

Stand: November 2018

**Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum
Vorentwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße / Landsberger Straße“
vom Januar 2018**

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden 25 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 12.02.2018 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße / Landsberger Straße“ i.d.F. vom Januar 2018 bis zum 29.03.2018 aufgefordert.

Es gingen **21** Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ i.d.F. vom Januar 2018 statt.

Es gingen **3** Stellungnahmen ein.

**Vorentwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße / Landsberger Straße“
vom Januar 2018
Verteiler**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Plananfrage bis zum 29.03.2018		
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder) Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	05.03.2018
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	16.03.2018
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Markt 1 16225 Eberswalde	04.04.2018
4	Landesamt für Umwelt Regionalabteilung Ost RO 4 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	04.04.2018
5	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Dahlewitz-Hoppegarten	06.04.2018
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	20.03.2018
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	15.03.2018
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4 - 5 15 806 Zossen	26.02.2018
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	20.02.2018
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	29.03.2018
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) Inselstraße 26 03046 Cottbus	15.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Plananfrage bis zum 29.03.2018		
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme
12	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	19.02.2018
13	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	28.02.2018
14	edis Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	20.02.2018
15	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	22.02.2018
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	Keine Stellungnahme
17	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108 -112 34119 Kassel	27.02.2018
18	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	20.03.2018
19	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	19.02.2018
20	Bernau bei Berlin Stadtplanungsamt Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	Keine Stellungnahme
21	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	Keine Stellungnahme
22	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	21.02.2018
23	Amt Biesenthal-Barnim Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	27.03.2018
24	Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Straße 48 16269 Wriezen	20.02.2018
25	Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	Keine Stellungnahme

Übersicht über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wegendorfer Straße / Landsberger Straße“ i.d.F. Januar 2018

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 5, Standort Frankfurt (Oder) Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 29. Mai 2017. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	Kenntnisnahme.
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	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 Am Markt 1 16225 Eberswalde	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: <u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt:</u> <u>Einwendung:</u> Für die Genauigkeit und Vollständigkeit des Plangebietes fehlt die Bezeichnung der Gemarkung und der entsprechenden Flur auf der Planzeichnung. Das Benennen dieser Angaben in der Begründung ist nicht ausreichend. <u>Rechtsgrundlage:</u> § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV (Planzeichenverordnung) <u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Die Angaben zur Gemarkung und Flur sind gemäß § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV (Planzeichenverordnung) auf der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches in räumlicher Nähe des Plangebietes aufzunehmen. Vollständigkeitshalber sollten auch die Flurstücksbezeichnungen aufgeführt werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Bezeichnung der Gemarkung und Flur ist bereits auf der Plankarte enthalten. Sie wird jedoch zur besseren Lesbarkeit größer und an mehreren Stellen der Planzeichnung dargestellt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		<u>SG Bevölkerungsschutz:</u> <u>Einwendung:</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. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung nicht erwähnt. Zukünftige Bauvorhaben im geplanten Baugebiet wären somit nicht genehmigungsfähig. Aus den vorgenannten Gründen wäre daher der Bebauungsplan abzulehnen. <u>Rechtsgrundlage:</u> BbgBKG § 3 Abs. 1 DVGW-Arbeitsblatt W 405 DVGW-Arbeitsblatt W 331 <u>Möglichkeit der Überwindung:</u> 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. Die Abstände zwischen einzelnen Hydranten ergeben sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Da im Plangebiet kein für die Löschwasserentnahme geeignetes Gewässer vorhanden ist, muss die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. An der Landsberger Straße sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes zwei Hydranten für die Wasserentnahme vorhanden. Weitere Hydranten befinden sich in rd. 150 m bzw. 170 m Entfernung in der Wegendorfer Straße bzw. Wesendahler Straße. Damit kann eine angemessene Löschwasserversorgung sicher gestellt werden. Die Aussagen zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.
		<u>Hinweise und Anregungen</u>	
		<u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt:</u> Bei der vorliegenden Planungsabsicht soll ein im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellter Waldbereich mit einer Wohnbaufläche überplant werden. Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13 b BauGB handelt, kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Jedoch darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Dieser Sachverhalt ist zu überprüfen.	Kenntnisnahme. Nach Einschätzung der unteren Forstbehörde ist eine Fläche von rd. 0,85 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wald i.S.d. LWaldG zu beurteilen. Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Oberförsterei Eberswalde hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Das Verfahren zur Waldumwandlung wird in das Bebauungsplanverfahren integriert (Kapitel 6 der Begründung zum BP-Entwurf). Die nachteiligen Wirkungen einer

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
			Waldumwandlung werden durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen. Die bewaldete Fläche ist aufgrund ihres Zustandes (keine Wege, „Dickicht“ aus spontanem Baumaufwuchs, Ablagerungen alter Gebäude etc.) für die Erholung der Bevölkerung nicht geeignet. Auch aus lokalklimatischer Sicht ist die Rodung des Gehölzbestandes aufgrund der Größe Werneuchens und seiner Lage im Landschaftsraum vertretbar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Überplanung des Waldbereiches nicht beeinträchtigt.
		In der Begründung wurde geschrieben, dass das unmittelbare Umfeld überwiegend mit ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ist. Hier sollte die absolute vorhandene Höhe ergänzt sowie auch das vorhandene dreigeschossige Gebäude erwähnt werden. Für die Erhaltung sowie Entwicklung sollten die geplanten baulichen Anlagen die vorhandenen dreigeschossigen Bauten nicht wesentlich überschreiten. Daher wäre die Aufnahme einer Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen von Vorteil.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Für die straßenbegleitende Bebauung wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe aufgenommen. Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Bereiche mit 4 zulässigen Vollgeschossen auf etwa 10 m und für den Bereich mit 3 zulässigen Vollgeschossen auf etwa 7 m über dem Niveau des angrenzenden Fußweges begrenzt. Die Begrenzung der Traufhöhe auf 10 m stellt sicher, dass die Traufhöhe der dreigeschossigen Bebauung an der Kreuzung B158 / Wegendorfer Straße (Ristorante Villa Toskana, Freienwalder Straße 29) von etwa 11 m nicht überragt wird. Auf die Festsetzung der Firsthöhe / Gesamthöhe wird verzichtet, da diese von der Dachform abhängig ist. Zulässig gemäß Bebauungsplanentwurf sind Satteldächer und Berliner Dächer. Je nach Dachform ergeben sich unterschiedliche Gesamtgebäudehöhen.
		Auf der Seite 17 der Begründung im Punkt 2.3.3. wurde die besonders markante Flatterulme erwähnt. Dazu wurde ausgesagt, dass gemäß Bewertung zum Landschafts- und Ortsbild sich die Chance bietet, durch Erhaltung der bestehenden Altbäume einen durchwachsenen und durchgrünten Charakter zu schaffen, was unbedingt aufgegriffen und ausgeführt werden sollte. Es sind alle drei erhaltenswerten Bäume, gemäß Biotopkarte zwei Flatterulmen und eine Winterlinde, als Erhalt von Einzelbäumen festzusetzen. Die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes ist zu prüfen, welches durchaus befürwortet wird, aber im Bereich des festgesetzten Baumes wurde bereits eine bauliche Anlage eingeordnet.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Die außerhalb der Waldfläche stehende, besonders markante Flatterulme wurde bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung wird auch im Bebauungsplan-Entwurf beibehalten. Von einer Erhaltungs-Festsetzung für die beiden weiteren, gemäß Biotopkarte erhaltenswerten Altbäume wird abgesehen, da dies zu einer deutlichen Einschränkung der Bebaubarkeit und zu einer großen Lücke innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung führen würde. Für einen durchgrünten Charakter des Wohngebietes werden im Bebauungsplan neben dem Erhalt der besonders markanten Flatterulme weitere Maßnahmen zu Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.
		Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer abgesenkten Erdgeschosszone unterhalb eines oder mehrerer Gebäude wird im Sinne einer	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung außerordentlich befürwortet.	
		In der textlichen Festsetzung im Punkt 5.1. wird ein Baufeld 2 erwähnt, was jedoch aus der Planzeichnung-Teil A nicht erkennbar ist. Auch die abweichende Bauweise a 1 wurde nicht erklärt.	Kenntnisnahme. Die Nummerierung der Baufelder erfolgt mit Hilfe von blauen Zahlen in der nordöstlichen Ecke des Baufeldes. Im Sinne der Eindeutigkeit wird im Bebauungsplanentwurf die Baufeldnummerierung in die Legende aufgenommen. Die abweichende Bauweise a1 wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf über die textliche Festsetzung 2.1 eindeutig definiert.
		Das geplante Staffelgeschoss mit Gründach sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden, nicht nur als Alternativmöglichkeit.	Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurden für die rückwärtige Gebäude (Stadtvillen) Staffelgeschosse vorgesehen. Diese wurden auch in die Festsetzung des Bebauungsplanes als eine von zwei möglichen Dachgeschosslösungen aufgenommen. Für eine zwingende Festsetzung von Staffelgeschossen bestand kein planerisches Erfordernis. Auch auf die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung wurde verzichtet, da sie nicht zwingend für die Niederschlagsentwässerung erforderlich ist.
		Bei der weiteren Bearbeitung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. 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 verpflichtend und nachweislich zu prüfen. Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln. In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).	Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Berücksichtigung des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und kein Regelungssachverhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		<u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u> Die Traufhöhe sollte als Festsetzung im Plan ergänzt werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Für die straßenbegleitende Bebauung wird ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe aufgenommen (Siehe hierzu S. 6 des Abwägungsmaterials).
		<u>Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)</u> Die Anmerkungen in der Begründung unter Punkt 2.7. Bau- und Bodendenkmale zu den Belangen des Denkmalschutzes sind bereits richtig aufgeführt. Ergänzend dazu sollte noch der allgemeine Hinweis zur Fundanzeigepflicht wie folgt aufgenommen werden: Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.
		<u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Die im Pkt. 2.4. der Begründung getroffenen Aussagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden ausdrücklich befürwortet. Die entsprechenden Nachweise sind im weiteren Verfahren vorzulegen; die Flächen für die Versickerungsanlagen sind zu kennzeichnen.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Inzwischen liegt für das Plangebiet eine gutachterliche Einschätzung zur Grundstücksentwässerung der H&W Ingenieurgesellschaft mbH vor. Im Gutachten wird von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der Böden ausgegangen. Das Konzept sieht vor: • Entwässerung von Dachflächen: Versickerung über flache Rohrigolen • Entwässerung von privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen: flächenhafte Versickerung durch die Verkehrsflächen selbst (Dränasphalt mit verringerter Querneigung und Randeinfassung, versickerungsfähige Pflasterdecken, vorzugsweise mit Sickerfugensteinen) • Entwässerung von privaten Gehwegen/ Zuwegungen: ungesammelte Entwässerung in das angrenzende Gelände. Das Gutachten bezieht sich noch auf das städtebauliche Konzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes. Das aktuelle, dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept weicht jedoch in einigen Punkten von ab. Daher ist eine Anpassung bzw. Ergänzung des Entwässerungsgutachtens im laufenden Bebauungsplanverfahren erforderlich. Auf eine Festsetzung von Flächen für die Versickerung wird verzichtet, da die entsprechenden Flächen zum jetzigen Planungsstand noch nicht feststehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss nur aufgezeigt werden, wie die

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
			Niederschlagsversickerung grundsätzlich erfolgen soll. Für die verbindliche Festsetzung von Versickerungsflächen o.ä. besteht kein planerisches Erfordernis und wäre zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht möglich.
		Die im Konzept (Lageplan Entwurf, Döllinger Architekten) dargestellten Gründächer wirken sich positiv auf den Regenwasserrückhalt aus, minimieren Niederschlagsabflussspitzen, verbessern zudem das Klima und binden Staub und Schadstoffe. Es wird empfohlen, für die geplanten Gebäude innerhalb der mit a1 gekennzeichneten Baufläche die Festsetzung aufzunehmen, die Dächer mit Intensivbegrünung auszuführen, so wie im v.g. Konzept dargestellt wurde. Unabhängig von den örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen kann so ein Teil des Niederschlagswassers durch hohen Wasserrückhalt am Entstehungsort verbleiben und nur der „Rest“ zeitlich verzögert abfließen.	Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Auf eine verbindliche Festsetzung von Dächern mit Intensivbegrünung wird verzichtet, da diese nicht zwingend zur Bewältigung der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet notwendig sind.
		Im Pkt. 2.3.5. der Begründung sollten Passagen aufgrund der Problematik des zu wiederholenden Verfahrens zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geändert werden. Der Beschluss sollte nicht mehr benannt werden, weil der vom 06.12.2017 nichtig ist. Eine vorläufige Anordnung wird derzeit erarbeitet. Daher ist im weiteren Verfahren mit geringfügigen textlichen Änderungen in Bezug auf Verordnung, Beschluss o.ä. zu rechnen. Von nachteiligen Auswirkungen auf das BP-Verfahren ist jedoch nicht auszugehen. Folgender Wortlaut wird für die derzeitige Rechtslage vorgeschlagen: Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Wasserschutzgebiet Werneuchen. Für dieses Wasserschutzgebiet liegt seit März 2016 ein Fachgutachten zur Bemessung neuer Schutzzonen im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vor. Die Grenze der weiteren Schutzzone (Zone III) verläuft nach neuer Abgrenzung nördlich der Wegendorfer Straße. Der kleinste Abstand zwischen nächstgelegenen Brunnen/Schutzzone I und dem Geltungsbereich beträgt ca. 160 m.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.
		<u>Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB)</u> Bei Rückbau vorhandener Gebäudeteile sind Fundamente usw. anfallender Bauschutt, Baumischabfall als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu	Kenntnisnahme. Die Hinweise sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. Abfälle, im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt. Die bei der Bauausführung anfallenden Abfälle sind entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit getrennt zu halten und in dafür zugelassene Abfallverwertungs- oder Abfallentsorgungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu verbringen. Abfälle sind nach § 9 Abs. 1 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. Es besteht gemäß § 9 Abs. 2 KrWG i.V.m. der GewAbfV vom 18.04.2017 ein Vermischungsverbot. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Bauherrn, der beauftragen Baufirma, dem Transportunternehmen und dem Bodenschutzamt des Landkreises Barnim (Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde) eine Bauanlaufberatung durchzuführen. Nach § 47 Abs. 1 KrWG unterliegt die Abfallbewirtschaftung der allgemeinen Überwachung durch die zuständige Behörde. Die in § 47 Abs. 3 S. 1 KrWG genannten Pflichtigen haben insofern der UAWB auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Sie können Dritte mit der Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen (§ 22 KrWG). Ihre Verantwortlichkeit für die Pflichten nach §§ 7, 15 KrWG sowie die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt. Benötigte Zwischenlager für Abfälle, soweit diese nicht im Bauvorhaben bestimmt / berücksichtigt wurden, sind der UAWB anzuzeigen. Abfälle dürfen zum Zweck der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden (§ 28 Abs. 1 KrWG). Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Abbruchabfälle ist der Abfallerzeuger/	

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		-besitzer verantwortlich. Abfallerzeuger/-besitzer haben abfallrechtliche Nachweis- und Dokumentationspflichten, abgestuft nach der Gefährlichkeit der entstehenden Abfälle. Es gilt die Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (NachwV).	
		<u>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</u> 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. 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.	Kenntnisnahme. Vom Vorhabenträger wurde eine umweltanalytische Untersuchung von Bodenproben in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Gutachtens der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH wurden im März 2017 6 Kleinrammbohrungen mit 5 m Tiefe durchgeführt, 45 Bodenproben genommen und davon 8 gemäß TR Boden beprobt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet. Die Bohrungen erfolgten alle in der westlich gelegenen Freifläche. Eine Beprobung der restlichen, derzeit größtenteils bewaldeten Fläche erfolgte aufgrund mangelnder Zugänglichkeit nicht. Es ist vorgesehen, eine Beprobung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach erfolgter Waldumwandlung durchzuführen. Im Rahmen des o.g. Gutachtens erfolgte jedoch bereits eine Fotodokumentation von vorhandenen Ablagerungen (Mauerwerk, aufgefülltes, schutthaltiges Material, alte Dachpappe etc.). Im Ergebnis der durchgeführten Beprobung wurde ein oberflächlich anstehender Auffüllungshorizont mit Fremdbestandteilen (<10%) festgestellt, die chemische Analyse der ausgewählten Bodenproben ergab eine Zuordnung zu den Zuordnungsklassen Z0 bis Z2, lediglich die TOC-Werte waren teilweise >Z2. Hinsichtlich des Umgangs mit der Schadstoffbelastung der beprobten Böden im unbewaldeten Bereich sowie der Ablagerungen im bewaldeten Bereich wird die Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten.
		<u>Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)</u> Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsor-	Kenntnisnahme. Die satzungsgemäße Müllentsorgung ist bereits im Vorentwurf in Kapitel 2.4 und im Entwurf im Kapitel 4.6 der Begründung dargelegt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		gung 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.	
		<u>SG Bevölkerungsschutz</u> Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch eine Privatstraße von der Wegendorfer Straße zur Landsberger Straße erfolgen, die auch von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst im Einsatzfall genutzt werden soll. Die Beschaffenheit der Straße sowie die Breiten sind in den Planunterlagen nicht enthalten. Aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung § 5 müssen Gebäude, die sich ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straße befinden, eine Zufahrt haben, die der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entspricht.	Kenntnisnahme. In Bebauungsplan-Entwurf wird die innere Erschließung des Plangebietes als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt überwiegend 5,5 m bzw. 6,0 m mindestens jedoch 3,5 m. Die Breite entspricht damit der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“. Weitere Einzelheiten wie Beschaffenheit der Straße und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der ordnungsgemäßen Anordnung bzw. Gestaltung von Wegen und Flächen gemäß der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ nicht entgegenstehen.
		<u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Die verkehrliche Erschließung sollte in einem Abstand von mindestens 15 m vom Abzweig Wegendorfer / Landsberger Straße an übersichtlicher Stelle erfolgen.	Kenntnisnahme. Die Forderung wird bereits berücksichtigt, es besteht kein Änderungsbedarf.
		Eventuell aufzustellende Verkehrszeichen sind durch die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim gemäß § 45 der Straßenverkehrsordnung verkehrsrechtlich anzuordnen. Der Antrag wäre durch den Vorhabenträger bzw. durch die Stadt Werneuchen einzureichen.	Kenntnisnahme. Die Aufstellung von Verkehrszeichen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
		<u>Keine Hinweise und Anregungen</u> Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/ Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		<u>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</u> Zum geplanten Wohnstandort sowie zum Verfahren gem. § 13b BauGB bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken. Der Stadt Werneuchen wird empfohlen, die in der Biotopkarte gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume, Winterlinde und Flatterulme zusätzlich im Bebauungsplan als zu erhaltener Baum festzusetzen. Mit Erhaltung dieser Bäume würde der neu geplante Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse befördert werden, was gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung zu sichern. 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.	Kenntnisnahme. Die Abwägung der Anregungen zum Baumerhalt und zur Löschwasserversorgung ist bereits voranstehend als Einzelpunkte erfolgt.
4	Landesamt für Umwelt Regionalabteilung Ost RO4 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	<u>Immissionsschutz</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Den Ausführungen der vorliegenden Unterlagen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Pkt. 4.6.1, insbesondere den Aussagen zum Gewebelärm kann jedoch teilweise nicht gefolgt werden. Der Planentwurf beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Berücksichtigt werden sollte, dass hiermit gegenüber der bestehenden Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ein Gebiet mit höheren Erwartungen zum Schutz entsteht. Das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Standort des Lidl-Markes zur Stellungnahme aufgefordert. Die Baugenehmigung des Landkreises vom 18.12.2015 liegt vor. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus diesem Baugenehmigungsverfahren fand hierzu im Landesamt für Umwelt eine Abschätzung der Auswirkungen für den Geltungsbereich des Planentwurfes statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Ausbrei-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die in der Begründung getroffenen Aussagen zum Gewebelärm werden entsprechend der Hinweise des LfU überarbeitet.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
5	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	tungsbedingungen (Getränkemarkt, Abschirmwand Anlieferzone) und ohne Nachtanlieferung derzeit keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Der Geltungsbereich des Planentwurfes stellt sich nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung da. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind hierzu aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen erforderlich.	
		<u>Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Kenntnisnahme.
		Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
		Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Landesstraße 235 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulasträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.	Kenntnisnahme.
		<u>Luftfahrt</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i.V.m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
		Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.	Kenntnisnahme.
		Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	Kenntnisnahme.
		Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Mit der Aufstellung des o.a. BP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden östlich der Landsberger Straße und südlich der Landesstraße L 235 Wegendorfer Straße geschaffen werden. Für die verkehrliche Erschließung ist im weiteren Planverfahren ein verkehrliches Erschließungskonzept zu erstellen, hierbei sind die geplanten Zufahrten von der Landesstraße im Vorfeld mit dem LS abzustimmen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung der Anbindung an die 235 Wegendorfer Straße erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
		Im Geltungsbereich des BP bestehen keine, flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen.	Kenntnisnahme.
		Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt.	Kenntnisnahme.
		Der LS stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.	Kenntnisnahme.
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Die im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindliche 0,85 ha große Waldfläche (siehe Karte im Anhang) soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die untere Forstbehörde darf eine Umwandlung nur genehmigen, wenn diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu muss, wie unter 1.3.2. der Begründung beschrieben, der Flächennutzungsplan berichtigt / angepasst werden. Die umzuwandelnde Waldfläche ist nicht mit kompensationserhöhenden Waldfunktionen belegt, das Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt 1:1. Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind gem. § 8 (3) LWaldG auszugleichen. Es ist innerhalb einer bestimmten Frist (max. 2 Jahre nach Vollzug der Waldumwandlung) als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen, beziehungsweise nachzuweisen. Die Gemarkung Werneuchen hat einen forstpolitisch bedenklich niedrigen Waldflächenanteil von 9 %, Die Ersatzaufforstung (0,85 ha) sollte demzufolge möglichst in der Gemarkung Werneuchen selbst, mindestens jedoch im Naturraum des Eingriffs - Barnim-Lebus – liegen.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger hat die für die Waldumwandlung erforderliche Kompensationsmaßnahme bereits vertraglich gesichert. Dazu wurden ein entsprechender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstdienstleistungsunternehmen Rudolf Ehwald (Buckow) abgeschlossen. Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine Erstaufforstung im Naturraum Barnim-Lebus, Gemarkung Altlandsberg, Flur 22, Flurstück 358 auf einer Fläche von 8.688 m². Die Forderung der Forstbehörde zur Lage der Kompensationsfläche wird damit erfüllt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		Zur Umwandlung der Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches bieten sich nachstehende Lösungsvarianten an. 1. Der B- Plan wird waldrechtlich qualifiziert (Gemeinsamer Erlass MIR-MLUV. 2. Die einzelnen Baugrundstücke werden im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens umgewandelt. 3. Der Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Waldumwandlung für die Waldflächen, die der Erschließung (Straßen, Medien) dienen sollen und keiner eigenständigen Baugenehmigungspflicht unterliegen. Die untere Forstbehörde favorisiert die Variante 1 (waldrechtliche Qualifizierung). Hierzu müsste der Bebauungsplan abschließende Ausführungen zu den nachstehenden Inhalten treffen. 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...	Kenntnisnahme. Die Waldumwandlung erfolgt, wie von der unteren Forstbehörde favorisiert, in Form einer waldrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes. Es wird dementsprechend ein Kapitel Waldumwandlung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, in dem die von der Forstbehörde geforderten Aussagen enthalten sind.
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	Belange Bodendenkmalschutz nicht betroffen. Archäologische Funde unverzüglich anzeigen.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	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 des Planes.	Kenntnisnahme. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12 529 Schönefeld	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes "Wegendorfer Straße I Landsberger Straße" der Stadt Werneuchen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors des Sonderlandeplatzes Werneuchen befindet. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen. Begründung Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen liegt ca. 2 km südwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Werneuchen. Für den SLP Werneuchen wurde kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die "Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) I 92/13 zu beachten. Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2B eingestuft.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		Die An- und Abflugfläche hat eine Länge von 2500 m und ein Neigungsverhältnis von 1:25. Demnach liegt das Plangebiet unterhalb des westlichen An- und Abflugsektors. Eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange ist durch die im Vorentwurf geplanten Festsetzungen (Allg. Wohngebiet mit max. vier Vollgeschossen) gegenwärtig nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG). Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand: Januar 2018) des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen.	
		<u>Hinweise</u> 1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.	Kenntnisnahme.
		2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.	Kenntnisnahme.
		3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963,53019 Bonn zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Auf die zusätzliche Beteiligung des BAIUDBw wird verzichtet, da aufgrund der Lage abseits des Flugplatzgeländes und innerhalb des Siedlungsgebietes auf einer privaten Grundstücksfläche nicht von relevanten militärischen Belangen ausgegangen wird.
		4. Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Deshalb rege ich an, die Gebäude baulich so zu gestalten, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.	Kenntnisnahme. Die für Immissionsschutz zuständige Fachbehörde (LfU) hat in ihrer Stellungnahme (lfd. Nr. 4) keine Hinweise zu Lärmbelästigungen durch den Flugplatzbetrieb vorgebracht. Das LfU wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes explizit um Beurteilung etwaiger Lärmimmissionen durch den Flugplatzbetrieb gebeten.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
		Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.	Kenntnisnahme. Der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wird nach Abschluss des Verfahrens der entsprechende Auszug des Abwägungsprotokolls zugesandt.
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26 03046 Cottbus	Keine Betroffenheit durch die Planung Hinweis: Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	Kenntnisnahme.
12	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	Für das Vorhaben erheben wir keine Einwände. Im zu bebauendem Planungsgebiet sind die TW-Ver- und SW-Entsorgungsleitungen in der Wegendorfer Straße und der Landsberger Straße vorhanden. Lediglich für die Innere Erschließung sind entsprechende Medien der Ver- und Entsorgung durch den Erschließungsträger zu errichten. Die Anschlüsse an den Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch die Anschlussnehmer beim Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen zu beantragen.	Kenntnisnahme.
		Die Niederschlagsentwässerung ist örtlich zu versickern.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Berücksichtigung im Rahmen des zu erarbeitenden Niederschlagsentwässerungskonzeptes (siehe auch lfd. Punkt 3 – Landkreis Barnim, Untere Wasserbehörde)
13	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	In dem Bereich des Plangebietes befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.	Kenntnisnahme.
14	edis AG Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	Kenntnisnahme. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen durch das Plangebiet Bestandsleitungen der edis AG. Diese befinden sich jedoch außerhalb von Baufeldern. Die Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung/ Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
15	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	Übergabe Leitungsplan	Kenntnisnahme. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen durch das Plangebiet Bestandsleitungen der EWE Netz GmbH. Diese befinden sich jedoch außerhalb von Baufeldern. Die Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung/ Freiflächenplanung zu berücksichtigen.
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	Keine Stellungnahme.	
17	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108 -112 34119 Kassel	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.
18	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Der Anfrage entsprechend wird mitgeteilt, dass das Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
19	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Kenntnisnahme.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Behörde	Inhalt	Bemerkung / Hinweise
20	Bernau bei Berlin Stadtplanungsamt Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	Keine Stellungnahme.	
21	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	Keine Stellungnahme.	
22	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	Belange der Gemeinde nicht berührt.	Kenntnisnahme.
23	Amt Biesenthal-Barnim Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
24	Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Strasse 48 16269 Wriezen	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
25	Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	Keine Stellungnahme.	

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
B1.1	Bürger 1	<u>Beeinträchtigung durch Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze</u> Ich möchte als direkt betroffener Nachbar und Eigentümer des Flurstücks 265 Stellung zum Vorentwurf des B-Planes nehmen. Gemäß Lageplan zum B-Plan sollen an der Grenze zum Flurstück 265 auf der gesamten Länge von ca. 125m Länge Parkplätze entstehen. Diese werden zu beiden Seiten einer grundstücksinternen Zuwegung angelegt. Die unmittelbare Nachbarschaft meines Grundstückes wird zur Verkehrsfläche und ändert sich damit vollkommen. Als Eigentümer und Nachbar sehe ich mich unmittelbar betroffen durch Verkehrslärm, Abgase sowie nächtliche Scheinwerfer und erhebe Einwendungen gegen diese Planung, die mit nachbarlichen Interessen so unsensibel umgeht.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Es erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes. Danach sind nur noch auf einer Länge von 30 m entlang der Geltungsbereichsgrenze Stellplätze vorgesehen. Im übrigen Bereich grenzen nun Reihenhäusgärten an das Flurstück 265. Zum Schutz des Nachbarn wurde zudem entlang der Stellplätze eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.
B1.2	Bürger 1	<u>Anregung: Gehölzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze als Übergang zwischen neuen Wohngebiet und Bestandsbebauung sowie als Immissionsschutz</u> Die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Landsberger Straße ist bislang geprägt von 1 bis 2-geschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern. Das neue Wohngebiet soll bis zu 4 geschossig bebaut werden und weist damit städtebaulich einen ganz anderen Charakter auf. Hier bietet sich an, zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet beispielsweise einen Gehölzstreifen anzulegen. Da für die neu zu errichtenden Gebäude Ausgleichspflanzungen erforderlich werden, könnte an den Grenzen zur vorhandenen Bebauung die Pflanzung von höheren Gehölzen erfolgen. Dieser Gehölzstreifen würde für mich als Eigentümer des sehr schmalen angrenzenden Grundstücks eine gewisse Schutzwirkung entfalten, da es bei einer Grundstücksbreite von 11 m kaum Rückzugsräume gibt. Eine "grüne Wand" würde die Dominanz der heranrückenden Wohnbebauung abmildern und die Distanz zu den Parkplätzen und dem dazu gehörigen Verkehr vergrößern. Ein Gehölzstreifen stellt einen Schutz gegenüber den Abgasen der Fahrzeuge dar, er mildert nachts das störende Licht der Scheinwerfer, ist generell ein Sichtschutz und bewahrt uns auf dem Grundstück einen privaten ungestörten Bereich. Ich bitte darum, die Planung aus den geschilderten Gründen zu überarbeiten und meine Interessen als Nachbar besser zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung Der Anregung zur Aufnahme eines Gehölzstreifens wurde nicht gefolgt. Es wurde jedoch folgende Änderungen vorgenommen, die einen Übergang zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bestandsbebauung schaffen: Im Baufeld 1 (bestehend aus Abschnitten 1a bis 1c) wird entlang der Landsberger Straße eine Höhenstaffelung vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der südlich angrenzenden Doppel- bzw. Einfamilienhausbebauung (Landsberger Straße 12/13) mit 1 Normalgeschoss plus Dachgeschoss wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 reduziert. Da das oberste Vollgeschoss gemäß den textlichen Festsetzungen als Dachgeschoss auszuführen ist, können hier maximal 2 Normalgeschosse plus Dachgeschoss errichtet werden. Zudem wird der Abstand des Baufeldes 1 zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze von 10 m auf 19 m erhöht und damit fast verdoppelt. Der Abstand entspricht der Breite eines klassischen Einfamilienhausgrundstücks. Zum Schutz gegenüber den Stellplätzen wurde wie bereits unter Punkt B1.1 dargestellt, eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
B2.1	Bürger 2	<u>Zu Punkt 2.1 Begründung Vorentwurf – Durchgriff- oder Sichtschutz zur Pferdekoppel</u> Das sich südöstlich anschließende "als Grünland genutzte Grundstück" ist mein Flurstück Nr. 637- es handelt sich um eine als Pferdekoppel verpachtete Fläche, die vom Pächter nach Bedarf genutzt wird. Daher bitte ich um entsprechende Beachtung im Rahmen der Bebauung, dass an der Flurstücksgrenze mindestens ein Schutz vor Durchgriff (also ein Zaun) oder besser noch ein Sichtschutz errichtet wird, damit die Pferde von den zu erwartenden Aktivitäten nicht über die Gebühr beunruhigt werden. Dies betrifft sowohl die Bauphase als auch die Zeit nach Fertigstellung und Vermietung des Areals. Im Moment können sich die Pferde im südlichen der Koppel aufhalten, wenn ihnen der Verkehrslärm von der Wegendorfer Str. zuviel wird, dies sollte auch nach Abschluss des Bauvorhabens weiterhin gegeben sein und keine Lärmbelastung von Seiten des neuen Wohngebietes unmittelbar auf die Tiere treffen.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung Zum Schutz der Pferdekoppel wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt.
B2.2	Bürger 2	<u>Eine generelle Anmerkung – Zahl der Vollgeschosse zu hoch</u> Wie in Punkt 2.1 so treffend festgestellt wird, ist das unmittelbare Umfeld durch ein bis zweigeschossige Wohnbauten gekennzeichnet. Es befremdet mich zutiefst, dass überwiegend mit 4 Vollgeschossen gebaut werden soll (Punkt 3). Mir ist durchaus klar, dass der Bedarf nach Wohnungen enorm ist, optisch halte ich jedoch 3 Vollgeschosse direkt an der Straße schon für grenzwertig viel. Wenn ich als Referenz den Neubau in der Berliner Allee nehme (7 Einheiten mit 1 Physiotherapie, ich glaube, Nr. 7)- schon dieser ist wuchtig und passt nur knapp zur Umgebung -möchte ich mir 1 Geschoss mehr gar nicht mehr vorstellen.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung Wie bereits unter Punkt B1.2 dargestellt, wird im Ergebnis der Bürgerstellungnahmen im Bebauungsplan-Entwurf eine Höhenstaffelung der Bebauung entlang der Landsberger Straße vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der südlich angrenzenden Bebauung (Landsberger Straße 12/13) mit 1 Normalgeschoss plus Dachgeschoss wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 reduziert. Da das oberste Vollgeschoss gemäß den textlichen Festsetzungen als Dachgeschoss auszuführen ist, können hier maximal 2 Normalgeschosse plus Dachgeschoss errichtet werden. Im übrigen Teil des Baufeldes werden 4 Vollgeschosse beibehalten. Mit dieser Abstufung wird ein Übergang von der eingeschossigen Wohnbebauung entlang der Landsberger Straße zur Bebauung an der Kreuzung B158 / Wegendorfer Straße (Ristorante Villa Toscana, Freienwalder Straße 29) geschaffen. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Bereiche mit 4 zulässigen Vollgeschossen auf etwa 10 m und für den Bereich mit 3 zulässigen Vollgeschossen auf etwa 7 m über dem Niveau des angrenzenden Fußweges begrenzt. Die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 10 m stellt sicher, dass die Traufhöhe der Bebauung an der Kreuzung B158 / Wegendorfer Straße (Ristorante Villa Toscana, Freienwalder Straße 29) von etwa 11 m nicht überragt wird.

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
B2.3	Bürger 2	<u>Punkt 2.3.9 Begründung Vorentwurf – Hinweise Fauna</u> Leider bin ich nicht in der Lage, die verschiedenen Vögel am Gesang zu unterscheiden, die im fraglichen "Wald" wohnen. Allerdings habe ich regelmäßig Besuch von Rehen (eine Ricke mit 2 Jährlingen sowie die 2 von vor 3 Jahren - insgesamt 5 Tiere) und von Füchsen. Ob die Rehe im Waldgebiet wohnen oder von weiter her kommen, kann ich nicht sagen, es ist nur ein Hinweis.	Kenntnisnahme Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Das Plangebiet wurde von März bis September 2018 auf das Vorkommen von Vögeln und Reptilien untersucht. Im Gutachten wurden einzelne Blindschleichen nachgewiesen, die relativ häufig und ungefährdet ist. Außerdem wurden verschiedene Vogelarten nachgewiesen; die Ergebnisse können der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf entnommen werden. Für alle wildlebenden Vögel sind artenschutzrechtliche Verbote zu berücksichtigen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Umsetzung von Maßnahmen, insbes. Fällzeitenregelung, Aufhängung von Nistkästen und Anpflanzung von Wald an anderer Stelle, vermieden werden können. Die Maßnahmen werden als Hinweis auf die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen. Das Vorkommen von Säugetieren wie Rehen wurde nicht erhoben, weil aufgrund der Biotopstruktur lediglich ungeschützte, häufige Arten angenommen wurden. Eine mündliche Nachfrage beim Gutachter ergab, dass tatsächlich auf der Fläche Rehe angetroffen wurden. Diese sind artenschutzrechtlich nicht geschützt und gelten als jagdbares Wild. Davon unabhängig ist durch die Fällung des Waldbestandes keine Störung in der Aufzuchtzeit von Rehkitz zu erwarten, weil diese nur außerhalb des Zeitraumes 01.03 bis 30.09. eines Jahres erlaubt (zum Schutz von Brutvögeln). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tiere bei den Fällarbeiten auf/über die angrenzenden Grünlandflächen in flüchten können. Um das Entkommen zu erleichtern, wird der Hinweis aufgenommen, dass der den Waldbestand im Osten/Süden begrenzende Zaun vor den Fällarbeiten abzubauen ist.
B2.4	Bürger 2	<u>Punkt 4.6.1 Begründung Vorentwurf– verwendetes Verkehrsaufkommen 2010 zu gering</u> Seit 2010- Messung der Verkehrsmenge in der Wegendorfer Str. -sind diverse Häuser mit Menschen in Rudolfshöhe und auf dem Flugplatz dazugekommen. Je nachdem, an welcher Stelle der Wegendorfer Str. einst gezählt wurde, sollte für eine verlässliche Datenbasis neu gezählt werden. Gefühlt hat sich das Verkehrsaufkommen in den letzten 5 Jahren verdoppelt- möglicherweise aber auch nur zu Zeiten des Berufsverkehrs, im Lauf des Tages kann ich arbeitsbedingt keine Beobachtungen machen. Allerdings befürchte ich, dass bei Bebauung in der vorgesehenen Höhe der Schallpegel auf dem kurzen Stück Wegendorfer Str. erheblich ansteigen wird, da die von der derzeit vorhandenen Vegetation vorgenommene	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist zu ermitteln, inwieweit durch das Plangebiet im Umfeld eine erhebliche Verkehrs- bzw. Immissionszunahme (>3 dB) verursacht wird bzw. die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht) überschritten wird. In der Wegendorfer Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen bzw. der Verkehrslärm durch das künftige Wohngebiet (Grundlage: Städtebauliches Konzept, Stand 29.10.2018) wie folgt: Abschnitt nördlich des Schwarzen Platzes: + 600 Kfz/24h + 2 dB(A) Abschnitt südlich des Schwarzen Platzes: + 400 Kfz/24h + 1 dB(A). Berücksichtigt man darüber hinaus noch, wie in der Stellungnahme angeregt, dass

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Schalldämpfung nicht mehr vorhanden sein wird und die Bebauung eine erhöhte Schallreflektion mit sich bringt. Gut zu beobachten ist die Auswirkung der beidseitigen Bebauung auf Höhe Wegendorfer Str. 4 - also bei mir - wenn Autos oder Jugendliche mit ihrer Musikbeschallung zu Fuß oder Rad unterwegs sind. Da ist auch die der Straße abgewandte Hausseite NICHT leise. Seitdem die Wegendorfer Str. kein Kopfsteinpflaster mehr hat, ist zwar der Lärm, den ein einzelner LKW verursacht, weniger geworden, dafür hat aber die Lärmbelastung durch PKW zugenommen. Zum einen durch die erhöhte Anzahl der PKW, aber auch- insbesondere in den sehr frühen Morgenstunden, wenn die Straße noch frei ist- durch überhöhte Geschwindigkeit. Bislang habe ich noch keine Lärmpegelmessungen (die ich ohnehin nur mit der App meines Smartphones durchführen könnte) vorgenommen, kann aber gern ein paar Vergleichswerte von Straßenseite und straßenabgewandter Seite nachliefern.	neben der Zunahme des Verkehrs auch die Reflexionen der Straßenrandbebauung zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen, ergibt sich folgendes Bild: Gemäß DIN 18005 ist bei Straßenschluchten (beidseitige, mehrgeschossige und geschlossene Bebauung) ein Zuschlag von 2 dB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird die Lärmzunahme durch Reflexion unter den 2 dB liegen, da es sich zum einen nicht um eine beidseits geschlossene Bebauung handelt und zudem der Abstand zwischen der gegenüberliegende Bebauung mit 25 m und mehr vergleichsweise groß ist. Somit liegt die Lärmzunahme auch unter Berücksichtigung der Reflexionen unter 3 dB und somit unter der Schwelle der Erheblichkeit und der Wahrnehmbarkeit. Zudem wird die in der 16. BImSchV genannte Schwelle von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) deutlich unterschritten. Selbst wenn man davon ausgeht, dass das Verkehrsaufkommen aufgrund der Bautätigkeit in der Siedlung Rudolfshöhe, höheren Schülerzahlen etc. von 2010 bis 2018 um 50% oder sogar 100% zugenommen hat, ergeben sich weiterhin Lärmbelastungen, die deutlich unter den Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung liegen. Das Plangebiet führt somit nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung. Daher kann auch auf eine Zählung des Verkehrsaufkommens auf der Wegendorfer Straße verzichtet werden. Eine Nachfrage beim Landesbetrieb Straßenwesen hat zudem folgendes ergeben: Es liegen keine aktuelleren Verkehrszahlen für die Wegendorfer Straße als die von 2010 vor. In der Prognose für 2015 wird die Wegendorfer Straße mit 1.000 Kfz/24h eingestuft.
B2.5	Bürger 2	<u>Anregung: Tempolimit von 30 km/h für Wegendorfer Str. als Lärmschutzmaßnahme</u> Zur Reduzierung der Verkehrslärmbelästigung an der Wegendorfer Str. hätte ich einen Vorschlag: ab Beginn der beidseitigen Bebauung der Wegendorfer Str. bis zur Ampel an der Freienwalder Str. prüfen, ob ein Tempolimit von 30 km/h -wenigstens für einen beschränkten Zeitraum von 22 - 6 Uhr- eingerichtet werden kann. Vielleicht könnten Sie dies an geeigneter Stelle anregen?	Kenntnisnahme Die Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
B3.1	Bürger 3	<u>Punkt 2.3.7 Begründung Vorentwurf - Waldbetroffenheit</u> Auswirkungen müssen bedacht werden, da Baumfällungen ja schon fast an der Tagesordnung stehen	Kenntnisnahme Für die Fällung von Bäumen im Plangebiet werden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus der Barnimer Baumschutzverordnung bzw. wird im Rahmen der Waldumwandlung von der Forstbehörde festgelegt. Als Ersatz für die beabsichtigte Umwandlung der Waldflächen im Plangebiet wird eine Erstaufforstung durch einen Forstdienstleister vorgenommen. Die dafür notwendigen Verträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstdienstleister wurden bereits abgeschlossen.
B3.2	Bürger 3	<u>Punkt 4.5 Begründung Vorentwurf – Stellplätze</u> Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze Landsberger Straße 13, da Grundstücksbreite nur 10m beträgt, wird das Grundstück Landsberger Straße 12 auch betroffen sein. Erwartet werden entsprechende bauliche Maßnahmen (Abgase, Unruhe, Lärm – Schallschutzmaßnahmen).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Wie unter Punkt B1.2 ausgeführt, erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes. Danach sind nur noch auf einer Länge von 30 m entlang der Geltungsbereichsgrenze Stellplätze vorgesehen sind. Im übrigen Bereich grenzen nun Reihenhaushäuser an das Flurstück 265. Zum Schutz des Nachbarn wurde zudem entlang der Stellplätze eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.
B3.3	Bürger 3	<u>Punkt 4.5 - Planung der Verkehrsregelung</u> Eine eventuell geplante Regelung der Landsberger Straße als Einbahnstraße lehne ich ab, da es für die Anwohner unzumutbar ist.	Kenntnisnahme Es ist keine Einbahnstraßenregelung für die Landsberger Straße vorgesehen.
B3.4	Bürger 3	<u>Punkt 4.6.1 – Verkehr</u> Das Verkehrsaufkommen hat sich auf das 4-fache von 2010 an erhöht. Die Berechnungen sind Augenwischerei.	Kenntnisnahme (siehe hierzu auch Punkt B2.4) Der Landesbetrieb Straßenwesen gab auf telefonische Nachfrage an, dass für die Wegendorfer Straße keine neueren Verkehrszahlen als die von 2010 vorliegen. In der Prognose für 2015 wird die Wegendorfer Straße mit 1.000 Kfz/24h eingestuft. Eine Vervierfachung des Verkehrs auf der Wegendorfer Straße seit 2010 würde bedeuten, dass die Zahl der Wohnungen im Bereich Rudolfshöhe / Rosenpark seitdem enorm angestiegen ist, der PKW-Verkehr zu den hier vorhandenen Schulen stark zugenommen hat und / oder andere Quellen für eine Verkehrszunahme hinzugekommen sind. Dafür liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor. Selbst wenn, wie unter Punkt B2.4 bereits ausgeführt, von einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens seit 2010 ausgegangen wird, führt der vom Plangebiet verursachte zusätzliche Verkehr nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung. Vielmehr liegt die vom Plangebiet verursachte Zu-

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Bürger	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
			nahme des Verkehrslärms unter 3 dB unter damit unter der Wahrnehmbarkeitschwelle. Daher kann auf eine Zählung des Verkehrsaufkommens auf der Wegendorfer Straße verzichtet werden.