

Stand: September 2019

Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ vom Februar 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 und Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 27.03.2018 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ i.d.F. vom Februar 2018 bis zum 04.05.2018 aufgefordert.

Es gingen 22 Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“ i.d.F. vom Februar 2018 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

**Vorentwurf des Bebauungsplans „Freienwalder Straße 15“
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)	20.04.2018
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	17.04.2018
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Markt 1 16225 Eberswalde	08.05.2018
4	Landesamt für Umwelt Regionalabteilung Ost RO 4 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	04.05.2018 Korrektur 30.05.2018
5	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	02.05.2018
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	-
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg Schappachweg 2 16225 Eberswalde	02.05., 09.05.2018
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4 - 5 15 806 Zossen	27.03.2018
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	17.04.2018
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12529 Schönefeld	26.04.2018
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) Inselstraße 26 03046 Cottbus	19.04.2018
12	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	28.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Plananfrage bis zum 29.03.2018		
Nr.	Behörde/TÖB	Datum der Stellungnahme
13	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	23.04.2018
14	edis Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	04.04.2018
15	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	27.04.2018
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	-
17	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108 -112 34119 Kassel	17.04.2018
18	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	24.04.2018
19	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.03.2018
20	Bernau bei Berlin Stadtplanungsamt Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	11.04.2018
21	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	-
22	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	09.04.2018
23	Amt Biesenthal-Barnim Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	03.05.2018
24	Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Strasse 48 16269 Wriezen	04.05.2018
25	Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	21.06.2018

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 5 Henning-von-Tresckow-Str. 2-8 14467 Potsdam	<u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</u> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. <u>Erläuterung:</u> Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12.12.2017. Für die Planung wird eine Fläche von 0,1 ha auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet. Der Stadt Werneuchen stehen damit gegenwärtig noch 1,6 ha zur Verfügung. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. <u>Hinweise:</u> Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung hat am 05.02.2018 begonnen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018, 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.	Kenntnisnahme Inzwischen ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Die Aussagen in der Begründung bezüglich der Vorgaben der Landesplanung wurden entsprechend angepasst.
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 Bauordnungs- amt 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.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Bezeichnung der Gemarkung und Flur wird auf der Plankarte ergänzt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<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 Geltungsgebietes in räumlicher Nähe des Plangebietes aufzunehmen. Vollständigkeitshalber sollten auch die Flurstücksbezeichnungen aufgeführt werden.	
		<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-Arbeitsblattes W 405 DVGW-Arbeitsblattes 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 Freienwalder Straße ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ein Hydrant für die Wasserentnahme vorhanden. Damit kann eine angemessene Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Da im Bebauungsplanentwurf nur noch eine maximal 3 geschossige Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen ist, reduziert sich die erforderliche Wassermenge auf 48 m³/h über 2 Stunden. Die Aussagen zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>Hinweise und Anregungen</u>	
		<u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt:</u> Da für die Zufahrt zum Plangebiet für zwei vorgelagerte Flurstücke (2509 und 2510 Flur 2 Gem. Werneuchen) grundbuchlich gesicherte Wege- und Fahrrechte erforderlich sind, wie auch unter Punkt 2.2. der Begründung richtig erwähnt wurde, sind die Aussagen dementsprechend in der Begründung auf den Seiten 11 und 13 sowie an anderen Stellen der Begründung richtig zu stellen. Gemäß dem beigefügten städtebaulichen Konzept sind im nordwestlichen Teil angrenzend an den geplanten Gebäuden im Baufeld 1- PKW-Stellplätze beabsichtigt. Daher muss das festgesetzte Wegerecht auf Fahrrecht erweitert werden. Aus dem Punkt 2.4. der Begründung geht nicht eindeutig hervor auf welchem der vorgelagerten Flurstücke sich die Hausanschlüsse befinden. Eventuell ist dann auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes notwendig. Hier ist eine Überprüfung unerlässlich. Für eine optimale Nutzung des festgesetzten und vorhandenen Erholungswaldes und geplanten Spielplatzes sowie eine bestmögliche Umsetzung des erstellten Konzeptes „Stienitzpark“ sollten die dargestellten Stellplätze am geplanten Standort entfallen. Diese sollten alle in der ebenso beabsichtigten Tiefgarage oder abgesenkten Erdgeschosszone (teilweise umschlossener Raum) unterhalb der baulichen Anlagen vorgesehen werden, oder, wenn das nicht möglich ist, im Bereich des Baufeldes 2 angeordnet werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. In der Begründung wird klargestellt, dass für die Zufahrt über die Flurstücke 2509 und 2510 sowie 936 und 937 bereits ein grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks des Vorhabenträgers (Flst. 2437) besteht. Kenntnisnahme und keine Berücksichtigung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fand eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes statt. Die erforderlichen Stellplätze werden danach in Form einer Sammelstellplatzanlage im Süden des Plangebietes untergebracht. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über eine Privatstraße, die auch im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Festsetzung eines Fahrrechtes ist daher nicht erforderlich. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es besteht bereits ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks des Vorhabenträgers (Flst. 2437) über die Flurstücke 2509 und 2510 im Bereich der geplanten Zufahrt. Damit ist die Anbindung der geplanten Wohnhäuser an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Freienwalder Straße bzw. die bereits vorhandenen Hausanschlüsse gesichert. Die Hausanschlüsse befinden sich nach Aussage der Stadtwerke an der Freienwalder Straße. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fand eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes statt. Dabei sind auch die kritisierten Stellplätze entfallen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		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.
		<u>Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt:</u> Untere Bauaufsichtsbehörde Die absoluten vorhandenen Höhen der angrenzenden baulichen Anlagen sollten Beachtung finden, um diese nicht wesentlich zu überschreiten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fand eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes statt. Anstatt der ursprünglich geplanten Mehrfamilienhausbebauung ist nunmehr eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Höhe der Gebäude wurde auf 3 Vollgeschosse (2 Normalgeschosse + Staffelgeschoss) reduziert. Die vorhandenen Wohnhäuser in der Nachbarschaft verfügen über 2 bis 3 Vollgeschosse (1 bzw. 2 Normalgeschosse + Dachgeschoss). Auf dem vorgelagerten Flurstück 2510, das quasi die erste Reihe der Freienwalder Straße 15 bildet, ist ein weiteres Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse + Dachgeschoss) geplant. Die maximale Firsthöhe in der Nachbarschaft des Plangebietes beträgt rd. 10,5 m bzw. 84 m über Normalhöhennull (NHN). Mit der Begrenzung der geplanten Wohnbebauung auf maximal 3 Vollgeschosse und der ergänzenden Festsetzung, dass das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder alternativ als Dachgeschoss auszubilden ist, wird sichergestellt, dass die benachbarten baulichen Anlagen nicht bzw. nicht wesentlich überragt werden.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung – Teil B (§ 9 Abs. 6 BauGB) sind bzgl. des Wasserschutzgebietes wie folgt zu ändern: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Werneuchen. Auf die nach der durch Allgemeinverfügung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim ergangenen „Vorläufigen Anordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WW Werneuchen“ (Amtsblatt für die Stadt Werneuchen, Ausgabe 5/2018 vom 20.04.2018) geltenden Verbote wird hingewiesen. Diesbezügliche Änderungen sind auch auf Seite 22 (und ggf. anderen) der Begründung erforderlich.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei gleichzeitiger Aktualisierung. Seit dem 20.03.2019 gilt die neue Schutzgebietsverordnung für das WW Werneuchen. Die nach Allgemeinverfügung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim ergangene „Vorläufigen Anordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WW Werneuchen“ ist damit außer Kraft getreten. Die nachrichtlichen Übernahme bzgl. des Wasserschutzgebietes muss somit wie folgt geändert werden: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes Werneuchen. Auf die nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen vom 20.03.2019 (Amtsblatt 5/2019 des Landkreises Barnim vom 20.03.2019) geltenden Verbote wird hingewiesen.“
		Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Wenn die Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, sind die vorgesehenen Maßnahmen sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Grundwasser darzustellen. Die Festsetzung der entsprechenden Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Versickerung ist aufzunehmen.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung. Inzwischen liegt für das Plangebiet eine gutachterliche Einschätzung zur Grundstücksentwässerung der H&W Ingenieurgesellschaft mbH vor. Dieses geht von Erdaufschüttungen im Bereich der Wohnanlage von ca. 0,25 bis 1,50 m aus und sieht folgende Entwässerungslösung für das Plangebiet vor: a) <u>Entwässerung der Dachflächen</u> Für die Dachflächen ist aufgrund der Gebäudekonstruktion mit möglicherweise Satteldächern sowie straßen- und gartenseitigen Traufen eine Versickerung in möglichst flachen Rohrrigolen vorgesehen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen für die Dachflächen wurde vorerst von Durchlässigkeiten im Bereich der Sande von Werten um die $k_f, Sieb = 4,5 \times 10^{-5}$ m/s ausgegangen werden. Nach Bewertung und Korrektur dieses Wertes entsprechend DWA-A 138 ergibt sich ein Bemessungs-k_f-Wert von $k_f, Bem = 9,0 \times 10^{-6}$ m/s. Bedingung für diese Aussage ist, dass die beabsichtigten Geländeaufschüttungen im Bereich der Straßen/Wege/Stellplätze und auch der Rohrrigolen mit rolligen, also nichtbindigen Böden erfolgen, deren Durchlässigkeit mindestens den vorhandenen Decksanden entspricht. b) <u>Entwässerung von privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen</u> Bei den Straßen, Fahrgassen und Stellplätzen ist eine flächenhafte Versickerung durch die Verkehrsflächen selbst angedacht. Die Fahrbahnen der Straßen sowie die Fahrgassen zu den Stellplätzen werden mit wasserdurchlässigem Asphalt

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
			(Dränasphalt) befestigt. Es ist zudem eine verringerte Querneigung von rd. 1% und Randeinfassung mit Betonrundborden mit 3 cm Auftritt vorzusehen. Für die Stellplätze selbst sind versickerungsfähige Pflasterdecken, vorzugsweise Systeme mit Sickerfugensteinen, geplant. c) <u>Entwässerung von privaten Gehwegen/Zuwegungen:</u> Die privaten Zuwegungen zu den einzelnen Häusern sollen ungesammelt in das angrenzende Gelände entwässern. Auf eine Festsetzung von Flächen für die Versickerung wird verzichtet, da die entsprechenden Flächen zum jetzigen Planungsstand noch nicht verbindlich feststehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss nur aufgezeigt werden, wie die 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.
		Durch die Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung der Tiefgarage kann ein Aufstauen oder Umleiten von Grundwasser bewirkt werden. Diese Auswirkungen müssen wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen werden und bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG ist parallel zum Bauantragsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fand eine umfangreiche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes statt. Im neuen städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt, wird auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet. Die in der Stellungnahme geforderte baugrundtechnische bzw. hydrogeologische Beurteilung ist damit nicht mehr erforderlich.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Das Plangebiet erstreckt sich über die im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Gebiete hinaus. Entsprechend der Allgemeinverfügung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim ergangenen „Vorläufigen Anordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WW Werneuchen“, Anlage 1 – I. Schutz der Zone III, Pkt. 67, ist die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, verboten. Mit den Unterlagen zur Behördenbeteiligung ist durch die Stadt Werneuchen ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 WHG von den Verboten der Allgemeinverfügung einschließlich Begründung einzureichen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 WHG von den Verboten der seit dem 20.03.2019 gültigen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen eingereicht. Der Antrag auf Befreiung wird als gesonderten Beschlusspunkt in den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
		<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 Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t. Die Grundstückszufahrt für die Anbindung des Wohngebietes ist nicht für Sammelfahrzeuge als befahrbar einzustufen (vgl. § 13 Abfallentsorgungssatzung Barnim). Die Restabfallbehälter sind ordnungsgemäß und verkehrssicher an der nächsten, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Straße bereitzustellen. Ist die Abfuhr der Abfallbehälter erschwert oder unmöglich, so kann der Landkreis nach § 13 Abs. 6 AES deren Bereitstellung an einem Sammelplatz, an dem die Übernahme ohne besonderen Aufwand erfolgen kann, verlangen. In Einzelfällen, in denen dies nicht möglich ist, kann der Landkreis eine Sonderregelung treffen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Da die geplante innere Erschließung keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge bietet und eine Bereitstellung der Mülltonnen an der Bundesstraße aufgrund der hohen Anzahl ausscheidet, wird im Plangebiet ein zentraler Sammelplatz für Mülltonnen vorgesehen. Dieser befindet im 40 m Entfernung zur Bundesstraße, so dass hier der Abhol- und Rückstellservice des Entsorgungsunternehmens in Anspruch genommen werden kann.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>SG Bevölkerungsschutz</u> <u>Baulicher Brandschutz:</u> Die geplanten Gebäude sollen mit 4 Geschossen ausgeführt werden. Aufgrund des Hochwasserrisikos ist eine Erhöhung der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss geplant. Die Feuerwehr der Stadt Werneuchen verfügt derzeit nicht über ein geeignetes Rettungsgerät (Hubrettungsgerät) zur Rettung von Personen über 8 m Brüstungshöhe. Somit wäre aufgrund der geplanten Anzahl der nutzbaren Geschosse sowie der zusätzlichen Erhöhung ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. <u>Verkehrliche Erschließung:</u> Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch eine Zufahrt von der Freienwalder Straße erfolgen. Die Ausführung dieser sowie die Breiten der Straße sind in den vorliegenden Planunterlagen nicht enthalten. Aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) § 5 müssen Gebäude, die sich ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straße entfernt befinden, eine Zufahrt haben, die der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entspricht. Diese Funktion soll hier die Zufahrt Privatstraße erfüllen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Höhe der Wohngebäude im Plangebiet wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Damit liegt die Brüstungshöhe unter 8 m. Die Rettung von Personen kann daher mit den vorhandenen Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr der Stadt Werneuchen sichergestellt werden. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr muss die Zufahrt zum Plangebiet eine lichte Breite von 3,50 m aufweisen. Daher war das bestehende 3,0 m breite Geh- und Fahrrecht für das Plangebiet um 0,5 m zu erweitern. Der Vorhabenträger hat dafür entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer der Flurstücke 936 und 937 (Freienwalder Straße 14) getroffen. Die über die Flurstücke 2509, 2510, 936 und 937 verlaufende Zufahrt zum Plangebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Es ist ein entsprechender Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches zu fassen.
		<u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen in der Unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen. Die Zufahrt sollte über einen abgesenkten Bord gleich einer Grundstückszufahrt hergestellt werden, um die Vorfahrt eindeutig zu regeln und Verkehrszeichen einzusparen.	Kenntnisnahme Der Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle sowie die bauliche Gestaltung der Zufahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Punkte sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen bzw. zu regeln.
		<u>Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt</u> Um Vergiftungen zu vermeiden, ist der geplante Spielplatz auch im weiteren Umfeld der örtlichen Lage von giftigen Anpflanzungen freizuhalten. Auf geschlossene Abfallbehälter in ausreichender Zahl ist zu achten. Der Spielplatz und der Füllboden dürfen nicht mit Schadstoffen verunreinigt sein; die Herkunft ist durch ein Zertifikat nachzuweisen.	Kenntnisnahme Die Bepflanzung des Spielplatzes, die Anordnung der Abfallbehälter sowie die Qualität des Spielsandes werden nicht über den Bebauungsplan geregelt. Diese Punkte sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen bzw. zu regeln.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>Keine Hinweise und Anregungen</u> Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Gebäudeverwaltung/ Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.	Kenntnisnahme
		<u>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</u> Zum geplanten Wohnstandort sowie zum Verfahren gem. § 13b BauGB bestehen aus der Sicht des LK Barnim keine Bedenken. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze unterhalb eines oder mehrerer Gebäude wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung außerordentlich befürwortet. Für die geplanten Stellplätze, angrenzend am Stienitzpark, sollte im Sinne von gesunden Arbeits- und Lebensverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB eine andere Lösung gefunden werden. Darüber hinaus ist für das geplante Vorhaben die Löschwasserversorgung zu sichern und die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.	Kenntnisnahme Die Abwägung der Anregungen zu den Stellplätzen, Löschwasserversorgung und Niederschlagsentwässerung ist bereits voranstehend als Einzelpunkte erfolgt.
		Des Weiteren ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 WHG von den Verboten der Allgemeinverfügung einschließlich Begründung einzureichen.	Kenntnisnahme Der Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Absatz 1 Satz 2 WHG von den Verboten der seit dem 20.03.2019 gültigen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen wird im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingereicht.
		Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.	Kenntnisnahme
		Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
4	Landesamt für Umwelt Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	<u>Immissionsschutz</u> <u>Einwendungen:</u> - <u>Fachliche Stellungnahme:</u> Planungsziel Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (IV-geschossig) zu schaffen. Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest und schließt Nutzungen aus. Schutz und Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage: §§ 3, 22, 50 BImSchG Den Ausführungen zu den Auswirkungen des Vorhabens (Pkt. 4.6.2 (unter 4.7)) auf die Nachbarschaft kann gefolgt werden. Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes sind jedoch auch Erwartungen zum Schutzzanspruch des Baugebietes verbunden. Diese erfordern eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Situation. Hierzu werden nachfolgende Informationen und Hinweise für die weitere Planung gegeben. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bestandsschutz) Grundlage: § 22 BImSchG In den vorliegenden Unterlagen wurden vorhandene Gewerbestandorte berücksichtigt. Es erfolgte eine Einschätzung zur Verträglichkeit der Nutzungen. Ein Konflikt wurde nicht ermittelt. Die getroffenen Aussagen unter Pkt. 4.6.1 sind nicht ausreichend und für die Bewertung eines Nutzungskonfliktes nicht geeignet. Der Geltungsbereich des Planentwurfes stellt sich mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Gewerbestandorten als heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar. Der Bestandsschutz der vorhandenen Nutzungen ist zu berücksichtigen, ggf. sind die Auswirkungen der Geräuschemissionen der bestandsgeschützten Nutzungen gutachterlich zu untersuchen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gebe ich folgenden Informationen und Hinweise.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen der gewerblichen Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet. In diesem Rahmen erfolgte eine detaillierte Bestandserfassung der relevanten gewerblichen Nutzungen. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wird festgestellt, dass die maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für WA-Gebiete weitestgehend eingehalten werden. Im südlichen Teil des Plangebietes werden durch den Gewerbelärm der benachbarten Autowerkstatt die OW bzw. IRW im Tageszeitraum jedoch um bis zu 5 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB überschritten. Aufgrund der festgestellten Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft und entschieden, die geplante Wohnbebauung in den aus schalltechnischer Sicht unkritischen Bereich abzurücken.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
4		Grundstück: Gemarkung Werneuchen, Flur 2; Flurstück 2242, 1003 Das Landesamt für Umwelt wurde durch den Landkreis Barnim im Nov. 2012 zum Baugenehmigungsverfahren Az.: 01958-12-20 zur Umnutzung einer Lagerhalle in Gewerberäume auf dem o.g. Grundstück zur Stellungnahme aufgefordert. Die Baugenehmigung wurde durch den Landkreis Barnim am 14.01.2013 erteilt. Grundlagen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche waren - die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (vom 26.08.1998) und - die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte Freienwalder Straße Nr. 13 und 14 als Mischgebiet nach 6.1c). Aus diesem Baugenehmigungsverfahren liegen Erkenntnisse zu Betriebsabläufen innerhalb der Halle und dem Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile vor, die in die Berechnungen eingegangen sind. Auf Grund der geringen Entfernung von ca. 8 m zwischen der Baugrenze des Plangebietes und der vorhandenen Halle kann auch unter Berücksichtigung der zulässigen IV-Geschosse nicht ausgeschlossen werden, dass der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes der o.g. Baugenehmigung entgegensteht.	
		Hinweis zur Trennung der Nutzungen Grundlage: § 50 BImSchG Im Flächennutzungsplan ist die Baufläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Art der Nutzung stellt sich mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen als Mischgebiet dar. Diese Art der Nutzung war Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung in den vorangegangenen Baugenehmigungsverfahren. Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass auf Grund der geringen Entfernungen die gewerblichen Nutzungen in der Entwicklung eingeschränkt bzw. sich hieraus erhöhte Anforderungen mit Maßnahmen der Minderung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben. Unter Berücksichtigung der Darstellungen des FNP wird empfohlen, die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes zu berücksichtigen und eine Aussage zum Planungsziel für die Entwicklung der Nutzungen innerhalb des vorhandenen Baugebietes zu treffen.	Kenntnisnahme Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens fanden alle aus Lärmschutzsicht relevanten Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft des Plangebietes Berücksichtigung. Dabei handelt es sich konkret um die Autowerkstatt in der Freienwalder Straße 16 und die nördlich angrenzende Gewerbehalle auf den Flurstücken 2242 und 1003. Im Gutachten wurden für die Gewerbebetriebe grundsätzlich Vorgangszahlen und Nutzungszeiten angesetzt, die auf der sicheren Seite liegen (erhöhte Betreiberangaben). Für die benachbarte Autowerkstatt in der Freienwalder Straße 16 kann zudem festgestellt werden, dass der Abstand der geplanten Wohnbebauung mit rd. 43 m deutlich über dem nach Schallgutachten erforderlichen Wert von rd. 33 m liegt. Somit ist insgesamt für den Betrieb ein gewisser Entwicklungsspielraum bereits berücksichtigt. Für die nördlich angrenzenden Gewerbehalle auf den Flurstücken 2242 und 1003 ist festzuhalten, dass sich die Halle nur zum Teil innerhalb der im

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
			Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche befindet. Das bedeutet, dass der langfristige Erhalt bzw. die Intensivierung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort kein Planungsziel des FNP ist. D.h. die Berücksichtigung eines über den Bestandschutz hinausgehenden Entwicklungsspielraums ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
		Standorte genehmigungsbedürftiger Anlagen nach BImSchG Der Geltungsbereich befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage.	Kenntnisnahme
		<u>Wasserwirtschaft</u> <u>Einwendungen:</u> - <u>Weitergehende Hinweise/ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Im Vorhabensbereich befindet sich mit der Erpe ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte. Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässern geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).	Kenntnisnahme Der zuständige Unterhaltungsverband wird am Verfahren beteiligt. Der Gewässerrandstreifen wurde bereits in der Plankarte dargestellt und in der Begründung erläutert. Der Hinweis zum Schutz von Gewässern während der Baumaßnahmen wird in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.	Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde
		Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) Im Plangebiet befindet sich mit der Erpe ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden. <u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</u> Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgenden Links eingesehen werden: - http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.336141.de (Maßnahmenprogramm) - http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326188.de (Bewirtschaftungsplan). <u>Allgemeinverfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</u> Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet Erpe (SpU2_Erpe). Das Gebiet liegt bereits vor und der Endbericht kann unter http://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/ nachgelesen werden. Wasserkörperspezifische Informationen können den Kartendienst des Landes entnommen werden (http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=WEITER). Die Erpe ist ein organisch geprägter Bach. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Hinsichtlich der Erreichung des	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Erpe als berichtspflichtiges Gewässer verläuft außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde das Gewässer jedoch bei der Planung berücksichtigt. Die planerischen Festlegungen werden wie gefordert geprüft. Die Maßnahmen, die in den genannten Planungen zur Erreichung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie enthalten sind, werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Maßnahmenprogramm und Bewirtschaftungsplan der Flußgebietseinheit Elbe, Gewässerentwicklungskonzept Fredersdorfer Mühlenfließ/Erpe). Nach überschlägiger Prüfung bewirken die planerischen Festlegungen des Bebauungsplans keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes des Oberflächengewässerkörpers Erpe. Sie stehen außerdem der Zielerreichung bzw. den geplanten Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele für den Abschnitt des Oberflächengewässerkörpers Erpe nicht entgegen. Die Festsetzung einer Fläche für Wald unterstützt die Umsetzung der Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Bewirtschaftungsziels ist derzeit für den Wasserkörper Erpe eine Fristverlängerung gemäß § 29 (2) WHG vorgesehen. <u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben könnten, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.	
		<u>Hinweise LfU Referat W 16 (Hochwasserrisikomanagement, Wasser-rahmenrichtlinie)</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich des Stienitzfließes in der Freienwalder Straße 15 in Werneuchen befindet sich nach den uns vorliegenden Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten in einem Hochwasserrisikogebiet. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird bei diesem Szenario bis zu einem Meter, der östliche bis zu 0,5 m überschwemmt. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis liegen die zu erwartenden Wassertiefen bei 0,0 bis 1m, nur der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes wäre davon nicht betroffen. Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die zuständige Behörde für die Umsetzung der §§ 78 ff WHG ist die Untere Wasserbehörde.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt. Die Plankarte stellt nachrichtlich dessen Ausdehnung dar, auf der Grundlage der genannten Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten. Angesichts der prognostizierten geringen Wasserhöhen bei einer Überschwemmung scheinen Leben und Gesundheit der Wohnbevölkerung auch bei einer Überschwemmung nicht bedroht. Zur Vermeidung von möglichen Sachschäden erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, die oberhalb des Hochwasserspiegels bei einem 200-jährlichen Hochwassers liegt.
5	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	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. <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. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Bundesstraße 158 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Zum erforderlichen	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		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. 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. Durch die Verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	
6	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Keine Stellungnahme abgegeben	---
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg Schappachweg 2 16225 Eberswalde	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine 0,40 ha große Waldfläche (siehe Anlage) im Sinne des § 2 LWaldG1. Für 0,10 ha dieser Waldfläche wird eine Waldumwandlung angestrebt. Die übrigen 0,30 ha bleiben aus naturschutzfachlichen Gründen (Erlenbruchwald) erhalten und werden als "Fläche für Wald" festgesetzt. Die derzeitige Nutzungsausweisung des FNP im Bereich der Waldumwandlungsfläche steht einer Waldumwandlung nicht entgegen, die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche wird im Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt. Auf der potentiellen Waldumwandlungsfläche liegt die kompensationserhöhende Waldfunktion "Wald im Wasserschutzgebiet, WSZ II I", mit dem Bewertungsfaktor 0,5. Zusammen mit der Grundkompensation ergibt sich ein Kompensationsverhältnis von 1:1,5. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen schließt im § 3 Nr. 20 eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart aus. Die untere Wasserbehörde hat diesbezüglich eine Befreiung von den Verboten in Aussicht gestellt. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gern. § 8 (3) des Landeswaldgesetzes auszugleichen. Es ist innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen bzw. nachzuweisen. Die Gemarkung Werneuchen hat einen, aus forstpolitischer Sicht bedenklich niedrigen Waldflächenanteil von 9%. Die Erstaufforstung (0,1 ha, Laubholzdominiert) sollte daher möglichst in der Gemarkung	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die Größe der Waldfläche gemäß § 2 LWaldG laut Beurteilung durch den Revierförster am 04.01.2018 beträgt 0,29 ha, siehe auch Schreiben der unteren Forstbehörde vom 09.05.2018. Die Angaben der unteren Forstbehörde, die zur waldrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes erforderlich sind (Kompensationsverhältnis, Höhe der Sicherungsleistung usw.) werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gesamtkompensationserfordernis wird über eine Erstaufforstung erbracht. Hier wurde vom Vorhabenträger ein Vertrag mit einem Forstdienstleister geschlossen. Die Erstaufforstung aus Laubholz mit Waldrand erfolgt in der Gemarkung Altlandsberg, im Naturraum Barnim-Lebus. Die Fläche und die Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Werneuchen, mindestens jedoch im Naturraum des Eingriffs, Barnim -Lebus, liegen. Die waldfunktionsbedingte, sogenannte "überschießende Kompensation" (0,05 ha), kann durch großflächige Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes (z. Bsp. Waldumbau) erbracht werden. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit der waldverbessernden Maßnahme schlägt die untere Forstbehörde vor, dass Gesamtkompensationserfordernis (0, 15 ha) in Gänze als Ersatzaufforstung zu erbringen. Die Sicherheitsleistung zur Absicherung des materiellen Ausgleichs beträgt in Summe 4.500,00 €.	
		Unter Punkt 2.3.7. des o. g. Bebauungsplanes wird die Absicht zur "Waldrechtlichen Qualifizierung" geäußert. Hierzu müssten im Bebauungsplan weitergehende, verbindliche Ausführungen zu folgenden Inhalten getroffen werden: 1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzaufforstungsfläche, Waldumbaufläche ...) 2. Maßnahmenbeschreibung (Aufforstungskonzepte, Pflegen, Nachbesserungen ...) 3. Fristensetzungen für die geplanten Maßnahmen 4. Zeitpunkte für Zwischenabnahmen und Schlussabnahme 5. Sicherheitsleistung (Fälligkeit, Höhe, Art der Sicherheit, Zeitraum) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung von standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaften gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Bestandeszieltypenerlass), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten. Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft	

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Die langfristige Sicherung der mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Die aufgeforstete Fläche ist bis zur protokollarischen Endabnahme als gesicherte Kultur wirksam vor schädigenden Einflüssen zu schützen und zu pflegen. Die aufgeforsteten Flächen sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung gem. § 4 LWaldG wirksam vor Wildverbiss zu schützen, sollte die örtlich bestehende Wilddichte die Endabnahme als gesicherte Kultur gefährden. Im Fall einer Zäunung ist die aufgeforstete Fläche mit einem Wildschutzzaun (Auswahl: rotwild-, damwild-, rehwild- und hasensicher, 2m hoch) gem. § 8 Abs. 1 und 2 BbgJagdDV zu sichern und nach Sicherung der Kultur wieder zu entfernen. Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen. Die aufwachsende Kultur ist bis zum Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme durch die untere Forstbehörde.	
		<u>Hinweis:</u> Eine Entwicklung des nordwestlichen Teils des Flurstücks 2437 zum "Stienitzpark" widerspricht der momentanen Waldeigenschaft und der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan als "Waldfläche". Die Anlage von Kinderspielflächen, Schautafeln u. ä. im Wald sind, auch bei überwiegendem Baumerhalt als eine zumindest überlagernde Nutzungen und somit als genehmigungspflichtige Waldumwandlungen anzusehen. Mit einer rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzung als „Fläche für Wald“ kann eine diesbezügliche Waldumwandlungsgenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.	Kenntnisnahme Zum Umgang mit der Fläche, die im Vorentwurf als „Fläche für Wald“ dargestellt wurde, erfolgten Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde. Eine Nutzungsartenänderung und damit Umwandlung dieses Teils der Waldfläche in Grünfläche mit überlagernden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde erwogen, damit es nicht zu Problemen, insbes. bezüglich der forstlichen Nutzbarkeit (Wegebreiten, Zugänglichkeit etc.) und der öffentlichen Durchwegung, kommt. Aufgrund des ergänzenden Schreibens der Forstbehörde vom 19.10.2018 (siehe links) und weiterer Abstimmungen wurde diese Änderung jedoch wieder verworfen. Im Entwurf wird die Darstellung als „Fläche für Wald“ beibehalten. Um den Bedenken der Forstbehörde, dass im Sinne einer Parkgestaltung ein umfangreiches Wegenetz angelegt werden könnte, zu begegnen, wird klargestellt, dass eine Durchwegung nur in Nord-Süd und Ost-West-Richtung zulässig ist.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>Ergänzung (per Mail am 09.05.2018):</u> nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierförster, Herrn Voigt, bestätige ich Ihnen hiermit die Richtigkeit der Waldflächenausdehnung auf der Biotopkarte. Bitte ersetzen Sie die Karte meiner Stellungnahme vom 02.05.2018 mit vorgenannter Biotopkarte.	Kenntnisnahme Siehe oben
		<u>Ergänzung (per Mail am 19.10.2018), bezogen auf die Fläche, für die eine Festsetzung als Waldfläche vorgesehen war, auf die sich aber auch das Konzept für einen „Stienitzpark“ bezieht:</u> Grundsätzlich steht der FNP einer Waldumwandlung nicht entgegen, die Umwandlungsgenehmigung ist jedoch abhängig von der Befreiung von dem Waldumwandlungsverbot der WSG- Verordnung. Wie soeben telefonisch besprochen, ist eine Nutzungsartenänderung nur aufgrund von ein oder zwei anzulegenden Wegen nicht nötig. Diese Wege müssen auch nicht zwingend forstwirtschaftlich nutzbar sein. Eine forstliche Nutzung der Waldfläche im Bereich des Fließes ist aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der Kleinflächigkeit ohnehin wirtschaftlich wenig sinnvoll. Von der Waldeigenschaft wäre nur für den Fall abzurücken, wenn zusätzlich Infotafeln, Sitzgelegenheiten, Papierkörbe oder andere, walduntypische „Ergänzungen“ installiert werden sollen. Nach wie vor hat die Gemarkung Werneuchen ein äußerst bedenklich niedriges Bewaldungsprozent (9!!!). Ein örtlich niedriger Waldanteil kann von der unteren Forstbehörde als Soll- Versagungsgrund für eine Waldumwandlung herangezogen werden (§ 8 [2] Satz 2 LWaldG). Die Entscheidung der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, zu der hier angedachten Umwandlung in die Nutzungsart Grünfläche würde im nächsten Beteiligungsverfahren getroffen werden. Die Waldfläche um das Stienitzfließ ist höchstwahrscheinlich ein geschütztes Biotop nach Naturschutzrecht (§ 30 BNatSchG. Ich halte hier auch Bedenken der unteren Naturschutzbehörde für nicht ausgeschlossen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Siehe oben

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
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
9	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabe-bescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für das o.g.Flurstück wurde im Februar 2017 eine Freigabe erteilt. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Kenntnisnahme Die Aussagen des Zentraldienstes der Polizei zum Kampfmittelverdacht werden in die Begründung aufgenommen.
10	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 9 12 529 Schönefeld	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: Februar 2018) des Bebauungsplanes „Freienwalder Straße 15“ 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 derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Freienwalder Straße 15" der Stadt Werneuchen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		<u>Begründung:</u> Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: Februar 2018) des Bebauungsplanes "Freienwalder Straße 15" der Stadt Werneuchen liegt ca. 2 km westlich 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 (NIL) I 92/13 zu beachten. Der SLP Werneuchen ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 2B eingestuft. 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 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: Februar 2018) des Bebauungsplanes "Freienwalde Straße 15" der Stadt Werneuchen.	
		<u>Hinweise:</u>	
		1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und I 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 (BAIUSBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.	Kenntnisnahme Auf die zusätzliche Beteiligung des BAIUSBw wird verzichtet, da aufgrund der Lage abseits des Flugplatzgeländes und innerhalb des Siedlungsgebietes auf einer privaten Grundstücksfläche nicht von relevanten militärischen Belangen ausgegangen wird.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		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 Der Flugplatz Werneuchen ist klassifiziert als Sonderlandeplatz und wird vorrangig von Ultraleichtflugzeugen frequentiert. Weiterhin ist der Flugbetrieb mit Hubschraubern, selbststartenden Motorseglern und Luftfahrzeugen mit einem maximal zulässigen Abfluggewicht bis 5,7 t erlaubt. Das Plangebiet weist einen Abstand von knapp 2 km zur Start- und Landebahn des Flughafens auf. In deutlich geringerer Entfernung (rd. 500 m) befindet sich bereits ein rechtskräftig festgesetztes allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Rosenparksiedlung Werneuchen“). Es kann somit ausgeschlossen werden, dass wesentliche negativen Auswirkungen durch den Flugbetrieb auf das Plangebiet einwirken. Auch die für Immissionsschutz zuständige Fachbehörde (LfU) hat in ihren Stellungnahmen (lfd. Nr. 4) keine Hinweise zu Lärmbelästigungen durch den Flugplatzbetrieb vorgebracht.
		Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.	Kenntnisnahme
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26 03046 Cottbus	Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie 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

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
12	Stadtwerke Werneuchen GmbH Wesendahler Straße 8 16356 Werneuchen	Für das o.g. Vorhaben erheben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme
		Im zu bebauendem Planungsgebiet sind die TW- Ver- und SW-Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Trinkwasserhausanschluss ist für jedes Wohngebäude durch den Anschlussnehmer beim Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Werneuchen zu beantragen.	Kenntnisnahme Eine telefonische Nachfrage bei den Stadtwerken zur Erschließungssituation des Plangebietes hat folgendes ergeben: Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle liegen in der Freienwalder Straße an. Zudem sind bereits Hausanschlüsse an der Freienwalder Straße vorhanden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist abzuklären, ob die vorhandenen Hausanschlüsse für die geplante Bebauung ausreichend dimensioniert sind. Die Aussagen werden in der Begründung ergänzt.
		Die Niederschlagsentwässerung für das zu bebauende Gebiet entspricht unserer Auffassung nach den Ausführungen zu dem vorliegenden Entwurf zum B-Plan und sind umzusetzen.	Kenntnisnahme Inzwischen liegt für das Plangebiet ein Grundstücksentwässerungskonzept der H&W Ingenieurgesellschaft mbH vor. Dieses wird den Stadtwerken im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme vorgelegt.
13.1	Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ Ernst-Thälmann-Straße 5 15345 Rehfelde	Das Fließgewässer Stienitzfließ, an dessen Rand der B-Plan „Freienwalder Straße 15“ festgesetzt werden soll, ist ein Gewässer II. Ordnung und der Wasser und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ hat hierfür die Unterhaltungspflicht. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden sich außerhalb des 5 m Randstreifens zum Gewässer. Der B-Plan umfasst jedoch auch den 5 Meter Randstreifen. Der Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ gibt bei der Festsetzung des oben genannten B-Planes folgendes zu bedenken:	Kenntnisnahme
13.2		- Die hydraulischen Abflussverhältnisse im und am Stienitzfließ dürfen durch geänderte Flächennutzung nicht negativ verändert werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Bebauungsplan sieht keine Maßnahmen im bzw. am Stienitzfließ vor, so dass die hydraulischen Abflussverhältnisse nicht beeinflusst werden. Zudem wird der Gewässerrandstreifen auf der Plankarte dargestellt und darauf hingewiesen, dass die hier geltenden Verbote gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten sind.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
13.3		- Durch den B-Plan festgesetzte bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet befindet sich mitten in einem Hochwasserrisikogebiet. Hierzu wurde im B-Plan Abschnitt „nachrichtliche Übernahme“ davon gesprochen, dass es ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist. - Es liegt im Verantwortungsbereich des Planaufstellers (Seite 25 der Begründung „Festsetzung einer Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens“) als auch der späteren Bauherren auf mögliche Hochwassergefahren zu achten. Mögliche spätere aufkommende Forderungen evtl. durch beispielsweise einen Gewässerausbau Einfluss auf Hochwassergefahren zu nehmen, können wir hiermit schon von vornherein eine klare Absage erteilen, da dies nicht Bestandteil der Gewässerunterhaltung ist.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Bebauungsplan sieht aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets eine Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe vor. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des LUGV beträgt die Wassertiefe bei einem 200-jährlichen Hochwassers (HQ200) im allgemeinen Wohngebiet 0 bis 50 cm. Unter der Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe von 73,0 m wurde eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von 73,5 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass bei einem möglicherweise eintretenden Hochwasserfall keine wesentlichen Schäden am Hauptgebäude zu erwarten sind. Die realen Höhen werden noch deutlich darüber liegen, da eine Angleichung des Geländeniveaus im Plangebiet an das der benachbarten Halle auf den Flurstücken 2242 und 1003 vorgesehen ist. Dieses beträgt rd. 74m über NHN. In die Begründung wird zudem der Hinweis aufgenommen, dass die zukünftigen Bewohner/ Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass der Wasser- und Bodenverbandes beispielsweise durch einen Gewässerausbau Einfluss auf Hochwassergefahren nimmt.
13.4		- Nach § 38 WHG dienen die Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich mit einer Breite beidseitig von fünf Meter ab der Böschungsoberkante § 38 WHG Abs. 3. Der Gewässerrandstreifen ist von festen Einfriedungen und Bebauungen freizuhalten. Sollten dennoch Anlagen in und am Gewässer die Gewässerunterhaltung erschweren und kann die Unterhaltung nur mit einem erhöhten Mehraufwand durchgeführt werden, so sind die Mehrkosten nach § 85 BbgWG vom Verursacher gegenüber dem Unterhaltungspflichtigen zu ersetzen.	Kenntnisnahme
13.5		Für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen am Stienitzfließ sind alle notwendigen Zugänge weiterhin zu gewähren. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, insbesondere weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil die Anlage die Unterhaltung erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstückes oder der Anlage oder der Verursacher die Mehrkosten zu ersetzen nach § 85 BbgWG.	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und einem öffentlichen Wegerecht weiterhin den Zugang zum Stienitzfließ. Eine Erschwerung der Unterhaltung ist daher nicht zu erwarten.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
13.6		Auch an dieser Stelle weisen wir nochmal deutlich darauf hin, dass große Teile der im B-Plan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche bei mittleren bis extremen Hochwasserereignissen, entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung von Überflutungen betroffen sind. Dies sollte Berücksichtigung finden, damit es zu keiner Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Entsprechende Hochwassersicherungsmaßnahmen für einzelne Bauwerke liegen im Verantwortungsbereich der späteren Eigentümer.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Siehe Abwägungspunkt Nr.13.3
14	E.ON 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. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die "Bestandsplan-Auskunft" beschränkt sich auf das in der Anfrage I im Bebauungsplan angegebene Bau- feld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute "Bestandsplan-Auskunft" erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem all "Bestandspläne" durch die ausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden. Diese Unter- lage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Sollten sich im Baugebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u. a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u. a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
		Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung unserer Versorgungsanlagen zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulasträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung. Gern sind wir bereit eine bedarfsgerechte Versorgung des Vorhabens durch-zuführen. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns ein Antrag zum Anschluss an das Versorgungsnetz vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. Aus diesem Grund möchten wir schon zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planung auf eine rechtzeitige Antragstellung hinweisen.	
15	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Kenntnisnahme Gemäß der übergebenen Bestandspläne befinden sich derzeit keine Anlagen der EWE im Plangebiet.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Zwickauer Straße 41-43 01059 Dresden	Keine Stellungnahme abgegeben	---
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.	Kenntnisnahme
18	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber / Betroffenheit (gekürzt) EMB Energie Mark Brandenburg GmbH: nicht betroffen* Erdgasspeicher Peissen GmbH: nicht betroffen Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen): nicht betroffen GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG: nicht betroffen* Gugas GmbH: nicht betroffen* innogy Gas Storage NWE GmbH: nicht betroffen* ONTRAS Gastransport GmbH: nicht betroffen VNG Gasspeicher GmbH: nicht betroffen *GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
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. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.	Kenntnisnahme
20	Bernau bei Berlin Stadtplanungsamt Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	Keine Einwände	Kenntnisnahme
21	Stadt Altlandsberg Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg	Keine Stellungnahme abgegeben	---
22	Gemeinde Ahrensfelde Der Bürgermeister Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde	Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
23	Amt Biesenthal-Barnim Berliner Str. 1 16359 Biesenthal	Seitens des Amtes Biesenthal-Barnim bestehen zur angezeigten Planungsabsicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
24	Amt Barnim-Oderbruch Freienwalder Strasse 48 16269 Wriezen	Keine Einwände	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
	Behörde	Inhalt	Bemerkung/ Hinweise
25	Amt Falkenberg-Höhe Karl-Marx-Straße 02 16259 Falkenberg	die Beteiligungen der Nachbargemeinden zu den beiden Vorentwürfen der B-Pläne Stadt Werneuchen, „Freienwalder Straße 15“ und [...] in den Nachbargemeinden Beiersdorf-Freudenberg und Höhenland sind erfolgt. Es wurde seitens der Gemeinden die Planungen zur Kenntnis genommen und keine Stellungnahme abgegeben. Eigene Planungen stehen nicht entgegen.	Kenntnisnahme