

Bebauungsplan „Siedlerweg – Süd“ der Stadt Werneuchen/ OT Löhme

Vorentwurf i.d.F. vom Juli 2017

Auswertungsmaterial

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlerweg - Süd“ beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 mit Frist bis zum 18.08.2017 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanung und der Begründung eingeholt. Es gingen **20** Stellungnahmen ein.
- Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom Juli 2017, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.07.2017 bis zum 31.08.2017. Es gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden	Kenntnisnahme.
2.	Regionale Planungsgemeinschaft - Uckermark-Barnim	Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) existieren zu dem o.g. Plan nicht.	Kenntnisnahme.
3.	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): Fachbehördliche Stellungnahme <u>SG Bevölkerungsschutz:</u> 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. Eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über 2 Stunden in Wohngebieten ist somit bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung nicht erwähnt. Zukünftige Bauvorhaben im geplanten Baugebiet wären somit nicht genehmigungsfähig. Aus den vorgenannten Gründen wäre daher der Bebauungsplan abzulehnen. Durch einen Nachweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes zur Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder durch Herstellung anderer technischer oder baulicher Voraussetzungen zur Löschwasserversorgung könnte dem Bebauungsplan zugestimmt werden. Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen: <u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt:</u> Die Zweckbestimmung der festgesetzten Grünfläche muss hinreichend bestimmt sein. Aus der Zweckbestimmung „Private Garten-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Löschwassergrundsatz wird durch die vorhandenen Leitungen und durch notwendige Netzerweiterungen sichergestellt. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Mit der textlichen Festsetzung 4.1 ist planungsrechtlich hinreichend geregelt, dass je Gartengrundstück

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		grundstücke“ lässt sich nicht unabdingbar eine Zulassung baulicher Anlagen erkennen. Daher ist diese zu konkretisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Da bei dieser geplanten Zweckbestimmung es zwingend erforderlich ist, dass die baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung zu den Grünflächen haben müssen, ist auch die geplante Mindestgröße von 600 m² Grundstücksgröße festzusetzen. Ansonsten ist möglicherweise eine „Unterordnung“ nicht mehr gewährleistet. Gemäß Punkt 4.4 der Begründung wird besonderer Wert auf den Abstand von 18 m zwischen den Wohngebäuden gelegt. Dazu wird der Hinweis gegeben, dass jedoch innerhalb des festgelegten Abstandes Nebenanlagen gem. 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind, so dass diese nicht per Festsetzung ausgeschlossen sein sollen. Im Sinne der Eindeutigkeit sollte die Bezeichnung der Flurstücke auf der Planzeichnung ergänzt werden, da die aufgeführten Angaben im Geltungsbereich schlecht leserlich sind (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV (Planzeichenverordnung)). Die Angaben der Flurstücke in Anschreiben und Begründung sind nicht ausreichend. Bereits aus dem Anschreiben sollte sich das geplante Verfahren, hier gem. § 13 a BauGB, und der damit verbundene Verzicht auf eine Umweltprüfung erkennen lassen. Die Erschließung eines neu geplanten Wohngebietes mit Stichstraßen bzw. Sackgassen sollte lediglich eine Ausnahme für vorhandene Grundstücke sein, die über keine anderen Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung verfügen. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).	nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig ist. Zusätzlich sind je Gartengrundstück ein überdachter Freisitz (Terrasse) und ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche sowie ein überdachter Stellplatz (Carport) mit höchstens 15 m² und seiner Zufahrt mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² zulässig. Garagen sind auf den Gartengrundstücken unzulässig. Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die privaten Gartengrundstücke eine Mindestgröße von 600m² haben sollen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen. Relevant ist der Abstand der Wohngebäude. Für die Errichtung von Nebenanlagen wird in Bezug auf den Abstand von 18,0m kein Regelungsbedarf gesehen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Flurstücksbezeichnungen werden in der Plangrundlage deutlicher hervorgehoben. Üblicherweise wird nur in der Begründung, hier unter dem Einleitungspunkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung auf die Verfahrensart nach § 13a BauGB hingewiesen. Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird ebenfalls einen entsprechenden Hinweis enthalten. Kenntnisnahme. Da im rückwärtigen Bereich des Siedlerweges nur wenige Grundstücke über zwei private Zufahrtsstiche erschlossen werden sollen, wird kein Änderungsbedarf hinsichtlich einer durchgängigen Erschließung gesehen. Auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge entspricht die geplante Erschließung den notwendigen Anforderungen.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) ist seit dem 10. November 2016 rechtskräftig. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte. Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen. Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln besteht. <u>Untere Naturschutzbehörde (UNB):</u> Die erarbeitete „Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die B- Plan- Fläche Siedlerweg Werneuchen/ OT Löhme vom Juli 2017 ist zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Punkte 10 bis 12 im Bebauungsplan festzusetzen oder im städtebaulichen Vertrag zu sichern. <u>Untere Wasserbehörde (UWB):</u> Bezüglich der Niederschlagsentwässerung wird unter Berücksichtigung der Geotechnischen Untersuchung (Dr. Marx Ingenieure GmbH, Mai 2017) und Pkt. 2.3.4. der Begründung empfohlen, durch eine textliche Festsetzung die nachweislich gesicherte Entwässerung zu regeln. Auf die Erlaubnispflicht bei Errichtung von Überläufen in ein Gewässer wird hingewiesen.	Kenntnisnahme. Das DigiNetz-Gesetz bezieht sich auf den vorrangigen Ausbau der Erschließungsnetze. Diese sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern der nachgeordneten Erschließungsplanung. Im Übrigen erfolgen nur die Festsetzung und der Ausbau privater Verkehrsflächen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in die Begründung zum B-Plan in Kapitel 2.3.6 eingearbeitet. Die Punkte 10 bis 12 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden berücksichtigt und als textliche Festsetzung (Habitatkomplexe) sowie als Hinweis zum Artenschutz (Bauzeitenregelung) in die Begründung zum B-Plan in Kapitel 4.7 sowie in die Planzeichnung übernommen. Kenntnisnahme. Zwar wird laut Gutachten von wasserstauenden Schichten in tieferen Lagen ausgegangen, der Versickerungsbeiwert für den entwässerungstechnisch relevanten Bereich liegt bei $k_f \sim 10^{-6}$ m/s. Dies kann als noch genügend versickerungsfähig eingeschätzt werden. Für die Baugrundstücke wird eine durchschnittliche Versiegelung von unter 20% zugelassen; für die privaten Gärten sogar nur eine Grundstücksbebauung von 12,5%. Auf den unversiegelten Grundstücksflächen bleibt ausreichend Spielraum zur Herstellung einer ausreichend dimensionierten Wasserhaltungs- und Versickerungsanlage. Die Grundstücksentwässerungsplanung ist Bestandteil der Bauvorlagen zum Genehmigungsverfahren.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<u>Untere Bodenschutzbehörde (UB):</u> Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe zur Fläche „S 36/1 Technikstützpunkt Löhme“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG). Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden. Der UB liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor. Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG). 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, 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. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche „S 36/1 Technikstützpunkt Löhme“ auf dem Nachbargrundstück wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Wie bereits in der Begründung unter Punkt 2.5 erläutert, wurde zur Bewertung der Baugrundsituation im Plangebiet drei Rammkernsondierungen (BS 1 – BS 3) bis in eine Tiefe von 5,0 m abgeteuft. Aufgrund der organoleptisch unauffälligen Böden wurde auf chemische Laboruntersuchungen gemäß BBodSchV bzw. LAGA verzichtet. Eine Verunreinigung des Bodens in Bezug zur o.g. Nachbarnutzung wird für verhältnismäßig unwahrscheinlich gehalten.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. In und auf den Boden darf zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 11 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und § 8 des bis zum 1. Juni 2012 geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Gemäß § 6 BBodSchG regelt die BBodSchV die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien hinsichtlich der Schadstoffgehalte und sonstiger Eigenschaften, insbesondere Verbote oder Beschränkungen nach Maßgabe von Merkmalen wie Art und Beschaffenheit der Materialien und des Bodens, Aufbringungsort und -zeit und natürliche Standortverhältnisse sowie Untersuchungen der Materialien oder des Bodens, Maßnahmen zur Vorbehandlung dieser Materialien	

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		oder geeignete andere Maßnahmen. Die Anordnung weiterer Maßnahmen behält sich die UB ausdrücklich vor. Da die Auswirkungen des Vorhabens (z.B. im Hinblick auf Kontaminationen durch Schadstoffe) nicht voll absehbar sind, ergeht die Entscheidung über das Vorhaben gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Hinweisen. <u>Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE):</u> Laut § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Überlassungspflicht von Abfällen gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend § 9 der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t. Die Straßen sind so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gesichert ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten. Handelt es sich bei Straßen um private Verkehrsanlagen ist zu beachten, dass die Befahrbarkeit dieser Straßen rechtlich gesichert wird (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für den Landkreis Barnim). Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Enden die Straßen als Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten, müssen die Anwohner dieser Grundstücke ihre Abfallbehälter an der nächsten für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straße bereitstellen oder es werden Wendemöglichkeiten entsprechend der RAST 06 gebaut. Sollten keine Wendemöglichkeiten geschaffen werden, sind am Entscheidungstag die Abfallbehälter entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim an der nächstmöglichen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren Straße, an einem jeweils herzu-	Kenntnisnahme. Die satzungsgemäße Müllentsorgung ist unter Punkt 2.4 der Begründung dargelegt.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		richtenden befestigten Stellplatz bereitzustellen. Die Größe des Stellplatzes richtet sich nach der Anzahl und Größe der Abfallbehälter der Anlieger der Stichstraße. Die Unfallhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ regelt für die Entsorgungsunternehmen unter anderem das Rückwärtsfahren in Stichstraßen. Laut § 16 der UVV ist das Rückwärtsfahren in Straßen, die nach dem 01.10.1979 erbaut wurden, verboten. Demzufolge müssen diese über geeignete Wendemöglichkeiten für die 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge verfügen. <u>SG Bevölkerungsschutz:</u> Die verkehrliche Erschließung (Stichstraßen) ist entsprechend der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Dabei sind insbesondere die Breiten und die jeweilige Tragfähigkeit der Zufahrten zu beachten. <u>Untere Straßenverkehrsbehörde:</u> Genauere Angaben zum geplanten Querschnitt der Straße sind nicht vorhanden und können dementsprechend nicht beurteilt werden. Der Straßenbau sollte gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgen. Da vom Bauvorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen. Zur Anordnung der ggf. erforderlichen Festbeschilderung ist der Beschilderungs- und Markierungsplan zur verkehrsrechtlichen Anordnung beim Landkreis Barnim, Unteren Straßenverkehrsbehörde, Am Markt 1, 16225 Eberswalde rechtzeitig einzureichen. Vor Antragstellung ist die geplante Beschilderung mit der Stadt Werneuchen, insbesondere mit dem Ordnungsamt, abzustimmen. Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	Kenntnisnahme. Die Erschließungsstiche sind mit einer Gesamtbreite von 6,0 bis 8,0m festgesetzt. Der notwendige Zuwegungsausbau für Rettungsfahrzeuge (Zufahrtsbreite Feuerwehr 3,0-3,5m) ist Gegenstand der nachgeordneten Erschließungsplanung. Kenntnisnahme. Die Erschließungsstiche sind mit einer Gesamtbreite von 6,0 bis 8,0m festgesetzt. Der notwendige Zuwegungsausbau im Bereich der privaten Verkehrsflächen ist Gegenstand der nachgeordneten Erschließungsplanung. Kenntnisnahme.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<u>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens:</u> Zum geplanten Wohnstandort sowie zum Verfahren gem. § 13a BauGB bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken. Die geplante Bebauung mit ca. fünf Bauplätzen fügt sich relativ gut in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Die geplanten Erschließungsstraßen (Stichstraßen) werden in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als problematisch angesehen und nicht befürwortet.	Kenntnisnahme.
4.	Landesamt für Umwelt	<u>Wasserwirtschaft 1 und 2:</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. <u>Immissionsschutz:</u> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage (Grundlage: §§ 3,50 BImSchG) Das geplante allgemeine Wohngebiet rückt näher an vorhandene Nutzungen heran, die in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche aufgenommen wurden. In den vorliegenden Unterlagen erfolgten hierzu bereits Äußerungen. Die angrenzenden Nutzungen wurden beschrieben. Die Ausführungen zur bestehenden Situation unter Pkt. 2.1 bzw. Pkt. 4.6 sollten jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergänzt werden. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit dem Geltungsbereich des BBP an diese Nutzungen eine schutzbedürftige Bebauung heranrückt. Im Landesamt für LfU liegen derzeit keine Erkenntnisse zu den gewerblichen Nutzungen und deren Bestandsschutz vor. Für das Grundstück (u.a.) Flur 3, Flurstück 267 erfolgte durch den Landkreis 2006 eine Beteiligung des LfU zur Voranfrage für den Betrieb einer Reparaturwerkstatt. Es wird empfohlen der Bestand, der nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Nutzung, auf den Grundstücken der Gemarkung Löhme Flur 3, Flurstück 516, 515; 133/2; 132/2; 131/2; 130/2; 267 zu ermitteln.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Für das östlich unmittelbar angrenzende ehemalige Technikgelände liegen nach Auskunft des Gewerbeamtes der Stadt Werneuchen für den nördlichen Teil eine Gewerbeanmeldung für einen Gebrauchtwagenhandel (seit 2007) und einen Kfz-Handel und Kfz-Ersatzteilverkauf, Requisiteur mit Pflegearbeiten an KFZ und Reifenmontage (seit 2008) vor. Der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim liegt eine Baugenehmigung (AZ 3028-07-50 vom 25.04. 2008) zur Nutzungsänderung einer bestehenden Betonfläche zum Parkplatz und zum Abstellen von betriebssicheren Pkw vor. Die Genehmigung beinhaltet 182 Stellplätze auf dem Flst. 267 und 48 Stellplätze auf dem Flst. 133/2, Flur 3, Gemarkung Löhme im Abstand von ca. 8,0m zur Grundstücksgrenze. Seit längerer Zeit werden keine der o.g. Nutzungen ausgeführt; eine bauordnungsrechtliche Genehmigung besteht nur für die 230 Stellplätze. Nördlich grenzt das Betriebsgelände zweiseitig unmittelbar an Wohngrundstücke, weshalb hier von einer Berücksichtigung schutzwürdiger Wohnnutzungen auszugehen ist. Der Betrieb selbst liegt in einem Bereich, der planungsrechtlich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO anzusprechen ist. Das im Plangebiet festzusetzende allgemeine Wohngebiet und private Gartengrundstücke entsprechen dem Schutzstatus der benachbarten Wohnbebauung und stellen keine heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51	Gegen die vorliegende Planung eines Wohngebiets südlich des Siedlerwegs in zweiter und dritter Reihe bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken. <u>Luftfahrt:</u> Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
6.	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Im Geltungsbereich „BP-Siedlerweg -Süd“ bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Der LS stimmt der LS dem Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes zu.	Kenntnisnahme.
7.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanvorentwurfes befinden sich ca. 0,4 ha Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg. Die durch Sukzession entstandene Vorwaldgesellschaft ist von Laubgehölzen wie Birke, Aspe, Spätblühender Traubenkirsche u.ä. geprägt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist innerhalb seines Geltungsbereiches keine Waldflächen aus, die 0,4 ha große Bestockung des B-Plangebietes ist in den textlichen Festsetzungen mit den Nutzungen „Wohnbaufläche“ und „private Grünfläche“ überplant. Gemäß § 8 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde dauerhaft umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung sind auszugleichen, es ist innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen. Das Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt vorliegend 1:1 (Grundkompensation). Durch den Vorhabenträger/Investor ist zur Kompensation der Waldumwandlung eine 0,4 ha große Erstaufforstung (laubholzdominiert) geeigneter Grundstücke im Naturraum Barnim-Lebus zu erbringen, beziehungsweise vertraglich zu sichern.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die fristgerechte Umsetzung der Maßnahme ist Gegenstand des Vertrages über die Durchführung einer Erstaufforstung zwischen dem Vorhabenträger und einem Flächendienstleister für Waldaufforstung. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Durchführung einer Erstaufforstung in Höhe der geforderten Grundkompensation im Verhältnis 1:1 (0,4 ha) ist Gegenstand des Vertrags zur Erstaufforstung.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Insofern nachweislich im vorgenannten Naturraum keine geeigneten Erstaufforstungsareale zur Verfügung stehen, kann auf benachbarte Naturräume ausgewichen werden. Die in Aussicht stehende Ersatzaufforstungsfläche eines Forstdienstleisters im Naturraum „Mittlere Mark“ kann folglich nicht akzeptiert werden. Auch im Hinblick auf den ohnehin schon forstpolitisch bedenklichen Waldflächenanteil der Gemarkung Löhme von 6 %, muss seitens der UFB auf eine möglichst in Umwandlungsnähe, zumindest jedoch im selben Naturraum befindliche Ersatzaufforstung bestanden werden. Zur Absicherung des materiellen Ausgleichs ist bis zur Kultursicherung eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen. Diese beträgt für eine 0,4 ha große, noch nicht realisierte Erstaufforstung (laubholzdominiert) 9.630 €. Der Bebauungsplan „Siedlerweg-Süd“ soll, gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 waldderechtlich qualifiziert werden.	Bei der Forstbehörde wurde der Nachweis einer Nichtverfügbarkeit von Flächen im Naturraum „Barnim-Lebus“ erbracht. Dies wurde von der Behörde am 21.08.2017 per Mail bestätigt. Anstelle der nicht akzeptierten Ersatzaufforstungsfläche im Naturraum „Mittlere Mark“ wurden von Seiten des Forstdienstleisters zwei Maßnahmenflächen im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ zur Verfügung gestellt und vertraglich gesichert. Es handelt sich bei der größeren der beiden Teilflächen um eine Kultivierung mit Birke, so dass die geforderte Laubholzdominierung gewährleistet ist. Der Naturraum „Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet“ ist mit dem Naturraum „Barnim-Lebus“ benachbart. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Nachweis der Nichtverfügbarkeit von Flächen im Naturraum „Barnim-Lebus“ wurde erbracht. Es handelt sich bei der betroffenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen durch Sukzession entstandenen Vorwald. Ursprünglich war die Fläche agrarisch genutzt. Insofern wird eine Erstaufforstung im benachbarten Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ unter Berücksichtigung der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Naturraum „Barnim-Lebus“ als adäquater Ausgleich erachtet. Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der B-Plan wird waldderechtlich qualifiziert (Kapitel 6 der Begründung). Darin wird die Sicherheitsleistung in Höhe von 9.630 € aufgeführt. Die Zahlung ist vom Vorhabenträger zu entrichten. Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der B-Plan wird waldderechtlich qualifiziert (Kapitel 6 der Begründung). Darin erfolgen eine Darstellung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie eine Maßnahmenbeschreibung. Weitere Regelungen finden sich im Vertrag über die Durchführung einer

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Hierzu ist es notwendig, dass das Planwerk abschließende Ausführungen zu den nachstehenden Inhalten treffen muss. 1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme - Erstaufforstungsfläche 2. Maßnahmenbeschreibung - Pflanzenanzahl, Baumart, Kulturpflegen, Nachbesserungen 3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung 4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen 5. Sicherheitsleistung - Fälligkeit, Höhe, Art der Sicherheit, Zeitraum 6. u. U. besondere Genehmigungstatbestände.	Erstaufforstung zwischen dem Investor und dem Forstdienstleister Ewald Endres. Es handelt sich bei Prof. Dr. Endres um einen von der Forstbehörde anerkannten und zur Durchführung der Maßnahme empfohlenen Dienstleister zur Abwicklung von festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 Abs. 3 LWaldG.
9.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Kenntnisnahme.
10.	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Siedlerweg - Süd“ der Stadt Werneuchen i.d.F. vom Juli 2017, wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. 2. Die Bestimmungen des § 1Ba LuftVG (Störung von Flugsicherungsanlagen) stehen dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen. 3. Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Siedlerweg - Süd“ der Stadt Werneuchen i.d.F. vom Juli 2017 <u>Begründung:</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen. Durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von < 10 m über Höhenbezugspunkt und die Lage des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Siedlerweg - Süd“ der Stadt Werneuchen i.d.F. vom Juli 2017, sind Beeinträchtigungen ziviler luftrechtlicher Belange nicht zu	Kenntnisnahme.

Nr.	Bürger / Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		erwarten. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Siedlerweg - Süd“ der Stadt Werneuchen i.d.F. vom Juli 2017.	
11.	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Es bestehen keine Einwände zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
12.	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	In diesem Bereich befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe.	Kenntnisnahme.
13	e.dis Netz GmbH	Es gibt grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen: Die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft sind zu beachten. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.	Kenntnisnahme.
14	EWE Netz GmbH	Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des o. g. Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt	Kenntnisnahme.
16	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL	Anlagen der GASCADE sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
17	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Es bestehen keine Einwände gegen das o g. Vorhaben.	Kenntnisnahme.
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Liegenschaftsmanagement	Innerhalb des beplanten Bereiches sind es keine Flächen der Deutschen Bahn AG bekannt. Zum vorgenannten Vorhaben gibt es aus Sicht der DB Netz AG grundsätzlich keine Einwände.	Kenntnisnahme.
19	Bernau Bei Berlin	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
21	Gemeinde Ahrensfelde	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
22	Amt Biesenthal-Barnim	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
24	Amt Falkenberg-Höhe	Keine Einwände	Kenntnisnahme

Nachweis zum Eingang der Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Siedlerweg – Süd“ der Stadt Werneuchen vom Juli 2017					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder)	Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt (Oder)	03.08.2017	X	
2	Regionale Planungsgemeinschaft - Uckermark-Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	10.08.2017	X	
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt	Am Markt 1 16225 Eberswalde	22.08.2017		
4	Landesamt für Umwelt	Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	01.09.2017	X	
5	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51	Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	16.08.2017	X	
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde	Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	15.08.2017	X	
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Schappachweg 2 16225 Eberswalde	14.08.2017	X	
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale	Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	-		
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	25.07.2017	X	
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	15.08.2017	X	
11	Stadtwerke Werneuchen GmbH	Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	20.07.2017	X	
12	Wasser – und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	Ernst-Thälmann-Str. 5 15345 Rehfelde	02.08.2017	X	
13	e.dis Netz GmbH	Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	21.07.2017	X	
14	EWE Netz GmbH	Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	15.08.2017	X	
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	-		
16	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL	Kölnische Straße 108 - 112 34119 Kassel	24.07.2017	X	
17	GDMcom mbH Maximilianallee 4	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	11.08.2017	X	
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Liegenchaftsmanagement	Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin	15.08.2017	X	

Nachweis zum Eingang der Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Siedlerweg – Süd“ der Stadt Werneuchen vom Juli 2017					
Nr.	Behörde / TöB / Gemeinde	Adresse	Schreiben vom	Hinweise	Einwendungen
19	Bernau Bei Berlin Stadtplanungsamt	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	15.08.2017		
20	Stadt Altlandsberg	Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	-		
21	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	20.07.2017	X	
22	Amt Biesenthal-Barnim	Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	09.08.2017	X	
23	Amt Barnim-Oderbruch	Freienwalder Str. 48 16269 Wriezen	-		
24	Amt Falkenberg-Höhe	Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	21.09.2017		