

Stadt Werneuchen

Ortsteil Seefeld

Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"

AUSWERTUNG

der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

mit Schreiben vom 1. Juni 2018 mit Frist bis 2. Juli 2018

und

der erneuten öffentlichen Auslegung

vom 29. Juni 2018 bis einschließlich 29. Juli 2018

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 31. Mai 2018 die erneute Auslegung des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" beschlossen.

Mit Schreiben vom 1. Juni 2018 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB 11 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung erneut beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist vom 1. Juni 2018 bis 2. Juli 2018 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sechs eine Stellungnahme abgegeben. Im Zusammenhang mit dieser Beteiligung ist der Landkreis Barnim am 30. August 2018 mit einer Frist bis zum 14. September 2018 erneut angeschrieben worden. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" in der Fassung vom 5. April 2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29. Juni 2018 bis einschließlich 29. Juli 2018 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum
101	Landkreis Barnim	03.07.2018, 13.09.2018
201	Gemeinsame Landesplanung	22.06.2018
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmalpflege	-
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege	05.06.2018
206	Landesbetrieb Straßenwesen	19.06.2018
209	Landesamt für Umwelt	02.07.2018
407	BDG Barnimer Dienstleistungsgesellschaft GmbH	-
408	Stadtwerke Werneuchen GmbH	-
409	Wasser- und Bodenverband	-
503	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	25.06.2018
601	Stadt Altlandsberg	-
603	Stadt Bernau bei Berlin	-

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn	Bürger	Datum
B1	Bürger K.	15.07.2018
B2	Bürger/in S.	23.07.2018
B3	Bürger S.	27.07.2018

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
101.1	Allgemeine Hinweise	Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden nachstehende Einwendung und Hinweise gegeben, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die Hinweise aus den Stellungnahmen vom 21.07.2017 und 08.02.2018 bleiben bestehen, wenn diese nicht bereits berücksichtigt wurden oder aufgrund der Änderung nicht mehr zutreffend sind. Außerdem bitten wir um Übergabe der Abwägung zum Bebauungsplan.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich
101.2	Naturschutz	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): Der Untersuchungsbericht „Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans ‚Krummenseer Chaussee‘, Stadt Werneuchen, Landkreis Barnim“ der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie- BUBO vom November 2017 ist weiterhin widersprüchlich. Unter Punkt 1.4.1 Erfassung Zauneidechse wird beschrieben: „...Aus diesen Gründen wurde das Zauneidechsenvorkommen an sechs Beobachtungstagen ermittelt: 2. Juni, 15. Juni, 13. Juli, 27. Juli, 14. August und 15. September 2017... Es wurde zunächst zwischen adulten und subadulten Individuen unterschieden. Nach dem Schlüpfen der Jungtiere wurden auch frisch geschlüpfte Zauneidechsen registriert. Zusätzlich wurde das Vorkommen der wichtigsten Teillebensräume ermittelt...“. Im gleichen Bericht wird im Punkt 3 Bewertung und Konfliktanalyse, Unterpunkt 3.3 Zauneidechse formuliert: „Trotz intensiver Nachsuche erbrachten die Beobachtungen keine Nachweise von Zauneidechsen. Ein uner-	Die Artenschutzuntersuchung (Anhang A zur Begründung) wird auf Seite 6 und 7 in Bezug auf die Erfassung/Ermittlung der Zauneidechsen korrigiert. Ein Widerspruch zur Seite 18 des Gutachtens ist nun nicht mehr gegeben. Das korrigierte Gutachten wird dem Landkreis erneut zur Prüfung vorgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		kanntes Vorkommen von Zauneidechsen ist nicht zu erwarten.“ Eine der o.g. Ausführungen ist nicht zutreffend bzw. falsch. Die nach der zweiten Beteiligung erfolgte Abwägung und Behauptung, es handelt sich unter Punkt 1.4.1 um die allgemeine Erfassungsmethode, ist aus dem Text nicht herzuleiten, nicht nachvollziehbar und nicht erkennbar. Eine Richtigstellung ist zwingend erforderlich. Rechtsgrundlage: §§ 44 ff BNatSchG (Artenschutz, Schutz der Lebensstätten streng geschützter Arten) Möglichkeit der Überwindung: Sofern Zauneidechsen auf der Fläche vorgefunden wurden ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erforderlich.	
101.3	Naturschutz	Nachfolgende Aussage im Untersuchungsbericht „Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans „Krummenseer Chaussee“, Stadt Werneuchen, Landkreis Barnim zu den Zwergfledermäusen unter Punkt 2.1.2.1 ist fachlich nicht korrekt: „Selbst während der Jungenaufzucht wechseln die Kolonien der Fledermausweibchen häufig ihre Quartiere...“. Die laktierenden Fledermausweibchen wechseln die Wochenstubenquartiere nicht. Ein Wechsel des Fledermausquartiers kann erst erfolgen, nachdem die juvenilen Fledermäuse flugfähig und in der Lage sind, gemeinsam mit den Fledermausweibchen die Wochenstube zu verlassen.	Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist die in der Artenschutzuntersuchung getroffene Formulierung („Selbst während der Jungenaufzucht wechseln die Kolonien der Fledermausweibchen häufig ihre Quartiere“) korrekt. In der Artenschutzuntersuchung (Anhang A zur Begründung) wird auf Seite 8 diesbezüglich eine Fachliteratur-Quelle ergänzt. Das ergänzte Gutachten wird dem Landkreis erneut Beteiligung zur Prüfung vorgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.4	Zulässige bauliche Nutzung	Gemäß einem neuen Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes (Beschluss 09.05.2018 Az. 2 NE 17.2528) sind im Hinblick auf die Art. 3 Abs. Plan-UP-RL alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials	Dem Hinweis wird gefolgt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der geänderte Bebauungsplan wird mit dem Landkreis Barnim

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		auszuschließen. Daher sollte die textliche Festsetzung Nr. 1 ergänzt werden.	erneut abgestimmt. (vgl. Punkt. 101.9 dieser Auswertung). Abwägungsvorschlag: Änderung der Planung
101.5	Dachform	Aus Sicht der Behörde sollte die gewünschte Dachform festgesetzt werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Umfeld des Plangebietes ist keine einheitliche Dachform gegeben. Es besteht kein Bedarf an einer städtebaulichen Regelung bezüglich der Dachform. Es soll daher den einzelnen Bauherrn im Plangebiet ebenfalls die Möglichkeit der freien Wahl der Dachform eingeräumt werden. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.6	Niederschlagsentwässerung	Die dauerhaft schadlose Niederschlagsentwässerung des BP-Gebietes wird, auch unter Berücksichtigung der geplanten Bodenaufschüttungen und nach Vorlage der Bewertung der hydrogeologischen Versickerungsverhältnisse, als schwierig bewertet. Bei der auf dem Flurstück 414 verlaufenden Leitung handelt es sich um einen Regenwasserkanal der Stadt Werneuchen. In diesen R-Kanal wird auch das Niederschlagswasser der L 30 eingeleitet. Der R-Kanal entwässert in einen verrohrten Abschnitt eines Gewässers II. Ordnung (RI Abflussgraben Seefeld), der an der Bahnhofstraße, Flur 2, Flurstück 85 beginnt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung wurde nicht erteilt und ist daher zu beantragen. Grundsätzlich bestehen gegen einen Notüberlauf mittels Drainage in den R-Kanal keine Einwände, wenn zuvor das bereits entwässerte Einzugsgebiet sowie die Ableitung über den Graben hydraulisch nachgewiesen und wasserrechtlich genehmigt wurde.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet als schwierig eingestuft wird. Es werden gegen die geplante Niederschlagsentwässerung jedoch keine Einwände vorgebracht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen einen Notüberlauf mittels Drainage in den R-Kanal von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Einwände bestehen. Der - gutachterlich als optionale Möglichkeit aufgezeigte - Drainageeinbau mit Anschluss an die Regenwasserableitung am Nordrand soll jedoch nicht umgesetzt werden. Die Regenwasserleitung bleibt demnach durch die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet unberührt. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Die Versickerung des Niederschlages ist mithilfe der planungsrechtlich festgesetzten Aufschüttungen und der dadurch nun gegebenen Aufnahmekapazität bzw. durch ein Muldensystem innerhalb der Straßenverkehrsfläche selbst möglich.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.7	Denkmal- schutz, Ab- fall, Boden- schutz, Stra- ßenverkehr, Kataster	Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, der Öffentlich-rechtlichen Entsorgung, des SG Bevölkerungsschutz, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften, der Katasterbehörde und des werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die genannten Fachbereiche keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Keine Abwägung erforderlich
101.8	Zusammen- fassung	Zum Wechsel des Verfahrens von § 13 a zu § 13b BauGB bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken. Die Verringerung der nun noch max. möglichen Aufschüttung von 1,20 m (durchschnittlich von ca. einem Meter) wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Dem Bebauungsplanentwurf vom April 2018 kann jedoch auf Grund der vorhandenen Widersprüchlichkeit zwischen Erfassung und Bewertung, insbesondere in Bezug auf die Zauneidechsen, noch nicht zugestimmt werden. Einerseits sind frisch geschlüpfte Zauneidechsen gesichtet, jedoch nicht erfasst bzw. das Vorkommen nicht bewertet worden. Daher sind diese Aussagen diesbezüglich eindeutig zu formulieren und in Übereinstimmung zu bringen. Ferner wird die schadlose Niederschlagsentwässerung auf Grund der hydrogeologischen Bodenverhältnisse kritisch gesehen und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers der L 30 in den R-Kanal erforderlich. Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.	
101.9	Erneute Abstimmung mit dem Landkreis	Für die Beteiligung zum Vorhaben danken wir. Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden keine weiteren Hinweise gegeben. Die Hinweise aus den Stellungnahmen vom 21.07.2017, 08.02. und 03.07.2018 bleiben bestehen, wenn diese nicht bereits berücksichtigt wurden oder aufgrund der Änderung nicht mehr zutreffend sind. Außerdem bitten wir um Übergabe der Abwägung zum Bebauungsplan. Fachbehördliche Stellungnahme Einwendungen: Keine Hinweise und Anregungen: Keine überfachliche Betrachtung des Vorhabens: Zur Planunterlage bestehen in vorliegender Form keine Bedenken mehr. Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Abwägung wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss an die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, welche eine Stellungnahme abgegeben haben, versandt. Keine Abwägung erforderlich
201.1	Raumordnung	Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 17.07.2017. Da es sich bei der Planung aus raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung handelt, ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach	Die angesprochene Stellungnahme vom 17. Juli 2017 wird nachfolgend unter 201.2 wiedergegeben. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren, Die öffentliche Auslegung des 2, Entwurfs zum LEP HR ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass nach gegenwärtigem Planungsstand die vorliegende Planung auch mit den Zielsetzungen des LEP HR-Entwurfes vereinbar wäre.	
201.2	Landesplanung	Stellungnahme vom 17. Juli 2017: (...) <i>Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.</i> <i>Begründung: Da der Geltungsbereich von Siedlungsflächen umgeben ist, ist die Planung mit Ziel 4.2 LEP B-B vereinbar. Bei der Planung handelt es sich nach der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B um einen Fall der Innenentwicklung. Somit ist die Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Plan verfahren zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. (...)</i>	Die Stellungnahme wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 5. Oktober 2017 bereits wie folgt abgewogen: <i>"Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsabsicht mit der Landesplanung vereinbar ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der Begründung entsprechend ergänzt.</i> <u>Abwägung vom 5. Oktober 2017:</u> <i>Keine Änderung der Planung"</i>
204	Bodendenkmale	Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als bran-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die genannten Anforderungen werden im Baugenehmigungsver-

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		denburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	fahren berücksichtig. Keine Abwägung erforderlich
206	Verkehrsplanung	Mit Schreiben vom 01.06.2018 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) im Zuge der TÖB- Beteiligung am Entwurf des o.a. BP der Stadt Werneuchen. Mit der Aufstellung des BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Seefeld geschaffen werden. Der LS hatte bereits im August 2017 zum Entwurf des BP eine Stellungnahme abgegeben. Die geänderten Punkte im vorliegenden BP haben keinen Einfluss auf die Befindlichkeiten des LS, die vorgenannte Stellungnahme hat weiterhin Bestand. Im Geltungsbereich BP bestehen zur Zeit keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Der LS stimmt dem geänderten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes zu.	
209.1	Wasserwirtschaft	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Keine Abwägung erforderlich
209.2	Immissionschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Nachfolgend werden Hinweise gegeben. Begründung: Die auf den Geltungsbereich einwirkenden relevanten Geräuschimmissionen (Verkehr, Gewerbe) wurden ermittelt und bewertet. Den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung zur Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Pkt. 4.1 kann gefolgt werden. Hinweise: In der vorangegangenen Stellungnahme vom 23.01.2018 wurde ein Hinweis zu den Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß u.a. zu den abgewandten Fassaden gegeben. Es wird empfohlen in die Festsetzung zu den Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß die Möglichkeit aufzunehmen, dass bei Nachweis eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels im Baugenehmigungsverfahren Außenbauteile mit einer geringen luftschalldämmenden Wirkung zuge-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 a) wird der Satz <i>„Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden“</i> durch den Satz <i>„Bei Nachweis eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels im Baugenehmigungsverfahren können Außenbauteile mit einer geringen luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden.“</i> ersetzt. Die Ersetzung stellt lediglich eine Klarstellung dar und stellt keine Änderung der Planung dar. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		lassen werden können.	
209.3	Immissionschutz	Ich weise auf die Veröffentlichung der DIN 4109-1, 4109-2 vom Januar 2018. Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile erhöht sich danach mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel fließend und nicht mehr mit Sprüngen von 5 dB. Die Anwendung der DIN 4109:2018 wurde in Brandenburg jedoch noch nicht in die Liste der Technischen Baubestimmungen (Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen -Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41 vom 21.10.2015) aufgenommen.	Die DIN 4109-2 vom Januar 2018 ist derzeit noch nicht als offizielles Regelwerk in Brandenburg aufgenommen und ist daher förmlich noch nicht anzuwenden. Aufgrund des geplanten Satzungsbeschlusses Ende 2018 wird weiterhin die DIN 4109-2 von 2016 als immissionsschutzrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan beibehalten. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter konnte in dem Zusammenhang bestätigt werden, dass sich bei Anwendung der DIN 4109-2 vom Januar 2018 keine erheblich relevanten Veränderungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben würden. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung
503	Naturschutz	Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung am Planverfahren. Die Naturschutzverbände hatten bereits in der Stellungnahme vom 17.07.2017 grundsätzlich Zustimmung signalisiert, jedoch Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen gefordert. Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln. Die im Kapitel 6 Umweltbelange benannten Maßnahmen sind zu unpräzise und unkonkret. Ohne eine mögliche konkrete rechtsverbindliche Festsetzungen zur Art und Weise sowie Umfang von Ausgleich und Ersatz kann der Planung vorerst nicht zugestimmt werden. Gefordert werden belastbare Aussagen, die dann als Festsetzung in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden und Rechtskraft entfalten. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – genauso wie im Verfahren nach § 13a BauGB – nicht erforderlich. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit			
B1	Regenwasser-beseitigung	Wie schon im Vorgespräch am 04.07.2018 (...) möchte ich schriftlich noch einige bedenkende Einwände bzw. Hinweise anmelden bevor es zur Zustimmung des geplanten Neubaugebietes in Seefeld kommt. Der zur Entwässerung dienende Graben wurde von mir (...) im Auftrage der Straßenmeisterei Strausberg zu Ostzeiten von der Krummenseer Ch. bis zum Anschluss Bahnhofstraße neu ausgebaut. Durchmesser der Verrohrung 25 cm Asbest und mit einigen Sicht- und Reinigungsschächten versehen. Ihnen bekannt. Ich fordere Sie auf, sollte wie geplant und ausgewiesen der Graben im Bebauungsplan neu gebaut werden, dann von der Krummenseer Chaussee bis zur Bahnhofstraße und nicht nur der unbebaute Teil. Es ist vorgesehen die Krummenseer Chaussee - Entwässerung anzuschließen. Es würde keinen Sinn machen nur den zur Zeit nicht überbauten teil neu zu verrohren und den Teil über das Hofgelände (...) nicht. Schon gar nicht wenn der Rohrdurchmesser von 30 cm und mehr geplant ist. Ein Stau und überfluten mit Regenwassers auf meinem Hofgelände sowie Garage und Keller ist vorprogrammiert. Ich bitte um nochmalige Rücksprache und Berücksichtigung meiner Einwände. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass die von mir gelegten Dränagenanschlüsse zu Ostzeiten unter fremden Grundstücken verlegt wurden (...). Deshalb erwarb ich 1917 das Flurstück 385 um an den öffentlichen Graben zu gelangen. Ich bitte deshalb um eine zusätzliche Einbindung bzw. Vorsehung einer Einleitung für dieses Flurstück. Mitarbeit wird gewährleistet. Auch möchte ich wissen wie weit ist die Straßeneinfahrt von der Krummenseer Ch. zum Bauland von meinem Zaunpfeiler bzw. meiner Grenze entfernt?	Der gutachterlich als optionale Möglichkeit aufgezeigte Drainageeinbau mit Anschluss an die Regenwasserableitung am Nordrand wird nicht gefolgt. Die Regenwasserleitung bleibt demnach durch die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet unberührt. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Die Versickerung des Niederschlages ist mithilfe der planungsrechtlich festgesetzten Aufschüttungen und der dadurch nun gegebenen Aufnahmekapazität bzw. durch ein Muldensystem innerhalb der Straßenverkehrsfläche selbst möglich. Ein möglicher Ausbau der Regenwasserleitung im Plangebiet oder darüberhinaus sowie die Einleitungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand der Planung. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Was ist gesetzlich erlaubt? Oder ist ein Gehweg an der Grenze vorgesehen? Um eine Antwort wird gebeten.	
B2	Regenwasserbeseitigung	Die mit unseren Stellungnahmen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes geäußerten Bedenken zu absehbaren negativen Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung im gesamten Bebauungsbereich Bahnhofstrasse (vom Gehweg der Krummenseer Chaussee über Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße) werden in der Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes letztlich bestätigt. (siehe Begründung Seite 15 und 16). Die Einleitkapazitäten in die bestehende Regenwasserleitung sind erschöpft. Mehrfach haben wir diese Überlastung der Straßenentwässerung und des Abwassersystems mit den entsprechenden Auswirkungen auf unsere Gebäude und Grundstücke erlebt. Mit dem Verweis auf die Verantwortung der Stadt Werneuchen für eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen der Oberflächenentwässerung Sorge zu tragen, wird keine, die derzeitig beabsichtigte Bebauung rechtfertigende Lösung, angeboten. Es stellt auch keine praktikable Lösung dar, die Verantwortung zur Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück an die einzelnen Erwerber bzw. Bauherren in Kenntnis der komplizierten hydrologischen und hydraulischen Probleme weiterzugeben. In letzter Konsequenz wird mit dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes eine weitere Verschlechterung der Oberflächenentwässerung für die derzeitigen Anlieger und die künftigen Bauherren billigend in Kauf genommen. Durch die Stadt Werneuchen wird in Kenntnis der Gesamtsituation eine Verantwortung übernommen, die in Inhalt und Umfang und den entsprechenden Lösungen bzw. dem Ausmaß an Belastungen für die Allgemeinheit noch unbekannt ist. Um den derzeitigen problematischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, sollte die Planung zurückgestellt werden, bis eine	Der gutachterlich als optionale Möglichkeit aufgezeigte Drainageeinbau mit Anschluss an die Regenwasserableitung am Nordrand wird nicht gefolgt. Die Regenwasserleitung bleibt demnach durch die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet unberührt. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Die Versickerung des Niederschlages ist mithilfe der planungsrechtlich festgesetzten Aufschüttungen und der dadurch nun gegebenen Aufnahmekapazität bzw. durch ein Muldensystem innerhalb der Straßenverkehrsfläche selbst möglich. Ein möglicher Ausbau der Regenwasserleitung im Plangebiet oder darüberhinaus sowie die Einleitungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand der Planung. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		reale Bestandsaufnahme zu den Anlagen der Oberflächenentwässerung und ihrer Leistungsfähigkeit, sowie ein entsprechendes Konzept der Regenwasserbeseitigung bzw. Oberflächenentwässerung für den Bereich östlich der Krummenseer Ch. erstellt wurde. Mit der Terminierung in der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Stadt Werneuchen und der aktuellen Planung zum Bahnhofsvorplatz besteht die Möglichkeit eine entsprechende Bestandsaufnahme und ein Lösungskonzept in Aussicht zu nehmen. Wir bitten, die vorgenannten Hinweise und Vorschläge im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.	
B3.1	Regenwasserbeseitigung	Wir hatten mit Schreiben vom 05.01.2017 bereits Bedenken gegen den damaligen Planentwurf erhoben. Gegen die überarbeitete und nunmehr neu ausgelegte Planentwurfsfassung (Fassung vom 05.04.2018) bestehen weiterhin durchgreifende Bedenken im Hinblick auf das unzureichende Entschließungskonzept. 1. Die von uns bereits geäußerten Mängel im Hinblick auf die Erschließung hinsichtlich des Schmutz- und Niederschlagswassers des Plangebiets sind durch das von Ihnen eingeholte und in der Planbegründung auszugsweise wiedergegebene Gutachten der Furgo Conusult GmbH vom 26.03.2018 bestätigt worden. Danach ist das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwässerungskonzept unzureichend, da der Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung aufgrund deren unzureichenden Dimensionierung die zu erwartenden Überschwemmungen nicht beseitigt. Ausdrücklich heißt es in dem Gutachten, dass die vorhandene Regenwasserleitung im Hinblick auf ihre Dimensionierung insbesondere bei Starkniederschlägen angepasst werden muss. Hierfür sei ein wasserrechtlicher Antrag notwendig (S. 15 f. der Planbegründung). Es ist nicht ersichtlich, dass die vorhandene Regenwasser-	Der gutachterlich als optionale Möglichkeit aufgezeigte Drainageeinbau mit Anschluss an die Regenwasserableitung am Nordrand wird nicht gefolgt. Die Regenwasserleitung bleibt demnach durch die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet unberührt. Die Versickerung des Niederschlages ist mithilfe der planungsrechtlich festgesetzten Aufschüttungen und der dadurch nun gegebenen Aufnahmekapazität bzw. durch ein Muldensystem innerhalb der Straßenverkehrsfläche selbst möglich. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		leitung vor Erlass des Satzungsbeschlusses rechtlich verbindlich angepasst wird. Es ist keine hinreichende Maßnahme der Konfliktbewältigung, auf die Verantwortung der Stadt zu verweisen, für eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen der Oberflächenentwässerung Sorge zu tragen. Vielmehr muss konkret aufgezeigt und rechtlich abgesichert werden, dass eine solche Konfliktlösung tatsächlich und vor dem Planvollzug möglich ist.	
B3.2	Erschließung	2. Auf S. 14 der Planbegründung heißt es, es bestünden im Hinblick auf eine angedachte Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Bahnhofstraße Bedenken, dass sich der ruhende Verkehr der Bahnhofstraße auf die Planstraße verlagern würde. Das Gegenteil ist der Fall. Es besteht die Gefahr, dass sich zusätzlicher Verkehr auf die Bahnhofstraße verlagert, die bereits derzeit überlastet ist. Im Übrigen wird an unseren Ausführungen im Schreiben vom 05.01.2017 ausdrücklich festgehalten. Gegen den Planentwurf bestehen weiterhin grundlegende Bedenken.	Es ist nicht ersichtlich, warum zusätzlicher Verkehr auf der Bahnhofstraße durch die Planung erzeugt werden sollte, wenn keine Zufahrt zur Bahnhofstraße vom Plangebiet vorgesehen wird. Der in wenigen Gehminuten vom Plangebiet zu erreichende Bahnhof wird durch die künftigen Bewohner des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit Auto mit einem Umweg von etwa knapp einem Kilometer über die Bahnhofsstraße angefahren werden. Die speziellen Hinweise aus der Stellungnahme vom 5. Januar 2018 (Anm.: nicht 2017) bezogen sich auf einen alten Planinhalt und können daher nicht zweifelsfrei übertragen werden. Die Stellungnahme wurde zudem mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 31. Mai 2018 bereits abgewogen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit			
B4 nachträglich eingegan- gen am 15.10.18	Aufschüt- tung	(...) Ich bitte Sie höflich, dieses Schreiben an den Bauausschuss (<i>Anm.: vom 16.10.18</i>) weiter zu leiten, zur Entscheidungsfindung. 1) Als notwendig von mir erachtet deshalb, da an der Gemeinderatssitzung (<i>Anm.: gemeint ist die Sitzung des Ortsbeirats Seefeld</i>) am Di. den 09.10.2018 ein Vertreter des Vorhabenträgers anwesend war und uns Anwesenden zu verstehen gab, dass die neu einzurichtende Straße direkt an meiner Grundstücksgrenze schräg angesetzt wird. Besser gesagt an den von uns damals 1986 angelegten Aushub aus dem öffentliche Graben Flurstück 414. Diese Ausbaumaßnahme von 1986 liegt Ihnen vor und kann nicht einfach ignoriert werden. Schon gar nicht als Höhenmaß dienen zum Bau einer Straße mit entsprechender Anschüttung von bis über 1,20 m an einer fremden Grundstücksgrenze. (§ 26 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz - BbgNRG). 2) Laut nachweislichen Gerichtsbeschlüssen und Gesetzen, muss hier ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden, wenn die Anschüttung 1,00 m überschreitet. § 55 BbgNRG besagt sinngemäß, dass ein Zuschütten von Gräben nicht gestattet ist. Es wird mit aller Entschiedenheit Widerspruch eingelegt, gegen die Aussagen, der Graben, Flurstück 414 macht keinen Sinn und dass der Aushub sozusagen als Stützmauer des Straßenneubaus dienen soll. Somit stehe ich einer Bebauung sehr skeptisch entgegen. Sollte man mein Grundstück in irgendeiner Form, wie Anschüttung oder ähnlichem ohne meiner Zustimmung verändern, werde ich mich entsprechend verhalten. 3) Was soll überhaupt eine Aufschüttung? Ein Sammelbecken	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme nach Ende der öffentlichen Auslegung eingereicht wurde und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben kann. Zu 1) Die räumliche Festlegung der Verkehrsfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgte unter Beachtung des von Norden nach Süden ansteigenden Gefälles zur Krummenseer Chaussee. Bei einer Straßenanbindung weiter mittig im Plangebiet wäre eine erheblich höhere Steigung der Straße erforderlich und würde eine höhere Böschungsaufschüttung erforderlich machen. Die geplante Aufschüttung im Plangebiet dient vorwiegend der erhöhten Regenrückhaltung und damit der Ermöglichung einer Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets. Die Aufschüttung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist auch erforderlich, um das abfallende Geländeniveaus nach Norden auszugleichen und so einen oberflächlichen Abfluss des Regenwassers über Grundstücksgrenzen hinweg entgegen zu wirken. In der Vergangenheit kam es zu Staunässe im nördlichen Teil des Plangebiets aufgrund der vorbenannten topografischen Eigenschaften. Dies hat die umliegenden Nachbarn direkt beeinträchtigt und aufgezeigt, dass der Graben kaum eine ableitende, rückhaltende oder versickernde Funktion besitzt. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch fachgesetzliche Regelungen (BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz) untersagt. Somit wird ein nachbarschaftsrechtlicher Missstand behoben. Die Aufschüttung soll in abgeschrägter Form errichtet werden und

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		an der richtigen Stelle, wo ein kontrollierter Abfluss stattfinden kann, wäre bestimmt sinnvoller und nicht so kostspielig. Ich schlage vor dieses Problem vor Ort nochmals sachgemäß mit allen Beteiligten zu diskutieren und eine abschließende Vereinbarung zu treffen. Nicht, dass wir wie am Bahnhofsvorplatz in Seefeld vor vollendeten Tatsachen stehen und ein Baustopp ausgesprochen werden muss. <i>Anm.: Anlage zur Stellungnahme war eine grafische Darstellung des Bestandes in Form eines Geländeschnittes beigefügt.</i> <i>Anm.: In der Stellungnahme wurden unsachliche und sprachlich unklare Ausführungen gelöscht bzw. ergänzt. Des Weiteren wurden aus Datenschutzgründen Namen sowie nähere Grundstücks- oder Flurstücksbezeichnungen gelöscht.</i>	bepflanzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für betroffene Nachbarn ist daher nicht zu erwarten. § 26 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes besagt, dass der Boden eines Grundstücks über die Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks erhöht werden darf, wenn Vorkehrungen getroffen werden, die eine Schädigung des Nachbargrundstücks ausschließen. Die Höhenpunkte des bestehenden Grabens oder des benachbarten Aushubes waren nicht die Bezugspunkte für die Festlegung der Höhe der Aufschüttung, sondern die Höhe der Aufschüttung wurde gutachterlich errechnet, um die anfallende Regenmenge aufzunehmen. Zu 2) Das Bauordnungsamt des Landkreises Barnim hat in seiner letzten Stellungnahme keine Bedenken zur Aufschüttung geäußert. Somit ist von keiner Verletzung der Abstandsflächenregelung gemäß Landesbauordnung auszugehen. Der in diesem Abschnitt verrohrte Graben wird durch die Aufschüttung zwar überdeckt, weitergeleitetes Wasser in den Rohren wird jedoch nicht beeinträchtigt. Eine Einleitung von Regenwasser aus dem Plangebiet in den bestehenden Graben ist nicht zulässig und aufgrund der vorbenannten Aufschüttung auch nicht notwendig. Planungsrechtlich ist der Graben im Nordwesten Bestandteil der Verkehrsfläche und im Nordosten Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. § 55 BbgNRG besagt nicht, dass ein Graben nicht zugeschüttet werden darf, sondern, dass oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser über Grundstücksgrenzen hinweg nicht so gehindert werden darf, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auftritt. Das nördlich angrenzende Grundstück wird überwiegend durch Einleitung in den verrohrten Teil des Grabens entwässert. Dies

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zudem besitzt der etwa 30 cm tiefe Graben bereits im IST-Zustand kaum eine entwässernde Funktion, sondern läuft im Gegenteil bei Starkregen über, wogegen sich das nördliche Grundstück durch Aushub bereits abgeschirmt hat. Zusammenfassend besitzt die Planung eine positive Wirkung auf die Entwässerungssituation sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Grundstücke. Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nicht überplant oder überbaut. Zu 3) Die Festlegung einer Aufschüttung erfolgte auf Grundlage einer detaillierten gutachterlichen Untersuchung der hydrologischen Situation. Das Gutachten und die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan wurden durch den Landkreis Barnim bestätigt. Die hydrologische Untersuchung betrachtete auch die Möglichkeit anderer Versickerungsformen (S. 10/11): „Das anstehende Regenwasser kann durch eine Ableitung in ein Gewässer bzw. eine Kanalisation oder durch Versickerung entsorgt werden. Durch Überprüfung der Gefälle- und Vorflutverhältnisse muss jedoch aus den folgenden Gründen die Einleitung in nahegelegene Graben/Senken als Entsorgungsmöglichkeit verworfen werden: 1. Ableitung in einen hydraulisch abgekoppelten Pfuhl des Zochegrabens, ca. 120 m südwestlich vom Bebauungsstandort auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Krummenseer Chaussee: Der Wasserspiegel liegt bei ca. 76,4 m ü. NHN und somit nur ca. 1 m unterhalb der höchsten Geländeerhebungen des Bebauungsstandortes. Eine Überleitung ist auf Grund der Gefälleverhältnisse nicht möglich. 2. Ableitung in einen angeschlossenen Pfuhl des Zochegrabens,

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			ca. 300 m südlich des Baugeländes: Der Wasserspiegel liegt bei ca. 74,0 m NHN bzw. ca. 3,5 m unterhalb der höchsten Geländeerhebungen des Bebauungsstandortes, eine Überleitung ist auf Grund der Gefälleverhältnisse prinzipiell möglich, jedoch ist eine aufwendige und kostenintensive Durchörterung der Bahnstrecke erforderlich. 3. Ableitung in den verrohten Graben im Norden des Bebauungsstandortes: Nach Aussage der Anwohner ist die Leitung bei Starkniederschlägen zeitweise überlastet.“ Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung