur Verfügung stehen.

1.3.2. Regionalplan Uckermark-Barnim

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.

1.3.3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit straßenbegleitender Baumreihe dargestellt.

Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt, wird er gemäß § 13b BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Dabei wird statt der Fläche für die Landwirtschaft teilweise eine Wohnbaufläche (W) und eine Grünfläche dargestellt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

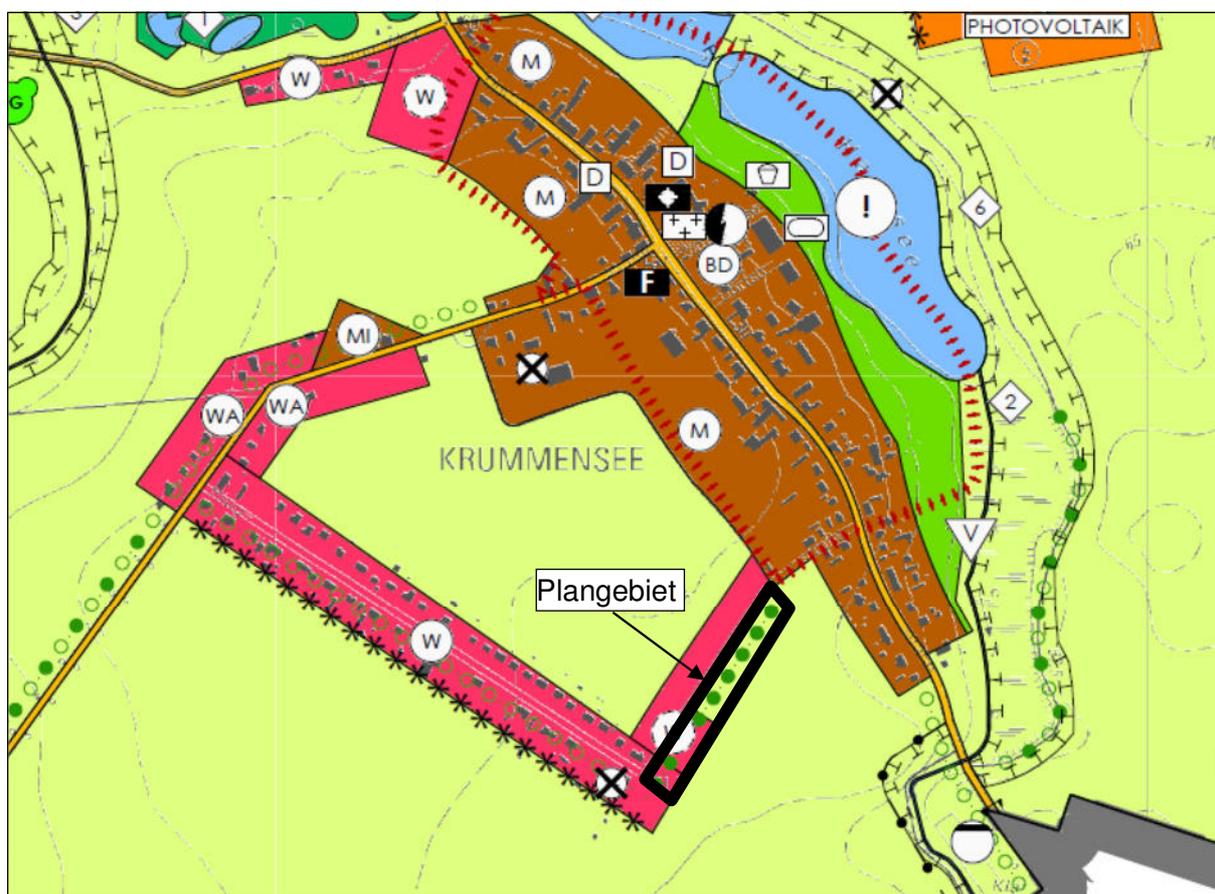


Abbildung 2: Auszug FNP der Stadt Werneuchen mit Darstellung des Plangebietes

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das ursprünglich als Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ eingeleitete Planverfahren wurde zum Bebauungsplan „Ringstraße OST II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB umgewandelt. Das bis zur Entwurfsbeteiligung durchgeführte Planverfahren zur Ergänzungssatzung wird durch das Bebauungsplanverfahren per Beschluss vom 15.12.2022 ersetzt.

1) Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat am 28.10.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ im Ortsteil Krummensee beschlossen. Im laufenden Verfahren erfolgt mit Beschluss vom 15.12.2022 die Wandlung des Planverfahrens zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren). Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen.

2) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 05.10.2021 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf (B-Plan)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf (B-Plan)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf (B-Plan)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Krummensee, unmittelbar am östlichen Rand der Ringstraße. Der Bereich wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Entlang des östlichen Fahrbahnrandes verläuft eine oberirdische Fernmeldefreileitung. Am südlichen Straßenrand befinden sich ausgeprägte Heckenstrukturen und eine lückige Baumreihe.

Nördlich der Ringstraße schließen sich lückig bebaute Wohngrundstücke an (B-Plan

„Ringstraße Ost (WA)), östlich und südlich wird das Plangebiet von Landwirtschaftsflächen eingefasst. Gegenüberliegend sowie der weitere Verlauf der Ringstraße ist durch beidseitige Bebauung mit Wohngrundstücken und rückwärtigem Gartenland geprägt. Weiter nördlich an der Ringstraße liegt der Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ mit dem Planungsziel allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die westlich verlaufende öffentliche Ringstraße erschlossen. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Straßenaufweitung (Höhe Flurstück 536) für den Begegnungsverkehr. Der nördliche Abschnitt der Ringstraße bis zur Einmündung in die Dorfstraße wurde bereits ertüchtigt und ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll parallel zur Fahrbahn ein Fußweg ausgebaut werden.

Zudem bleibt am nördlichen Rand eine ca. 8,0 m breite Trasse (Flurstück 557) auf das rückwärtige Ackerflurstück 558 erhalten. Diese dient der Allgemeinheit als Fußwegeverbindung und für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über direkte Grundstückszufahrten auf die öffentlich gewidmete Ringstraße.

2.3. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien **Gas und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung** möglich. Die Versorgungsleitungen für Trink- und Abwasser sind bereits in der Ringstraße vorhanden. Es erfolgt hier nur die Vorstreckung auf die geplanten Grundstücke. Bei Strom erfolgt neben den Vorstreckungen zusätzlich der Ausbau der vorhandenen Infrastruktur. Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur Ergänzungssatzung wurde von den Stadtwerken Werneuchen mit Schreiben vom 24.06.2022 mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers möglich sind. 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.

Im Plangebiet befindet sich teilweise eine **oberirdische Telekommunikationsfreileitung**, die unmittelbar östlich der Ringstraße im Wesentlichen auf der Flurstücksgrenze zum Wegeflurstück 128 verläuft.

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.

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an die Ringstraße mit entsprechend dimensionierter Wendeanlage gewährleistet.

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsplanung. Aufgrund der örtlichen Situation und der auf den Grundstücken zusätzlich festgesetzten privaten Grünflächen (Hausgarten) kann davon ausgegangen werden, dass das auf den geplanten Baugrundstücken für ca. 13 Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

2.4. Natur und Umwelt

In diesem Abschnitt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation relevanter Umweltschutzgüter im Plangebiet sowie der bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen. Hierbei ist zu beachten, dass aus den Ergebnissen kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ableitbar ist, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern.

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 Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Krummensee auf weitgehend ebenem Gelände bei 70 bis 72 m über NHN. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nächstgelegene sind südlich das LSG „Südostniederbarnimer Weiherketten“ in rund 400 m Entfernung und östlich das NSG sowie FFH-Gebiet „Langes Eisenfließ 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. Im vergangenen Jahr wurde auf der Fläche Raps angebaut. Nördlich verläuft die „Ringstraße“ als schmale asphaltierte Erschließung der umliegenden Einzelhausbebauung. Entlang des Plangebietes 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, Knaulgras 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 Biotope 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 das Plangebiet liegt ein aktueller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (vgl. Grewe 2022, Kap. 4.6). 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, Mönchgrasmücke, 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 0,4 auf etwa der Hälfte des Grundstückes (Gesamtversiegelung < 25% der Grundstücksfläche) kann von ausreichenden Flächenreserven für Versickerungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder daran angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegen sind die als eiszeitliche Schmelzwasserinnen entstandenen natürlichen Kleingewässer, namentlich der Haussee rund 300 östlich sowie der „Krummer See“ etwa 700 m südlich. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Umsetzung der Planung werden Teile des Plangebietes mit Wohnhäusern überbaut oder für Zufahrt und Stellplätze in Anspruch genommen. Entsprechend der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen um 50% ist mit einer Bodenversiegelung von bis zu ca. 2.862 m² zu rechnen. Die Zufahrten sind den Festsetzungen des Bebauungsplans nach wasserdurchlässig zu gestalten. Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig, ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen. Diese sollen durch einen Fußweg entlang der Ringstraße erweitert werden (Teilversiegelung). Zusätzlich sind im Bereich der „Hausgärten“ Nebenanlagen auf 30 m² je Baugrundstück zulässig (insgesamt ca. 390 m²). Bei Umsetzung der Planung werden auf den betroffenen Grundstücken Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung verursacht. Diese gelten aber aufgrund der Lage im Bebauungsplan des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB als bereits zulässig und führen zu keinem naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernis.

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

Der Plangebiet 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.

2.5. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Kampfmittelbelastung

Es sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Der Stadt Werneuchen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Nördlich befindet sich das Bodendenkmal 40618 „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Krummensee“. Das Bodendenkmal hört vor dem

gegenüber liegenden unbefestigten Weg (Flurstück 67) auf und verläuft dann auf der Ringstraße Richtung Norden.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von ca. 13 Baugrundstücken für den Wohnungsbau vor. Es sollen darauf Einzelhäuser entstehen, die in erster Baureihe straßenbegleitend zu errichten sind.

Art und Maß der Bebauung soll sich dabei an der bereits vorhandenen, sich weiter verdichtenden Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der gegenüber liegenden Straßenseite orientieren (B-Plangebiet „Ringstraße Ost“). Die Bebauungstiefe beträgt maximal 20 m, um eine einreihige Bebauung zu sichern.

Zwischen Ringstraße und Ergänzungsfläche sollen ergänzende Erschließungsmaßnahmen erfolgen, wie z.B. die Errichtung von Grundstückszufahren und eines straßenbegleitenden Fußweges. Damit schließt das Plangebiet unmittelbar an das Wegeflurstück 128 der Ringstraße 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 östlichen Freiflächen dienen soll. Dieser wird nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, weil die Zuwegung keiner planungsrechtlichen Sicherung bedarf.

4. Planinhalt

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Begründung

Gemäß § 13b BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, die Wohnzwecken dienen. Dies bezieht sich auch auf Nutzungen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, die dem unmittelbaren Nutzungszweck eines Wohngebietes entsprechen. Nutzungen und Einrichtungen, die nach Abs. 3 nur ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans (s.u.).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind an der Ringstraße nutzungsfremd und würden angesichts der ohnehin eng bemessenen Gesamterschließung des Wohngebietes zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation durch Touristen und Übernachtungsgäste führen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe setzen einen angemessenen Platzbedarf voraus. Dieser ist ggf. auf den eng bemessenen Grundstücken nicht realisierbar. Zudem beträgt die Bebauungstiefe maximal 20 m bei einer zulässigen GR von unter 150 m². Zudem bietet der Ortsteil im historischen Dorfkern an der Dorfstraße (L30) ausreichende Grundstückspotenziale zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Hauptortes und abseits überregionaler Hauptverkehrsstraßen inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch stellt sich die Struktur des dörflich geprägten Umfeldes von Krummensee nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung befinden sich an der L200 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Seefeld potenzielle Tankstellenstandorte, die für eine solche Ansiedlung geeigneter wären.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L200 auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, hier die festgesetzte Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA). Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Der festgesetzte GRZ-Wert darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet einheitlich mit einer **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass die im B-Plangebiet festgesetzte Wohngebietsfläche (WA) nur den notwendigen Umfang je Baugrundstück beinhalten soll, um die Errichtung eines Wohnhauses mit Terrasse zu gewährleisten. Der anrechenbare Anteil der festgesetzten WA-Fläche je geplanter Grundstücksfläche mit ca. 920 m² fällt etwa gleich aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 360-370 m² WA-Fläche entsteht. Damit ist eine o.g. Bebauung von ca. 145 m² Bruttogrundfläche möglich. Sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten können auf ca. 70 m² errichtet werden. Der Anteil des Baulandes (WA) am gesamten Grundstück inklusive der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ kann unterschiedlich ausfallen.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 4.770 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **1.908 m²**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine maximale GRZ von ca. **2.862 m²**.

Hinzu kommen für den Geltungsbereich Verkehrsflächen (Ausbau Ringstraße mit Fußweg) ohne weitere Festsetzung auf ca. **1105 m²**.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nach textlicher Festsetzung 3.1 je Grundstück 30 m² durch Nebenanlagen versiegelbar. Auf Grundlager der geplanten 13 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtversiegelung von ca. **390 m²**.

Zusammenfassend ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige überbaubare Fläche in Höhe von insgesamt ca. **4.357 m²**.

Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II) zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird. Das Vorhaben fügt sich daher städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein (siehe ergänzend Regelungen zur Dachform in Kap. 4.8).

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) vor, weil diese für die Bebauungsstruktur entlang der Ringstraße prägend sind. Andere Bauweisen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im angrenzenden Siedlungsteil nicht vorzufinden. Einzelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

Textliche Festsetzung 2.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge und -breite soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrünter Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet und von denen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls nicht an die Länge und Breite der Außenwand angerechnet.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht

überschritten werden. Durch die Baugrenzen wird ein Baufeld gebildet, das den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglichen. Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mit einem Abstand von 3 m zur südlichen Grenze und zur Grenze zum festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen (Ringstraße). Rückwärtig (östlich) und nördlich verläuft die Baugrenze auf der Grenzlinie zur festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“, um so einen größtmöglichen Spielraum zur Anordnung der Wohngebäude auf dem Grundstück einräumen zu können.

4.5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an den öffentlich gewidmete Ringstraße gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Der ergänzte Teil des öffentlichen Straßenlandes wird als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ergänzend wird durch eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2) die Verkehrsfläche vom Baugebiet (WA) abgegrenzt.

Die innere Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit Fußwegen, Bepflanzungen, Bankette und Niederschlagsentwässerungsanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Erschließungsplanung ist Gegenstand der nachgeordneten Genehmigungsplanung.

4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die Festsetzungen dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Mit dem zusätzlichen Hinweis zur Bauzeitenregelung wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

4.6.1. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3.1:

Auf der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Die Hausgartenflächen sind Teil der Wohngrundstücke und sollen daher für eine typische Garten- und Erholungsnutzung verfügbar sein, mit einer Begrenzung der zulässigen Bebaubarkeit. Als angemessen gilt je Grundstück von ca. 920 m² Gesamtfläche insgesamt eine Bebaubarkeit von 30 m² mit z.B. Pools, Gartenhäusern,

Gewächshäusern, Wegen oder Freisitzen. Der Hausgarten dient auch als Übergangsbereich zwischen den baulich geprägten Grundstücksteilen (WA-Fläche) und dem angrenzenden offenen Landschaftsraum.

Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und offener Gartenbereiche sollen Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) erhalten. Zudem sollen diese ein ungehindertes Durchwandern von Kleintierarten ermöglichen.

Textliche Festsetzung 4.2:

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0 x 1,0m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung

Entlang der rückwärtigen Plangebietsgrenze ist gemäß textlicher Festsetzung 4.2 in einem 3,0 m breiten Streifen eine mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern anzulegen. Diese dient der Ausbildung einer Siedlungsrandeingrünung. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt ca. 1,0 x 1,0m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I zu verwenden (siehe textliche Festsetzung 4.3).

Bei Pflanzungen an der Grundstücksgrenze sind die Regelungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Zur eindeutigen Verortung der anzupflanzenden Heckenstruktur wird zeichnerisch eine 3,0 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der rückwärtigen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Textliche Festsetzung 4.3:

Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Für die Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste Nr. I mit Wuchshöhe 70-100 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste Nr. I: Sträucher für Gehölzfläche

<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</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

Begründung

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken notwendigen Pflanzungen nur die in der Pflanzliste Nr. I aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in der textlichen Festsetzung 4.2 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannte textliche Festsetzung gebunden.

4.6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung 4.1:

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken 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)

Begründung

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

4.6.3. Hinweise zum Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurde eine Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erschließung von Wohngrundstücken an der Ringstraße durch das Landschaftsplanungsbüro Grewe als Falkenberg (Stand 17. Januar 2022) erarbeitet (Grewe 2022). Ausführungen zu Lebensraumtypen sind in Bezug auf das Gutachten im Kap. 2.4 zu finden.

Aus der Untersuchung hat sich ergeben, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln sowie der Zerstörung von Gelegen, Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen sind

(Regelzeitraum vom 1.10- 28.02.). Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sind die Bauarbeiten kontinuierlich fortzusetzen. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Lebensraumverlust

Im Plangebiet 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 Planung ist damit nicht möglich. Auch die Bestimmung von zu fällenden Bäumen ist auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht möglich, da die einzelnen Zufahrten hier nicht Gegenstand der Erschließungsplanung sind. 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 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.

Zusätzlich zu Tötungen, Verletzungen und Störungen ist auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Ein solcher Tatbestand liegt bei Gehölzrodungen (z.B. Randbereich der Ringstraße) 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 Vergrämung 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.

4.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen, folgende Orientierungswerte zu:

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

Immissionen im Umfeld des Plangebietes

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.

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.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung (Entwurf Ergänzungssatzung)

Gemäß Stellungnahme vom 10.06.2022 zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ (inhaltlich identisch mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“) 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-Geräuschemissionserlass 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 immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

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

Bewertung und Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 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 des Bebauungsplanes 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 Lärmemitteln 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 (festgesetzter Hausgarten) 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 bauliche Vervollständigung der Ostseite der Ringstraße gefolgt. Die Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Werneuchen wird entsprechend berichtigt (Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche).

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 Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet 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.

4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Der § 87 Abs. 9 BbgBO ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Plan-aufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dadurch sollen unverträgliche gestalterische Gegensätze zur bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld vermieden werden.

Örtliche Bauvorschrift 5.1

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.

Begründung

Im Plangebiet soll sich aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung die Ausbildung der **Dächer** im Hinblick auf das Dachmaterial und die Farbgebung an den dort vorzufindenden Merkmalen orientieren. Daher sind die Dachflächen je Gebäude einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Die Festsetzung ist auf untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht anzuwenden.

Es werden die ortsüblichen Dachformen als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) festgesetzt. Diese Dachformen finden sich in prägender Anzahl auf den Baugrundstücken entlang der Ringstraße.

Örtliche Bauvorschrift 5.2

Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Begründung

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen. Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente sind daher als Einfriedungen unzulässig. Zudem dürfen Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche ist nach der textlichen Festsetzung 3.1 geregelt.

Die Höhenbegrenzung und offene Gestaltung der Einfriedungen sollen ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

Örtliche Bauvorschrift 5.3

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.

Begründung

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet. Die Ermächtigung bildet die BbgBO.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,3 ha, wovon ca. 0,47 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Restflächen bilden private Grünflächen und eine öffentliche Verkehrsfläche.

Gesamtfläche	1,30 ha	100,0%
Allgemeines Wohngebiet	0,47 ha	36 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha	9 %
Private Grünfläche „Hausgarten“	0,72 ha	55 %